

STADT BÜTZOW



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2016

Bebauungsplan Nr. 14 "DRK - Seniorenzentrum"

Begründung

Juli 2016

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Bützow „DRK – Seniorenzentrum“ für das Gebiet der Gemarkung Bützow, Flur 9, teilweise Flurstücke 9/2 und 8/1 und aus der Flur 5 teilweise das Flurstück 94/23

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen	3
1.2.	Verfahren / Planungsgrundlagen	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsziel/ Standortwahl	4
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	6
6.	Planinhalt	8
6.1.	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4.	Verkehrerschließung/Stellplätze	9
6.5.	Technische Ver- und Entsorgung	9
6.6.	Grünflächen	10
7.	Umweltbelange	11
7.1.	Einleitung	11
7.2.	Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete	11
7.3.	Bestandsbeschreibung Naturraum	12
7.4.	Altlasten	14
7.5.	Wasserrahmenrichtlinie	15
7.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
7.7.	Sonstiges	17
8.	Artenschutz	17
8.1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
9.	Klimaschutz	23
10.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	23
10.1.	Auswirkungen	23
10.2.	Einwirkungen	23
11.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	25
12.	Nachrichtliche Übernahmen	25
13.	Städtebauliche Daten	25
14.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	26
15.	Hinweise	26

Anlagen:

1. Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21 aus Grevesmühlen von Dez. 2013
2. Altlastenuntersuchung Boden von Baugrundlabor BUSSE + PARTNER GbR, Kranichstraße 15 aus Neustrelitz von Oktober 2014
3. Ergänzende Altlastenuntersuchung Boden und Grundwasser von Baugrundlabor BUSSE + PARTNER GbR, Kranichstraße 15 aus Neustrelitz von Mai 2015
4. Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose), Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement Rostock von April 2016

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom April 2006 (GVOBl. M-V S. 102, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S 590),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30 und 36),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

1.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Bützow haben auf ihrer Sitzung vom 10.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „DRK - Seniorenzentrum“, am Ostufer des Bützower Sees auf dem ehemaligen Gelände der Möbelwerke, gefasst. Der Beschluss wurde durch die Stadtvertreterversammlung vom 12.08.2013 mit dem Verweis auf die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB ergänzt.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Grundstück mit leerstehenden Betriebshallen, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist und das einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3

BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 14 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient eine Vermessung des Vermessungsbüros Stechert aus Rostock von Januar 2014. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäudebestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Bützow, Flur 9, Teilflächen aus den Flurstücken 9/2 und 8/1. Da der Geltungsbereich entlang der Seeböschung geführt wird, sind dadurch Teile des Flurstücks 94/23 der Flur 5 Gemarkung Bützow einbezogen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der ehemaligen Möbelwerke.

Die Fläche beträgt etwa 1,5 ha und wird im Westen durch den Bützower See, im Norden durch den Wallgraben, im Osten durch die Straße „Vor dem Rühner Tor“ sowie das Flurstück 6/2 begrenzt. Im Süden begrenzen die Wohngrundstücke 5/3 und 6/3 das Plangebiet.

Eigentümer des Flurstücks 9/2 ist das DRK Güstrow, Eigentümer des Flurstücks 8/2 die Bützower Wohnungsgesellschaft mbH und des Flurstücks 94/23 (Bützower See) das Land M-V, verwaltet durch die Landgesellschaft M-V mbH.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden. Die Grenze des Geltungsbereiches endet im Osten an der durch das Straßenbauamt Stralsund geplanten Straßenführung der L 11 einschließlich des Kreisels.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Der Standort der ehemaligen Möbelwerke am Ufer des Bützower Sees sowie an der Straße „Vor dem Rühner Tor“ stellt einen Missstand im Stadtbild dar. Das Plangebiet (Flurstück 9/2) war durch großflächige Lager- und Verkehrsflächen sowie die seit Jahren leerstehenden Betriebsgebäude fast vollständig versiegelt. Teilflächen wurden zwischenzeitlich noch zum Abstellen von Bussen genutzt. Das Flurstück 8/1 ist unbebaut. Der Uferbereich ist in diesem Bereich der Innenstadt nicht erlebbar. Somit steht die Umnutzung dieses gesamten Bereiches an.

Ebenfalls wirkten sich die hohen Gebäude im Uferbereich negativ auf das Stadt- und Landschaftsbild aus. Die Stadt ist bestrebt, das Stadtbild weiter attraktiver zu gestalten. Mit der Umnutzung dieser Fläche, unmittelbar im Altstadtbereich und am Bützower See gelegen, besteht nunmehr die Möglichkeit, hier planerisch tätig zu werden.

Auf den Flächen der ehemaligen Möbelwerke befanden sich zahlreiche massive, auch mehrgeschossige Gebäude. Die übrigen Flächen waren zu fast 100 % versiegelt, teilweise bis zum Uferbereich heran. Ein öffentlicher Zugang zum Ufer war durch die intensive gewerbliche Nutzung nicht möglich und somit die Lage der Altstadt am Bützower See auch nicht erlebbar.

Durch die geplante Erschließung des Gebietes für eine neue Wohnbebauung, die vom baulichen Umfang wesentlich geringer als die vorhergehende Bebauung ist, werden ganz neue Aspekte für die Stadtentwicklung in Bützow erreicht.

Mit der Beräumung des Standortes und der Planung einer fast durchgehenden eingeschossigen, lockeren Wohnbebauung ergeben sich nunmehr für die Stadt Bützow Möglichkeiten, die Zugänglichkeit aus der Altstadt zum Bützower See zu ermöglichen sowie langfristig einen ufernahen Weg mit Aussichtspunkten und Sitzmöglichkeiten von dem Bootssteg im Süden in nördliche Richtung bis zu dem bestehenden Weg im Bereich des Gebietes Am Hopfenwall zu entwickeln. Nur eine weitestgehend ufernahe Führung erfüllt das städtebauliche Ansinnen, an diesem Standort das Wasser erlebbar zu machen. Zur Zeit ist dies der einzige Bereich in Nähe der Altstadt, der einen öffentlichen Zugang zum Bützower See ermöglicht.

Es erfolgte der Abbruch der bestehenden Gebäude und Anlagen sowie die Entsiegelung der sonstigen Flächen. Mit der Planung soll die geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes gesichert werden.

Mit der steigenden Lebenserwartung und der Abwanderung junger Menschen wird sich die regionale Bevölkerungsentwicklung bis 2030 deutlich zugunsten älterer Generationen verändern. Der Anteil der über 65jährigen wird sich im Zeitraum von 2007 bis 2030 von 20 % auf ein Drittel (33%) ansteigen. Das DRK Güstrow plant eine Einrichtung zur sozialen Betreuung pflegebedürftiger Menschen in Verbindung mit altersgerechten Wohnungen an diesem Standort. Von den Bewohnern der altersgerechten Wohnungen können die Angebote der Pflege- und Mehrzweckeinrichtung mitgenutzt werden – Betreuung, Essenversorgung, Veranstaltungen u.a.

Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in der Stadt Bützow.

Mit dem geplanten Standort am Bützower See steht ein ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung, auf dem altengerechte Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen können. Ergänzt wird der Standort mit einer Mehrzweckeinrichtung für unterschiedliche Nutzungen. Ein Standort für eine Begegnungsstätte/Sozialstation soll vorgehalten werden. Ein öffentlicher Weg ist entlang des Grabens und der Seeseite bis zur Straße Vor dem Rühner Tor vorzusehen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Bützow liegt im Landkreis Rostock, ca. 42 km südlich von Rostock und ca. 19 km westlich von Güstrow. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinden Klein Belitz, im Osten die Gemeinde Zeppelin und im Süden die Gemeinden Dreetz und Tarnow sowie im Westen die Gemeinden Rühn, Steinhagen und Bernitt.

Die Stadt Bützow hatte Ende 2014 7.688 Einwohner. Zum Stadtgebiet mit ca. 39,71 km² Fläche gehören die Ortsteile Parkow, Horst und Wolken.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** (RREP MMR) gilt seit August 2011. Danach liegt Bützow in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und durch die Lage an der Warnow in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Die Stadt Bützow ist als Grundzentrum eingestuft. Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Der Innenentwicklung ist durch Nutzung erschlossener

Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang einzuräumen. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 22.07.2014 ist der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Bützow ist Sitz der Amtsverwaltung Bützow-Land, zu der die Gemeinden Baumgarten, Bernitt, Dreetz, Jürgenshagen, Klein Belitz, Penzin, Rühn, Steinhagen, Tarnow, Warnow und Zepelin gehören. Als Grundzentrum hält Bützow seit Jahren Einrichtungen der Grundversorgung vor und verfügt über eine gute Infrastruktur. Der Bebauungsplan Nr. 14 berücksichtigt die Nachfragen nach Angeboten für altersgerechtes und betreutes Wohnen und Betreuungsmöglichkeiten sowie für Einrichtungen der Alten- und Behindertenpflege im Amtsbereich. Der geplante Standort rundet den Altstadtbereich von Bützow ab, in dem sich zahlreiche Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen, der Sitz der Amtsverwaltung, das Rathaus, Geldinstitute, Betreuungseinrichtungen u.a. befinden. Die ärztliche Betreuung wird durch ortsansässige Arzt- und Zahnarztpraxen abgesichert.

Damit entspricht der Standort den Zielsetzungen des RREPs, nach dem altersgerechte Wohnungen sowie Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden sollen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bützow sind das Plangebiet entlang der Straße Vor dem Rühner Tor als gemischte Baufläche, die Flächen bis an den Bützower See als Parkanlagen dargestellt. Der nördlich angrenzende Graben ist als offener Wasserlauf zu entwickeln. Die Darstellung der gemischten Bauflächen und der Parkanlage wird nördlich des Grabens weitergeführt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Wohnbaufläche.

5. Bestand

Auf den Flächen der ehemaligen Möbelwerke befanden sich zahlreiche massive Gebäude. Die übrigen Flächen sind zu fast 100 % versiegelt. Die Abbrucharbeiten erfolgen im Frühjahr 2014. Es erfolgt eine totale Beräumung des Grundstückes.

Für die denkmalgeschützte Villa im Kreuzungsbereich liegt eine Abrissgenehmigung vor.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt zurzeit von der Straße Vor dem Rühner Tor. Seitens des Straßenbauamtes Güstrow erfolgt seit 2013 der Ausbau der L 11 von der Langen Straße über die Rühner Straße, Vor dem Rühner Tor bis zum Schlossplatz. Im Zuge des Ausbaus ist ein Kreisels im Kreuzungsbereich Rühner Straße/Vor dem Rühner Tor vorgesehen. Für die Umsetzung des Kreisels machte sich der Abriss der denkmalgeschützten Villa erforderlich. Vom Kreisels kann dann die Zufahrt auf den Standort „DRK Seniorenzentrum“ erfolgen. Über die bestehende Zufahrt von der Straße Vor dem Rühner Tor wird gegenwärtig das Flurstück 9/2 erschlossen, auf dem Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Baumbestand ist auf dem Standort nicht vorhanden.

Der Bützower See hat eine Größe von 98,1 ha. Gemäß § 29 NatSchAG M-V ist daher der 50 m – Gewässerschutzstreifen des Bützower Sees zu berücksichtigen. Für die Bebauung im 50 m – Gewässerschutzstreifen ist gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die bereits vorhandene befestigte Fläche unmittelbar am Bützower See soll als Aussichtspunkt erhalten werden. Eine Umgestaltung ist erforderlich. Die Gehölze entlang der Uferkante des Bützower Sees, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 befinden, sollen erhalten bleiben.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Wallgraben (Gewässer 2. Ordnung 6K5) begrenzt, der abschnittsweise überbaut ist. Eigentümer des Grabens ist die Stadt Bützow. Die Überbau-

ung von der Seite des Bebauungsplangebietes wurde bereits beseitigt. *Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow - Beke“ vom 10.06.2016 befinden sich dennoch Baureste und Bauschutt in den Grabenböschungen. Die Stadt Bützow wird sich im Rahmen der Erschließung des Plangebietes, in Abstimmung mit dem Bauherrn, rechtzeitig mit dem WBV zur Böschungsgestaltung verständigen.* Die Überbauung von der anderen Seite des Grabens (Firma Solarprojekt GmbH) ist ebenfalls zu beseitigen, so dass der Grabenverlauf insgesamt freigelegt wird.

Der 5 m – Gewässerschutzstreifen im Plangebiet ist von einer Bebauung und Gehölzbewuchs frei zu halten. An den Graben schließen sich auf der anderen Seite gewerblich genutzte Gebäude und Flächen an – Penzel Dachsysteme GmbH und Solarprojekt GmbH.

Südlich und östlich schließt sich die Bebauung entlang der Straße Vor dem Rühner Tor an, die von der Wohnnutzung geprägt ist. Westlich grenzt der Uferbereich des Bützower Sees an

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung „Warnow – Rostock“.

Das Plangebiet grenzt an hochwasserrisikobeeinflusste Gebiete der Warnow – Uferbereich des Bützower Sees. Das Flurstück 9/2 liegt gemäß Schreiben des StALU MM vom 01.10.2014 nicht im Überschwemmungsgebiet der Warnow.

In das Gebiet (zur ehemaligen Villa) führen Versorgungsleitungen der HanseWerk AG, der Deutschen Telekom GmbH, der WEMAG AG sowie der Eurawasser Nord GmbH, die außer Betrieb bzw. stillgelegt sind und im Zuge der Erschließung des Plangebietes zurückgebaut werden. Entlang des Geltungsbereiches verlaufen im Gehwegbereich der Straße Am Rühner Tor Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Kabelkanalanlagen der Deutschen Telekom AG, die bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern sind.

Für das Plangebiet besteht aufgrund der vorherigen rund 100jährigen gewerblichen Nutzung (Papier-, später Möbelfabrik) ein Altlastenverdacht. Untersuchungen weisen im Plangebiet bis zu 3,50 m mächtige Auffüllungen nach, die beträchtliche Anteile betrieblicher Abprodukte/Abfälle (Asche, Holzreste, Bauschutt u.a.) aufweisen (siehe dazu Ausführungen im Punkt 7.4).

Sollten weitere Ablagerungen bekannt sein oder Ablagerungen und Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist die Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Gemäß „Ergänzende Altlastenuntersuchung Boden und Grundwasser“ von Mai 2015 des Baugrundlabors Dipl.-Ing. Busse+Partner aus Neustrelitz besteht der Baugrund aus einer 1,00 bis 3,60 mächtigen, inhomogenen Auffüllungsschicht aus sandigen Böden, humosen Mischböden, Asche, Schlacke, Bauschutt und Müll. Den Auffüllungen folgen im Uferbereich des Bützower Sees hauptsächlich Feinsande mit organischen Einlagerungen sowie Torf und Mudde mit wechselnden Mächtigkeiten zwischen 1,50 m bis 5,00 m, max. Tiefenlagen von 5,00 bis 7,50m. Darunter und im östlichen Teil des Plangebietes stehen weitere Feinsande ohne organische oder humose Beimengungen an. Örtlich geht der Feinsand in Schluff über. Das Grundwasser stellte sich in Tiefen von ca. 1,70 m bis 2,50 m unter der Geländeoberfläche ein. Der Grundwasserspiegel hat ein leichtes Gefälle in westlicher Richtung zum Bützower See.

Es sind zwei Bodendenkmalbereiche innerhalb des Plangebietes vorhanden (Papiermühle, Friedhof, Kirche, Wendisches Dorf), deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs in das Denkmal.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen für Senioren (altersgerechte Wohnungen) entstehen, ergänzt durch Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenintensive, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Ausschluss der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

In dem Wohngebiet soll bevorzugt der Wohnbedarf für Senioren angeboten werden. Geplant sind Reihenhausergruppen mit 4 bis 6 Wohnungen als eingeschossige Gebäude und zweigeschossige Einzelhäuser (z.B. auch Gemeinschafts- bzw. Mehrzweckeinrichtung, Sozialstation). Die Wohnungen sollen unterschiedliche Größen haben und barrierefrei sein.

Es erfolgt der Ausschluss von Garagen im gesamten Plangebiet, um eine offenere Bauungsstruktur in Seenähe zu erreichen. Stellplätze und überdachte Stellplätze sind für das Abstellen von Pkw zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erneuerung und Fortentwicklung des Standortes ist die Grundflächenzahl für die Baufelder mit 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. See- und grabenseitig wurde eine max. Eingeschossigkeit festgesetzt. Die maximale Zweigeschossigkeit in Richtung Straße Vor dem Rühner Tor orientiert sich an der angrenzenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes (benachbartes Überschwemmungsgebiet) sowie der Altlastenproblematik werden Untergeschosse (Keller) im Plangebiet ausgeschlossen.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00 m beträgt. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen sowie Nebengebäuden wird zwischen der westlichen Baugrenze und dem Ufer des Bützower Sees sowie im 5,00 m Gewässerschutzstreifen des Wallgrabens ausgeschlossen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südlichen Baugrenze und dem Geltungsbereich (angrenzend Flurstück 5/3) sowie der östlichen Baugrenze und dem Geltungsbereich (Vor dem Rühner Tor) des WA 2 ist ein öffentliches Gehweg (Breite 2,50 m) anzulegen.

6.4. Verkehrserschließung/Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über den geplanten Kreis (öffentliche Straßenverkehrsfläche), der im Zuge des Ausbaus der Landesstraße 11 im Kreuzungsbereich der Straßen Vor dem Rühner Tor/Rühner Straße durch das Straßenbauamt Stralsund geplant wird. *Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 17.06.2016 ist der Anschluss an die Kreisverkehrsanlage grundsätzlich möglich.*

Die Planstraße in das Plangebiet ist als private, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche auszubilden. Sie ist so auszulegen, dass eine Befahrbarkeit/Wenden für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge möglich ist.

Die alte Zufahrt von der Straße Am Rühner Tor wird gegenwärtig noch genutzt, wird jedoch in das Plangebiet dann nur noch als Gehweg genutzt. Ein Gehweg führt innerhalb der Grünflächen entlang des Ufers des Bützower Sees und des Grabens entlang, der auch öffentlich nutzbar ist. *Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Ausbau des Weges mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.*

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

6.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg in der Straße Vor dem Rühner Tor sichergestellt werden. Ein Trinkwasseranschluss wurde bereits vorgesehen.

Die Löschwasserentnahme ist über Hydranten sowie aus dem Bützower See möglich.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG gesichert werden.

Wärmeversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Netz der HanseWerk AG sowie an das Fernwärmenetz der Bützower Wärme GmbH ist möglich.

Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist unter Beteiligung des DRK Güstrow möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom GmbH mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg einzuleiten. Der Schmutzwasserkanal wurde 2014 in der Straße Vor dem Rühner Tor verlegt. In Höhe der bestehenden Zufahrt wurde ein Grundstücksanschlusskanal bis zur Grundstücksgrenze vorverlegt und verdeckelt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen soll in das Regenwassernetz in der Straße Vor dem Rühner Tor bzw. in den Wallgraben eingeleitet werden. Seitens des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg ist 2016 geplant, die noch offenen Leitungen hinsichtlich Niederschlagswasserableitung und Straßenbau in der Straße Vor dem Rühner Tor umzusetzen.

Für die Einleitung in den Wallgraben ist eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Rostock.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

6.6. Grünflächen

Die Flächen innerhalb des Grünstreifens zum Ufer (bis zur Flurgrenze zwischen den Fluren 5 und 9) als auch des 5,00 m Streifens entlang des Wallgrabens sind private Grünflächen, die entlang des Bützower Sees als Parkanlage und entlang des Grabens als Rasenflächen zu gestalten sind. Innerhalb des 5,00 m breiten Streifens am Graben sind bauliche Anlagen und Gehölzpflanzungen ausgeschlossen, um die Bewirtschaftung des Gewässers 2. Ordnung zu sichern. Innerhalb der seeseitigen Grünfläche ist ein max. 2,50 m breiter teilversiegelter Fußweg zulässig, ebenso ein Weg von der Erschließungsstraße zum Aussichtspunkt. Die festgesetzten Baumpflanzungen (10 Erlen oder Birke) sind zwischen dem Bützower See und dem Fußweg auf dem Flurstück 9/2 vorzunehmen.

Die öffentliche Grünfläche auf dem Seegrundstück (Flurstück 94/23) ist im Bestand zu erhalten. Eine Entwicklung der Fläche ist nur unter Berücksichtigung des seitens des Naturschutzes bestätigten Entwicklungskonzeptes des Seeufers zulässig. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Die Erhaltung und Gestaltung, aber kein großemäßiger Ausbau, des bestehenden Uferaussichtspunktes ist zulässig.

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen (Vermeidung / Minimierung / Landschaftsbild).

7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete und die Rechtskraft der B-Pläne zu beachten, die kumulative Wirkung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

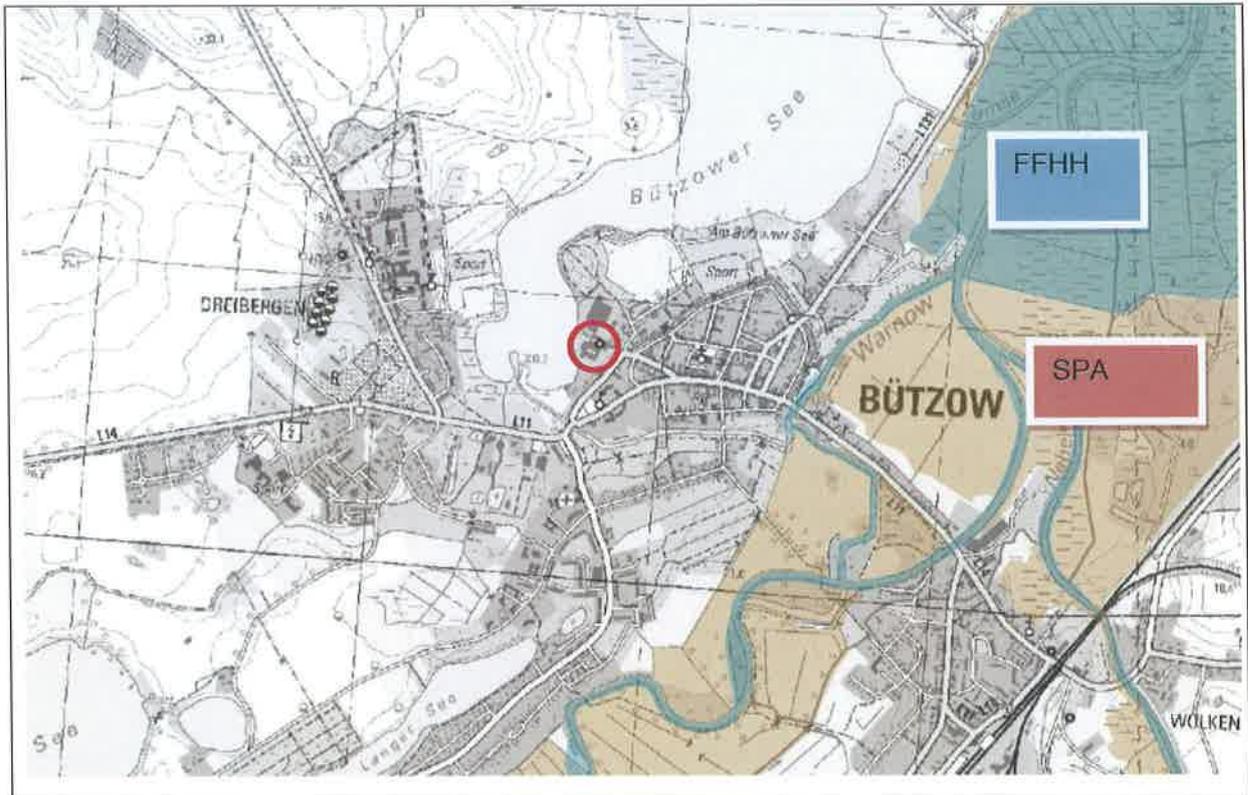
Das NATURA-2000-Gebiet - **SPA DE 2137-401** "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz" umfasst eine Fläche von 10.816 ha und liegt in mind. 700m Entfernung hinter abschirmender Bebauung zum B-Plangebiet.

„Natürliche und naturnahe Fließgewässerstrecke mit reich strukturierten und störungsarmen Uferlebensräumen, die internationale Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel haben. Frühe Besiedlung und Mähweidennutzung auf Niedermoor mit Handtorfstichen, die ab 1920 bis 1969 maschinell abgebaut wurden. Wiesenentwässerung durch Gräben. Das Warnowtal geht auf eine radikale Spalte im Eis des Pommerschen Gletschers der Weichsel-Kaltzeit zurück. Es ist ein typisches jungpleistozänes Talmoor. Ausgehend von den Lebensraumansprüchen der im SPA brütenden, durchziehenden und rastenden Zielarten werden im Rahmen der internationalen Verpflichtungen alle Anstrengungen zum Erhalt und zur Sicherung der Brut-, Rast und Nahrungsgebiete unternommen.“

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen

Das NATURA-2000-Gebiet - **FFH DE 2138-302** "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" umfasst eine Fläche von 6.479 ha liegt in mind. 700m Entfernung hinter abschirmender Bebauung zum B-Plangebiet.

Das FFH-Gebiet umfasst das vermoorte Urstromtal der Warnow, inklusive kleiner Zuflüsse. In diesem reich strukturierten Talmoorkomplex liegen Gewässer, Röhrichte, Wälder, Grünländer, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore, die eine Vielzahl wertvoller Arten beheimaten. Das FFH-Gebiet erstreckt sich entlang der Fließstrecke der Warnow und führt vom Barniner See bis zur Eisenbahnbrücke Rostock - Stralsund bei Brinckmansdorf. Erhaltungsziel sind der Erhalt und die teilweise Entwicklung einer Fließgewässerlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Wald- LRT sowie einer großen Zahl von FFH- Arten.



Auszug Natura 200 Schutzgebiete www.umweltkarten.mv-regierung.de

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Für einzelne mobile Arten (Fischotter, Biber) sind Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen.

7.3. Bestandsbeschreibung Naturraum

Beim B-Plangebiet handelt es sich um einen ungenutzten Gebäudekomplex eines ehemaligen Möbelwerkes mit umgebenden Brachen, die von Staudenfluren und Kriechrasen sowie von Pioniergehölzen eingenommen werden. Der Gebäudebestand wird gegenwärtig abgebrochen und die Großbäume (Pappeln) am Bützower See wurden Anfang 2014 gefällt.

Landschaftsbild

Der Gebäudebestand wurde abgebrochen und die Großbäume (Pappeln) am Bützower See wurden gefällt (Innenbereich).

Der Standort befindet sich am Rand der Altstadt von Bützow, am Bützower See. Er wird begrenzt:

- im Norden durch den Wallgraben (mit anschließendem Gewerbe / Wohnbebauung)
- im Osten durch den Bützower See,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Westen durch die Straße Vor dem Rühner Tor.

Das Plangebiet ist ein im Bestand ehemaliger bebauter Bereich, der keiner Nutzung mehr unterliegt. Eine Neubebauung ist als Verbesserung des derzeitigen Landschaftsbildes zu bewerten.

Im Osten war durch den Bewuchs der Pappeln kaum eine Einsehbarkeit der Fläche vom anderen Seeufer aus gegeben. Der Verlust des Uferbewuchses ist im Rahmen der Neubebauung zu ersetzen.

Nationale Schutzgebiete / Schutzobjekte

LSG "Rühner See und Rühner Laden" L 51 - ca. 1.600m südwestlich

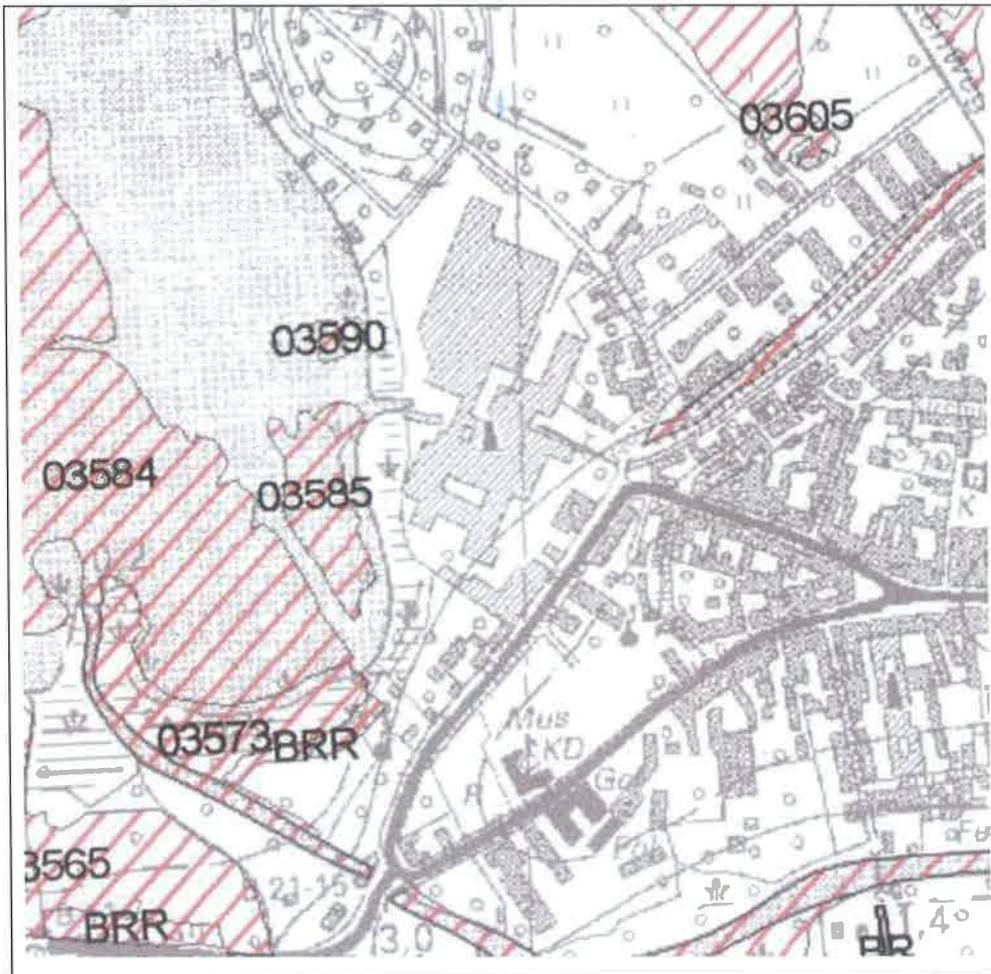
LSG "Vierburg-Waldung" L 24 - ca.2400m südlich

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Als geschützte Biotope im 50m Wirkradius des B-Plangebietes sind eingetragen:

GUE03585 / GUE03590 - See; Schwimmblattdecken, Gesetzesbegriff: Verlandungsbereiche stehender Gewässer

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Wiederherstellung der Abschirmung mit Bäumen) sind vorzusehen.



Auszug Landschaftsplan Karte 8 Geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen

Als geschützte Biotope im 200m Wirkradius des B-Plangebietes sind eingetragen:

GUE03573, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (See; Gehölz; Erle; Weide)

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Baumbestand

Bestandteil des Plangebietes ist der Baumbestand an der Westgrenze des ehemaligen Betriebsgeländes. „Es handelt sich beim Baumbestand am Bützower See um etwa 22, ca. 60 Jahre alte Schwarzpappel-Hybriden. Die Bäume sind etwa in Reihe am Rand des Betriebsgeländes des ehemaligen Möbelwerkes gepflanzt worden. Es handelt sich nicht um naturnahe Ufergehölze. Da die Bäume nicht im Bestand aufgewachsen sind, haben sie eine große Krone ausgebildet

können. Die Bäume haben ihre Altersgrenze am Standort erreicht. Starkäste brechen aus, die Bäume sind akut bruchgefährdet. Beim sonstigen Baum- und Gebüschbestand im Plangebiet handelt es sich um Eschen, Salweiden, Ahorn und Sandbirken. Die Gebüscharten werden von der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) bestimmt.“¹

Die Pappeln wurden im Januar 2014 aufgrund der beschriebenen Probleme ersatzlos gefällt (Innenbereich – keine Ufergehölze). Ein Ausgleich erfolgt gleichzeitig als Maßnahme für das Landschaftsbild.

7.4. Altlasten

Das Plangebiet wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Bis Mitte des 20. Jahrhunderts befand sich hier eine Papierfabrik. Danach erfolgte der schrittweise Aufbau der Möbelwerke. Die Produktion wurde Anfang der 1990er Jahre eingestellt.

In einer Orientierenden Erstuntersuchung von WASTRA – Plan aus dem Jahr 1995 wurden 13 Rammkernsonden bis 3,00 m im Bereich vorher ermittelter Verdachtsflächen niedergebracht, davon 11 innerhalb des jetzigen Plangebietes. Diese Ergebnisse waren eher unauffällig, die Gehalte bei Chloriden und Sulfaten in einer Sondierung (Aschegrube) erwartungsgemäß erhöht.

Die Gebäude, Anlagen und umfangreichen Betonbefestigungen wurden 2014 beräumt. Für die geplante Umnutzung des Standortes zum Wohnen machen sich gemäß Empfehlungen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock weitere Altlastenuntersuchungen in Schwerpunktbereichen erforderlich. Das Baugrundlabor Dipl.-Ing. Busse + Partner GmbH wurde mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung durch das Baugrundlabor Busse von Oktober 2014 wurden 15 Rammkernsondierungen niedergebracht, deren Standorte sich an der geplanten Bebauung orientierten. Eine Orientierung auf die eigentlichen konkreten Verdachtsflächen (z.B. Werkstatt, Öllager, Farbenlager) war infolge der bereits erfolgten Beräumung in der Örtlichkeit nicht mehr möglich. Die Endteufen bei den Aufschlüssen lagen überwiegend zwischen 5,0 bis 7,0 m und im Einzelfall aufgrund sehr schlechter Baugrundverhältnisse 9,0 m unter der Geländeoberfläche. Es wurden bei einzelnen Aufschlüssen Grundwasserproben, Schichtenfolgen und Proben für chemisch-ökologische Untersuchungen beurteilt. Die orientierenden chemisch-ökologischen Untersuchungen haben hohe Schadstoffbelastungen der auf dem Grundstück überwiegend bis in mehrere Meter Tiefe anstehenden, inhomogenen Auffüllungen aus humosen Mischböden, Asche, Schlacke, Müll und Bauschutt mit Schwermetallen, MKW und PAK ergeben, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bestätigen.

Drei Aufschlussstellen wurden zur Entnahme von Grundwasserproben nachträglich zu Pegeln ausgebaut.

PAK (Gruppe von mehreren hundert Kohlenwasserstoffen, die im Allgemeinen schwer wasserlöslich sind)

MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe)

Im Mai 2015 erfolgte durch das Baugrundlabor Dipl.-Ing. Busse+Partner GbR eine ergänzende Altlastenuntersuchung zu Boden und Grundwasser. Diese Untersuchung machte sich erforderlich, da aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock der 2014 erfolgte Untersuchungsumfang für die bodenschutzrechtliche Bewertung des Standortes nicht ausreichend war. Innerhalb der in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Rostock am 05.02.2015 festgelegten 4 konkreten Verdachtsbereiche

¹ Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Bützow, B-Plan „Möbelwerke“, Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

- Standort des ehemaligen Leergutlagers (RKS 18,
- Standorte der ehemaligen Leimbehälter (RKS 19 und 20) und
- Standort der ehemaligen Werkstatt mit Reparaturgrube (RKS 21)

wurden nochmals 4 Rammkernsondierungen niedergebracht. Die Endteufen lagen 3,00 bis 4,00 m unter der Geländeoberfläche. Von den vorangegangenen Aufschlussstellen sind drei als Grundwassermessstellen eingerichtet worden – Einbautiefe ca. 3,70 m.

Am Standort der ehemaligen Werkstatt mit Reparaturgrube konnten in den ab ca. 1,50 m unter Gelände anstehenden gewachsenen Böden keine Belastungen durch MKW und PAK nachgewiesen werden. Am Standort des ehemaligen Leergutlagers wurden hohe Belastungen durch Blei, Kupfer und Zink, am Standort der ehemaligen Leimgutbehälter durch Kupfer festgestellt. Eine Gefährdung durch den hohen Bleigehalt ist allgemein nur bei direktem Kontakt zu befürchten. Die Bodenproben wurden jedoch in einer großen Entnahmetiefe von 2,30 m bis 3,70 m ermittelt. Die Teilflächen Leergutlager und Leimbehälter werden aufgrund ihrer hohen Belastungen durch Blei und Kupfer im Rahmen der Erschließungsarbeiten fachlich begleitet und bei Erfordernis umgehend Maßnahmen eingeleitet (z.B. Bodenaustausch). Im Teil B-Text wird festgesetzt, dass wegen der Erforderlichkeit der Unterbrechung des Direktkontaktes Boden – Mensch das Plangebiet mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Schicht bindiger Böden abzudecken ist. Durch eine Fachbaubegleitung ist sicherzustellen, dass die Forderungen ordnungsgemäß umgesetzt werden.

Zur Vermeidung des Kontaktes mit möglichen Altlasten wird im Teil B-Text festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur nichtunterkellerte Gebäude zulässig sind und dass das Anlegen und Bewirtschaften von Brunnen für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser sowie das Anlegen von Nutzgärten (Gemüse) nicht zulässig sind.

Oberflächennah vorhandene Bodenverunreinigungen oder Altlasten können prinzipiell durch Bodenaustausch (Dekontamination) oder Versiegelung (Sicherung) saniert werden. Die vorhandenen Auffüllungen aus humosen Mischböden mit Asche-, Schlacke-, Müll- und Bauschuttbeimengungen sind auf einer Deponie zu entsorgen.

7.5. Wasserrahmenrichtlinie

Der Geltungsbereich grenzt direkt an den nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Bützower See (Böschungsoberkante). Das Verschlechterungsverbot nach WRRL ist einzuhalten. Das Gewässer wird nach Wrrl-mv.de – Bestandsaufnahme Karte 12 mit der Trophiestufe polytroph 1 bewertet. *Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 20.06.2016 wird von keiner Verschlechterung des Seeufers des Bützower Sees ausgegangen.*

Zum Schutz des Gewässers und der für die Selbstreinigung wichtigen Flachwasserzone wurde die Baugrenze außerhalb eines 10m Uferstreifens (gemessen ab Böschungsoberkante) festgelegt. In diesem Streifen ist max. eine seeseitige Bepflanzung und ein max. teilversiegelter Uferweg für Fußgänger (und Wartungsarbeiten) zulässig. Die einzige Ausnahme ist die weitere Nutzung der alten Anlegestelle als seezugewandte Terrasse (außerhalb des Geltungsbereiches).

Einträge in den See, wie Regenwasser, auch während der Bauarbeiten sind nicht zulässig.

Die aktuelle Planung trägt zu keiner weiteren Verschlechterung des Uferbereiches und der Ufervegetation bei:

- Der jetzige Gewässerrandstreifen (Seeflurstück) wird durch die Planung nicht berührt. Eingriffe in die Schilfflächen u.a. erfolgen nicht. Die Aussichtsplattform soll neu als Steg errichtet werden, so dass die bisherige massive Bebauung zurückgenommen wird und kann somit entsprechend Ihrer Vorstellungen vom Eigentümer entwickelt werden. Dies wird auch durch die deutliche Rücknahme der Versiegelung / Bebauung vom See unterstützt.
- Die Abnahme der Pappeln erfolgte aufgrund der Verkehrssicherungspflicht, zudem im bebauten Innenbereich vor dem B-Planverfahren, genehmigungsfrei. Mit den Neupflan-

zungen werden freiwillig Bäume im ufernahen Bereich nachgepflanzt und die vorhandene Abschirmung unterstützt.

- Beim Verkauf des Grundstücks wurden keine das Nachbar(See-)grundstück betreffende Forderungen seitens des Landkreises Güstrow gestellt.
- Zudem sind weitere Verbesserungen zu verzeichnen (z.B. unterbleibt der ungereinigte Eintrag von Niederschlagswasser, die Altlasten werden beseitigt).

Der 50 m - Schutzstreifen für den See wurde ausgewiesen. Gleichzeitig wird hiermit die Inanspruchnahme der Ausnahme vom Bebauungsverbot beantragt.

Mit der Festlegung des Mindestabstandes der Bebauung und der Ausweisung als Grünfläche sowie der Neuerschließung (incl. Regenwasser - und Abwasseranschlusses neuen Standards) sowie der Nutzungsänderung von Gewerbe (Möbelwerke) zu Wohnnutzung (altersgerechtes Wohnen) ist eine Reduzierung der Belastung bzw. der Gefahr einer erheblichen Belastung bei Havarien deutlich reduziert.

7.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Standortwahl für das Vorhaben ist durch die vorhandene Gebäudebrache vorbestimmt. Trotzdem sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- Die artenschutzrechtlichen Belange sind abzu prüfen.
- Verzicht auf den Einbau von Fremdsubstraten (z.B. für Baustraßen, Aufschüttungen); sofern erforderlich: unbelastete, nährstoffarme, standortgerechte Substrate verwenden.
- Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung des Ufers zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen, nur punktuell Niederdruckdampflampen oder Lampen mit einer geringen Temperaturabgabe (Kaltstrahler).
- Bei Einzäunung der Anlage (zum See nicht zulässig): Schaffung von Durchlässen für Kleinsäuger durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich, Verwendung von möglichst ungefährlichen Materialien (z.B. Vermeidung von Stacheldraht)
- Beschränkung der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe), Rückbau der Baustraßen und Auflockerung des Bodens
- Vermeidung von ungebrochenen und leuchtenden Farben (Farbgebung der Anlage sollte sich in das Landschaftsbild einfügen), Reduzierung von Reflexionsmöglichkeiten
- Verbesserung der Abschirmung zum Gewässer mit Erle als dauerhafte Abschirmung und gering z.B. Weide / Eiche als potentielle Bibernahrung.

Eingriffsbewertung

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung, sowie im seeseitigen Uferbereich von besonderer Bedeutung betroffen.

Beim B-Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Gebäudebrache mit Gebäuden in schlechtem Zustand, versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen sowie nicht überbauten Grundstücksflächen und im Westen um einen schmalen Streifen (nach Abnahme der Pappeln überwiegend gehölzfrei) Ufervegetation des Standgewässers (Bützower See).

Die im Bebauungsplan zum Anpflanzen festgesetzten 10 Laubbäume auf dem Flurstück 9/2 (Erlen, Weide, Eiche oder Vogelbeere) sowie Strauchgruppen (mit Pfaffenhütchen – aber giftig!-, Roter Hartriegel u.a.) entlang des Seeufers dienen der Verbesserung der Abschirmung des Gewässers und sind dauerhaft zu erhalten (Pflanzabstand mind. 10m in der Reihe als Einzel- oder Gruppenpflanzung, Bäume Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18 cm).

Hinweis: Um die Entwicklungsziele der Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheiben zu entfernen die Zwischenräume freizustellen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege (mit Freistellung 5 Jahre) vorzusehen. Maßnahmen gegen Wildverbiss sind in dieser Zeit vorzusehen.

7.7. Sonstiges

Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen. Die Nutzung einer Gewerbebrache entspricht dem Bodenschutzgebot.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer Gewerbebrache entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendeten Quellen

- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- Landschaftsplan Bützow, ibr Schwerin / Institut für Landschaftsplanung und Landschaftsökologie Uni Rostock vom 20.09.2004
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Bützow, B-Plan „Möbelwerke“, Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, Grevesmühlen, den 15. Dezember 2013

8. Artenschutz

8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Europäische Vogelarten sind wegen der Vorgaben des § 62 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, wie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung (Gewerbe) gleichzusetzen. Entsprechend sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen einzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit den Bauarbeiten für die derzeitige mögliche Nutzung (Gewerbe) gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten nicht als zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden, unter Verwendung der Daten des Landschaftsplanes und der Untersuchung zum Gelände vom Gut-

achterbüro Bauer² auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B- Plan nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebens- raum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch- krout	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisländendes Si- chelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewäs- ser
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschne- cke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windel- schnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschne- cke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenrie- de
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflü- gel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen

² Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Bützow, B-Plan „Möbelwerke“, Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A FFH- RL	II FFH RL	Bemerkungen zum Lebens- raum
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*II	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./ Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A FFH- RL	II FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/ Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Potentialabschätzung der verbleibenden Arten

Reptilien

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsrandbereiches. Die beiden festgestellten Reptilienarten (Ringelnatter, Waldeidechse) sind wenig störungsempfindlich. Der Funktionsverlust ist nicht als maßgeblich zu betrachten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinen maßgeblichen Habitatverlusten der Habitate der festgestellten Arten. (Teichfrosch, Erdkröte) Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Fledermäuse

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch nicht artenschutzrechtlich als relevant zu betrachten ist. Methodisch bedingt, ist nicht mit letzter Sicherheit eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse auszuschließen. Insbesondere Übergangs- bzw. Männchenquartiere der Gattung *Pipistrellus* sind schlecht zu lokalisieren und wechseln mitunter jährlich.

Im Zuge einer kombinierten CEF-Maßnahme/Vorsorgemaßnahme sollten 4 Ersatzquartiere (Fledermaus-Fassaden-Flachkästen) für diese Arten im Umfeld angebracht werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt aber nicht vor.

Biber

Für den Biber ist in einem Nebelarm eine positive Revierkartierung (Kartierung 2007/08) verzeichnet. Bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität werden aber eher gemieden, der Uferbereich bleibt erhalten und die Wiederherstellung abschirmende Pflanzungen sind vorgesehen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung, vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des B-Planes) werden nicht beeinträchtigt, da der Uferbereich erhalten bleibt und die Wiederherstellung abschirmende Pflanzungen vorgesehen ist. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Avifauna

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).
Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Das festgestellte Arteninventar der Brutvogelarten der Freiflächen weist keine Wertarten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Die Baufeldberäumung einschließlich der Entfernung der Gehölze und Gebüsch sollte im Zeitraum vom 15. September bis 15. März durchgeführt werden.

Brutvogelarten des Gebäudebestandes

Im Gebäudebestand brütet die Rauchschnalbe mit etwa 15 aktuell besetzten Nestern. Im Zuge des Abbruchs des Gebäudebestandes kommt es zum Verlust der Neststandorte. Der Quartierverlust für die Rauchschnalbe ist im Zuge von CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Der Ab-

bruch des Gebäudebestands darf nur im Zeitraum vom 1. September bis 1. April erfolgen, damit keine weiteren Verbotstatbestände bezüglich der Rauchschwalben bestehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger, wie der Milan, ist der Raumverlust nicht erheblich (bzw. nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential), da ausreichend Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt / die Flächen besitzen keine Eignung.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind eigentlich keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld ihre maßgeblichen Habitatbestandteile besitzen. Da aber methodisch bedingt nicht mit letzter Sicherheit eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann (insbesondere Wochenstube und Übergangsbzw. Männchenquartiere der Gattung *Pipistrellus*), sollte als CEF-Maßnahme/ Vorsorgemaßnahme der Anbau von 4 Fledermausfassaden-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im Umfeld erfolgen, um den Arten hier optimale Quartiermöglichkeiten zu bieten.

Brutvögel

Für die Arten der Freiflächen besteht kein Erfordernis zur Durchführung von CEF-Maßnahmen.

Der Gebäudebestand beherbergt ca. 15 diesjährig belegte Nester der Rauchschwalbe. Für die Niststätten dieser Art ist die Durchführung von CEF-Maßnahmen erforderlich. Entsprechend ist im Jahr der Entfernung der Nester bzw. des Gebäudeabbruchs bis zum 15. April des jeweiligen Jahres ein Ersatz in einfacher Anzahl der beeinträchtigten Niststandorte durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen an geeigneten Standorten durchzuführen. Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme bestehen, bezüglich der Brutvogelarten, keine weiteren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch, sollte im Zeitraum vom 15. September bis 15. März durchgeführt werden. Der Abbruch des Gebäudebestands darf nur im Zeitraum vom 1. September bis 1. April erfolgen, damit keine Verbotstatbestände bezüglich der Rauchschwalben bestehen.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine ehemals bebauten Fläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Bützow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen wesentlich geringer. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem B-Plan auf die Weiternutzung einer baulichen Brache orientiert.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes geprüft wird.

10. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

10.1. Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

10.2. Einwirkungen

Betriebs- und Verkehrslärm

Durch die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen können Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung entstehen. Die beiden hier ansässigen Betriebe, die Penzel Dachsysteme GmbH und die Solarprojekt GmbH, sind von der Art der gewerblichen Nutzungen her als nichtstörende Betriebe einzustufen. Die Nachtruhe für die umgebende Wohnbebauung ist gesichert, da die Betriebszeiten tagsüber liegen. Entsprechend Flächennutzungsplan ist eine Entwicklung als gemischte Baufläche für den Bereich nördlich des Wallgrabens ausgewiesen, so dass keine Immissionskonflikte zum Allgemeinen Wohngebiet südlich des Wallgrabens zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 11 mit dem geplanten Kreisverkehr. Einwirkungen bestehen durch die Verkehrsbelegung auf der vor dem Plangebiet entlangführenden Landesstraße (L 11) – Vor dem Rühner Tor. Bisher wurde der Verkehr auf der L 11 über die Lange Straße, die Rühner Straße und die Straße Vor dem Rühner Tor als Einbahnstraße bis zur Wismarschen Straße geführt. In Gegenrichtung führte der Verkehr auf der L 11 von der Wismarschen Straße über den Schlossplatz und die Schlossstraße zur Langen Straße. Mit dem im Bau befindlichen Ausbau der L 11 wird der Verkehr dann im Zweirichtungsverkehr von der Langen Straße über die Rühner Straße und die Straße Vor dem Rühner Tor zur Wismarschen Straße geführt. Der Ausbau der L 11 stellt einen baulichen Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung dar. Durch das Straßenbauamt soll in der weiteren Planung der L 11 ein Lärmgutachten erstellt werden.

Es liegen die prognostizierten Verkehrsdaten des Büros Merkel Ingenieur Consult für das Jahr 2025 für die angrenzenden Straßen vor – Schlossstraße, Vor dem Rühner Tor, Wismarsche Straße und Am Forsthaus sowie dem Pkw – Parkplatz am Schloss.

Für den Abschnitt Vor dem Rühner Tor – Nord (Höhe Flurstück 8/2) liegt folgende prognostizierte Belegung für das Jahr 2025 vor:

DTV₂₀₂₅ 11.440 Kfz/24 h, davon 726 Kfz/24h (Schwerverkehr), entspricht einer Belegung von 684 Kfz/h tags und 91,2 Kfz/h nachts.

Für den Abschnitt Vor dem Rühner Tor – Abschnitt Mitte liegt folgende prognostizierte Belegung für das Jahr 2025 vor:

DTV₂₀₂₅ 11.383 Kfz/24 h, davon 757 Kfz/24h (Schwerverkehr), entspricht einer Belegung von 683 Kfz/h tags und 91,06 Kfz/h nachts

Für den öffentlichen Parkplatz am Schloss mit 93 Stellplätzen wurde Zu – und Abfahrten mit 866 Pkw – Bewegungen /24h angesetzt.

Die oben genannten Daten dienen als Grundlage für das vorliegende Schallschutzgutachten.

Nach DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete::

tags	55 dB(A)	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Immissionspunkte sind 0,5 m Abstand zu den geplanten Gebäuden angenommen.

Der Beurteilungspegel für das geplante zweigeschossige Gebäude (WA 4) überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm auf der Ostseite tags um 14 dB und nachts zwischen 15 und 16 dB. An der Westseite (straßenabgewandt) treten keine Überschreitungen auf. Überschritten werden die Orientierungswerte ebenfalls für die geplante Mehrzweckeinrichtung (WA 3) mit bis zu 3 dB tags und bis zu 4 dB nachts an der West- und Nordseite. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden jedoch nicht überschritten.

Eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes nachts der DIN 18005 von 1 dB ist an der Ostfassade der Wohnung Nr. 32 zu erwarten (östlicher Rand des WA 1) An allen anderen geplanten Wohngebäuden unterschreiten die Beurteilungspegel tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18/005.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 dB und nachts von 45 dB lassen sich bei dieser prognostizierten Belegung auf der Westseite der Straße Vor dem Rühner Tor nicht einhalten. Da sich das Plangebiet innerhalb vorhandener Bebauung befindet, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) nicht möglich. Passive Lärmschutzmaßnahmen durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schalldämm-Maße nach DIN 4109) entlang der westlichen Seite der Straße Vor dem Rühner Tor schaffen einen ausreichenden Lärmschutz für die innere Bebauung des Plangebietes.

Die Überschreitung im WA 1 um 1 dB nachts kann aufgrund entsprechender Grundrissgestaltungen vernachlässigt werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen für eine Lärminderung sind entlang der Straße Vor dem Rühner Tor erforderlich, hier durch baulichen Lärmschutz nach DIN 4109 an den Gebäuden. Es wurden im Teil B-TEXT die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

1. Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.
2. Passiver Lärmschutz in den Lärmpegelbereichen IV und V ist mit einer Zwangsbelüftung der zu schützenden Aufenthaltsbereiche zu verbinden.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wurde in die Planzeichnung übernommen.

Gewässerschutzstreifen

Die Inaussichtstellung für die Ausnahme für eine Bebauung innerhalb des 50 m – Gewässerschutzstreifens wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgefragt.

Hochwasser

Das Plangebiet grenzt zur Seeseite an hochwasserrisikobeeinflusste Gebiete – hier der Uferbereich. Durch hohe Wasserstände in der Warnow kann es zu Ausuferungen des Bützower Sees kommen. Die Baugrenzen wurden in einem Abstand von mindestens 10,00 m von der Böschungsoberkante festgesetzt, so dass sich die Bau- und auch die Verkehrsflächen außerhalb der Überschwemmungslinie für das 100jährige Hochwasser befinden. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind daher nicht erforderlich. Es wird jedoch die Unterkellerungen der Gebäude ausgeschlossen.

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 9/2 wurde durch den Investor des Vorhabens, das DRK Güstrow, erworben. Das Flurstück 8/1 ist in die Entwicklung einzubeziehen. Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden durch den Investor des Vorhabens umgesetzt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet, der Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen einschließlich der Anlage eines öffentlich nutzbaren Rundweges wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bützow und dem Investor abgeschlossen.

Das DRK Güstrow schließt mit der Landgesellschaft M-V mbH eine vertragliche Vereinbarung über die Verlandungszone am Bützower See ab (Teilflächen Flurstück 94/23 des Landes M-V der Flur 5), in der sich das DRK Güstrow zur Übernahme der Verkehrssicherungspflichten (Fußweg) und der Unterhaltungsmaßnahmen für die Baumpflanzungen verpflichtet.

Vor Baubeginn ist eine Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt Stralsund und dem DRK Güstrow abzuschließen, in der Art, Umfang und Durchführung der Baumaßnahmen sowie der Unterhaltung geregelt wird.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Die beiden gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 27.08.2014 zugearbeiteten Bodendenkmalbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Der 50m – Gewässerschutzstreifen wurde in der Planzeichnung dargestellt. Für eine Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens ist gemäß § 29 Abs. 1 und 3 NatSchAG M-V eine Ausnahme beim Landkreis Rostock zu stellen. Dies trifft auch für Nebenanlagen sowie nicht baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zu. Durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow wird gemäß Stellungnahme vom 24.02.2016 die Genehmigung auf Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens in Aussicht gestellt.

Ebenso wurde der 5,00 m Gewässerschutzstreifen zum Wallgraben übernommen, in dem jegliche Bebauung und Gehölzbewuchs ausgeschlossen ist.

Der Verlauf des Überschwemmungsgebietes entlang des Uferbereiches ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bau- und Verkehrsflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung „Warnow – Rostock“. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten.

13. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 15.210 m²
Allgemeines Wohngebiet	11.470 m²
WA 1	2.790 m ²
WA 2 und WA 4	7.530 m ²
WA 3	1.150 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.350 m²
Grünfläche	2.390 m²

14. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung -

Für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „DRK - Seniorenzentrum“ der Stadt Bützow soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich und der Lage am See hergestellt werden.

Dachformen und Dacheindeckungen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft und die Ausbildung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu sichern, sollen als Dacheindeckung nur einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien verwendet werden. Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen aus Gründen des Gesamterscheinungsbildes der Gebäude und des Gebietes eine einheitliche Dacheindeckung erhalten.

15. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK eingeholt werden.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Böden, die auf dem Grundstück selbst nicht verwertet werden können, sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zu zuführen. Die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung oder Entsorgung dieser Böden ist bei der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Werden verunreinigte Böden oder Altlablagerungen festgestellt, sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Bei anfallende Überschussböden bzw. auf- oder eingebrachten Bodenmaterial ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

04.10.2016

Bützow,



C. J. J. J.
.....
Der Bürgermeister