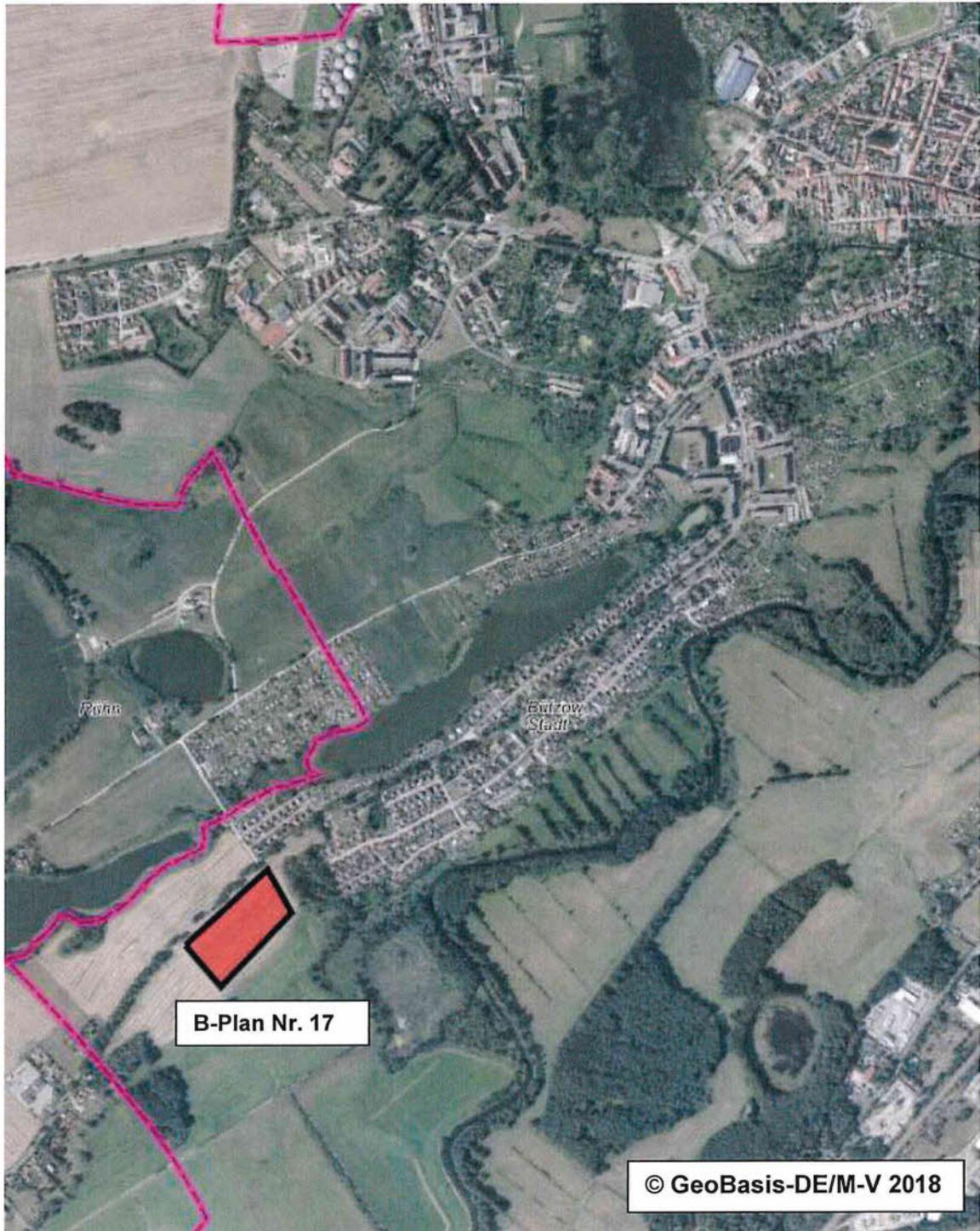


STADT Bützow



Bebauungsplan Nr. 17 Wohngebiet „Pustohler Chaussee II“ in der Stadt Bützow

Begründung

Januar 2019

Bebauungsplan Nr. 17 Wohngebiet „Pustohler Chaussee II“ in der Stadt Bützow für das Gebiet der Gemarkung Bützow, Flur 20, Flurstücke 42/1 bis 54/1 und 48/2 – Ortsausgang Richtung Pustohl, auf der südöstlichen Seite der Pustohler Chaussee (Kreisstraße 6)

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Planungsziel/ Standortwahl	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Allgemeines	4
3.1.	Rechtsgrundlagen	4
3.2.	Planungsgrundlagen/Verfahren	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
4.2.	Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock	5
4.3.	Flächennutzungsplan	6
5.	Bestand	6
6.	Planinhalt	7
6.1.	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
6.6.	Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
6.7.	Verkehrerschließung	8
6.8.	Technische Ver- und Entsorgung	9
6.9.	Leitungsrecht.....	10
7.	Umweltbelange	11
7.1.	Nationale Schutzgebiete / Schutzobjekte	11
7.2.	Bestandsbeschreibung Naturraum	12
7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	14
7.4.	Eingriffsbewertung.....	14
7.5.	Beschreibung der Maßnahmen	17
7.6.	Wald - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand	23
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/Immissionsschutz	23
8.1.	Auswirkungen.....	23
8.2.	Einwirkungen.....	23
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	24
10.	Städtebauliche Daten	25
11.	Nachrichtliche Übernahmen	25
12.	Hinweise	26

besonderer Teil: Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 17 „Pustohler Chaussee II“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage: Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) vom 06.04.2017, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement Rostock

1. Planungsziel/ Standortwahl

Gemäß Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock von Januar 2017 hat sich die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz im Amt Bützow-Land von 18.623 EW im Jahr 2001 auf 16.049 EW im Jahr 2015 verringert, resultierend aus der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie einem negativen Wanderungssaldo. Das ist ein Einwohnerrückgang um 13,8 %. Der höchste Einwohnerverlust ist in der Altersgruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren eingetreten (Geburtenknick in den 1990er Jahren und Abwanderung für Ausbildung). Die Zahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren ist ab 2007 wieder stetig gestiegen. In der Altersgruppe der Senioren sind Einwohnergewinne aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Zuzug aufgrund der guten Infrastruktur für Senioren in der Stadt Bützow zu verzeichnen. Es wird für das Amt Bützow-Land ein Einwohnerverlust von 9,2 % bis 2030 (1.470 Einwohner) aufgrund leichter Wanderungsverluste nach 2019 und einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Die Stadt Bützow verzeichnet seit 2013 eine stetige Einwohnerentwicklung (Angaben Stat. Landesamt M-V):

12/2013	7.614 Einwohner
12/2014	7.688 Einwohner
12/2015	7.848 Einwohner
12/2016	7.887 Einwohner
9/2017	7.910 Einwohner

Es ist festzustellen, dass aufgrund eines nicht ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen in der Stadt Bützow junge Familien in den letzten Jahren auf die Angebote im Umland ausgewichen sind. In dem Wohngebiet Wismarsche Straße sind mittlerweile alle Grundstücke bebaut (Bebauungsplan Nr. 9 „Wismarsche Straße Süd“). Für das neu erschlossene Wohngebiet am Warnowweg (Bebauungsplan Nr. 16 „Warnowweg Nord“ liegen mehr Anträge von Bauwilligen vor als Grundstücke bereitgestellt werden können.

Die Stadt Bützow hat die Wohnbauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf die Inanspruchnahme von brachgefallenen Flächen in der bebauten Ortslage konzentriert. So wurde u.a. der Standort der Kopernikusschule am Andreassteig mit dem seit Jahren leerstehenden Schulgebäude sowie dem aufgegebenen Schulgelände einer Wohnbauentwicklung zugeführt (Bebauungsplan Nr. 15). Die Stadt ist bestrebt, das Stadtbild weiter aufzuwerten, einhergehend mit dem großflächigen Abriss der auf der anderen Seite des B-Planes Nr. 15 liegenden Gewerbeflächen. Des Weiteren wurde am Bützower See das ebenfalls seit Jahren leerstehende Gelände der Möbelwerke zurückgebaut und ebenso für Wohnbauflächen entwickelt (Bebauungsplan Nr. 14). Beide Standorte werden zur Zeit durch die jeweiligen Investoren erschlossen und tragen zu einer sichtbaren Aufwertung des Stadtbildes bei. Die Lage der Altstadt am Bützower See wird erlebbarer. In beiden Gebieten können besondere Angebote für den Wohnungsbau geschaffen werden, die jedoch nicht die allgemeine Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken abdeckt.

Die Stadt kann dem Bedarf nach Wohnungsbaustandorten selbst nicht mehr nachkommen, da keine städtischen Flächen zur Verfügung stehen. Da die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken andauert, sollen Standorte entwickelt werden, die eine langfristige und abschnittsweise Entwicklung ermöglichen und bei denen die Stadt u.a. Einfluss auf Grundstücksgrößen und Vermarktung hat.

Es wurden 2016 verschiedene Entwicklungsstandorte in der Stadt Bützow für den Wohnungsbau geprüft. Mögliche Standorte sind durch die zahlreichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete stark eingeschränkt. Weiterhin ist die Stadtentwicklung ebenfalls durch das Hochwasserrisiko an der Warnow eingeschränkt.

Die Standortuntersuchungen erfolgten 2016 in Abstimmung mit den Fachämtern des Landkreises Rostock.

Da in der Stadt keine brachgefallenen Standorte und Nachverdichtungsflächen für die Wohnbauflächenentwicklung existieren, die in einem absehbaren Zeitraum zur Verfügung stehen würden, waren andere Standortalternativen zu untersuchen. Ausführliche Darlegungen zu den Standortuntersuchungen erfolgen im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Standort an der Pustohler Chaussee schließt an bereits bestehende Wohnbaustandorte. Die Erschließung des Standortes wird so geplant, dass eine zeitliche abschnittsweise Entwicklung möglich ist.

Er liegt nicht im hochwassergefährdenden Bereich. Durch entsprechende Maßnahmen kann der Schutz der südlich angrenzenden FFH- und SPA Gebiete gewährleistet werden.

2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Bützow, Flur 20 die Flurstücke 42/1 bis 54/1 sowie das Flurstück 48/2 für die Anbindung an die Pustohler Chaussee. Die Fläche ist ca. 5,27 ha groß.

Alle Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich liegt südwestlich der Innenstadt direkt an der Pustohler Chaussee (Kreisstraße 6) in Höhe des Ladensees. Das Plangebiet schließt auf der anderen Seite der Pustohler Chaussee (südöstlichen Seite) an die bestehende Wohnbebauung (nordwestliche Straßenseite) an. Nach Westen wird das Plangebiet durch den vorhandenen Feldweg begrenzt.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Allgemeines

3.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057-1062),
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062),
 - 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
 - d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
 - e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
 - f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
-

3.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Bützow haben auf ihrer Sitzung am 14.07.2015 beschlossen, für das Gebiet „Pustohler Chaussee II“ in der Stadt Bützow ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte, die durch die Stadt Bützow zur Verfügung gestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die befestigten Flächen, den Gehölzbestand sowie die angrenzenden Nutzungen nach.

Der Bebauungsplan 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 beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

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 Zepelin und im Süden die Gemeinden Dreetz und Tarnow sowie im Westen die Gemeinden Rühn, Steinhagen und Bernitt.

Die Stadt Bützow hatte Ende 2015 7.848 Einwohner. Zum Stadtgebiet mit ca. 39,71 km² Fläche gehören die Ortsteile Parkow, Horst und Wolken.

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.

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LREP M-V) gilt seit 27.05.2016. Bützow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und gleichzeitig in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Flächen entlang der Warnow bis an die Bahnstrecke ran sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassersicherung.

Bützow liegt als Grundzentrum in einem ländlich geprägten Raum und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow. Damit ist in Bützow die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren, wobei hier vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen genutzt werden sollen.

4.2. Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

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 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 den Untersuchungen zur Wohnbauflächenentwicklung 2016 sind keine Flächen für die Innenentwicklung und Nachverdichtungen verfügbar, die den Bedarf nach Eigenheimstandorten in absehbarer und ausreichender Anzahl abdecken können. Der Bebauungsplan Nr. 17 schließt an die bestehende Eigenheimentwicklung entlang der Pustohler Chaussee an.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK vom 26.10.2017/ 24.09.2018 stehen der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Von einer darüberhinausgehenden baulichen Entwicklung in Richtung Pustohl wird abgesehen.

4.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserfassung III für das Wasserwerk Bützow - erweiterte Schutzzone. Es schließt sich südlich an diese Abgrenzung der Wasserfassung III das Trinkwasserschutzgebiet Warnow mit der Schutzzone III an. Beidseitig der Pustohler Chaussee ist die Allee als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) eingestuft. Nördlich grenzt eine Waldfläche an. Im Umfeld der Änderungsfläche sind Teile als Grünflächen mit einer naturnahen Nutzung (NAT) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 17 „Pustohler Chaussee II“ geändert (7. Änderung). Somit wird der B-Plan Nr. 17 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Genehmigung beim Landkreis Rostock zu beantragen. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist nach Bekanntmachung der Genehmigung der 7. Änderung des F-Planes bekanntzumachen.

5. Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden ab Radweg in einer Tiefe von ca. 180 m landwirtschaftlich genutzt (Ackerwertzahl um 42). Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder vollständig herzustellen. Nördlich befindet sich der Straßenraum der Pustohler Chaussee (Kreisstraße 6), an den sich in Richtung Plangebiet ein mit Bäumen bestandener Grünstreifen (Allee, teilweise größere Lücken) und der asphaltierte Radweg anschließen. Ein schmaler Grünstreifen liegt zwischen Radweg und Acker.

Eine Waldfläche schließt sich im Norden Richtung Wohnbebauung am Pappelweg an, die ca. 18 m bis an den Radweg reicht. Der ca. 40 m breite Streifen entlang der Pustohler Chaussee zwischen Radweg und Wald wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Der Feldweg im Süden begrenzt das Plangebiet. Im Anschluss an den Feldweg und auch auf der anderen Seite der Pustohler Chaussee werden die Flächen landwirtschaftlich beackert. An die Ackerflächen liegen Grünlandflächen bis zur Warnow.

Von Nordwesten nach Südosten fällt das Gelände um ca. 2,50 m.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt (Stellungnahme Landkreis vom 23.11.2017/22.11.2018).

Das Plangebiet liegt im Abstrom in der äußersten Randlage der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Grundwasserfassung Bützow, in einem Abstand von ca. 250 m zur TWSZ II sowie innerhalb der TWSZ III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock in einem Abstand von ca. 300 m zur TWSZ II.

Im westlichen Randbereich (Fahrradweg) verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH und eine Mitteldruckgasleitung der HanseGas GmbH, die zu erhalten sind. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein E-Kabel des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“, das der Stromversorgung des Schöpfwerkes Pustohl dient. Das Kabel ist zurückzubauen und in die Gesamterschließung des Gebietes einzubinden. Die konkrete Trasse und technische Details sind mit dem WBV abzustimmen.

Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ liegt mit der HQ100 Linie ca. 20 m südöstlich des Geltungsbereiches und ist damit nicht betroffen.

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein flächiges Bodendenkmal, das vor Baubeginn fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren ist (siehe Punkt 11. der Begründung).

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Es ist eine Anbindung für den Straßenverkehr vorgesehen, wobei hier eine größere Lücke zwischen den Bäumen genutzt wird. Die Erschließungsstraße führt geradlinig in das Gebiet und erschließt beidseitig jeweils zwei Bereiche, die jeweils eine separate Erschließungsstraße haben. Somit entstehen überschaubare Bauabschnitte und der Verkehr wird gleichmäßig verteilt. Es werden Fußwegeverbindungen in Südwesten zum Feldweg /zur Warnow und im Nordosten zum Übergang in das gegenüberliegende Wohngebiet bzw. zum Ladensee/Freibad vorgesehen. Der Standort wird von Grünflächen/Gehölzflächen eingefasst. Entlang des Feldweges wird durch eine Baumreihe eine räumliche Begrenzung nach Südwesten erreicht. Die Gehölzpflanzungen nach Südosten zur Warnow und zur Waldfläche im Nordosten sollen die Schutzgebiete (SPA, FFH) abschirmen. In der nordöstlichen Ecke ist ein Spielplatz geplant, der auch von den angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar ist.

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.

Da der Standort für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung 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. Für Ferienwohnungen wird an diesem randstädtischen Standort kein Bedarf gesehen, so dass die Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben zählen, ausgeschlossen werden. Ferienwohnungen sollen vorrangig altstadtnah liegen.

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

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 bereits entlang der Pustohler Chaussee entstandenen Wohngebiete und der Entwicklung 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. Es wird eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen, um auch moderne Gebäudeformen zu ermöglichen.

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 nach Landesbauordnung. Zu den öffentlichen Straßen wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baugrenze wird im WA 5 aufgrund der Nähe zu den geplanten Gehölzflächen in Richtung Südosten auf 10 m von der hinteren Grundstücksgrenze reduziert.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebengebäuden wird zwischen der Erschließungsstraße und den straßenseitigen Baugrenzen ausgeschlossen.

6.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Wohnstandort an der Pustohler Chaussee soll die lockere Bebauung der bestehenden Wohngebiete beidseitig der Pustohler Chaussee weiterführen. Daher wird die Anzahl der Wohnungen auf max. zwei je Wohngebäude begrenzt.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Durch die Vorgabe zu der Mindestanzahl von Stellplätzen soll erreicht werden, dass auf den Grundstücken die Flächen für das Abstellen der Fahrzeuge vorgehalten werden.

Stellplätze

Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

6.6. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die privaten Grünflächen 1 entlang der Pustohler Chaussee und die private Grünfläche Nr. 2 zur Warnowniederung sowie die öffentliche Grünfläche Nr. 4 zum Biotop sind mit Rasen anzulegen und zu erhalten. Sie dürfen weder umgebrochen noch bepflanzt werden, ausgenommen Teilflächen der Grünflächen 1.

Ein Spielplatz ist im Nordosten angeordnet worden. Vom Standort her ist dieser auch aus den angrenzenden Wohngebieten zu erreichen und liegt direkt am Radweg.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 mit Anpflanzgebot für Sträucher ist zur Abgrenzung in Richtung Warnowniederung als zweireihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 6 als Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume ist als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Sie dient als Abgrenzung entlang des Feldweges.

6.7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Pustohler Chaussee (Kreisstraße). Für Baumaßnahmen und den verkehrlichen Anschluss an die Kreisstraße GÜ 06 ist das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock zu beteiligen. Hier wird im weiteren Verfahren (nach Einmessung der Bäume) in einer größeren Lücke die konkrete Zufahrt innerhalb der Straßenbäume bestimmt. Die Anbindung ist beim Straßenbaulastträger mit Angabe der Dimen-

sion und der Befestigungsart zu beantragen. Es ist zu gewährleisten, dass kein Oberflächenwasser vom Plangebiet auf die Kreisstraße fließt.

Die Planstraße ist verkehrsberuhigt auszubauen bzw. als Tempo 30-Zone auszubilden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

6.8. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 AZ des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg sichergestellt werden; Anschluss Höhe Haus Nr. 53 in der Pustohler Chaussee.

Löschwasser ist mit 48 m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es besteht zur Löschwasserversorgung eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bützow sowie dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH. In Höhe Pustohler Chaussee 68 ist ein Löschwasserhydrant vorhanden, über den 24 m³ Löschwasser für 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Die weitere Löschwasserentnahme über Hydranten ist mit dem Verband abzustimmen. Die Anfahrtswege für Feuerwehren müssen mindestens 3,00 m breit und für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein sowie eine lichte Höhe von 3,50 m aufweisen. Dies ist für alle Straßen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

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. Es ist eine frühzeitige Beteiligung in die Erschließungsplanung und alle weiteren Belange der Fernwärmeerschließung erforderlich.

Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH oder der Deutschen Telekom GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich mit Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw. bei der Telekom Deutschland GmbH anzuzeigen. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft nach Vorlage des Erschließungsplanes eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über den Schmutzwassersammler DN 200 bzw. der Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 100 PVC in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg einzuleiten. Falls die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes erforderlich wird, sind bei der Standortwahl Geruchs- und Geräuschbelästigungen auszuschließen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll über neu zu schaffende Leitungen der Warnow zugeleitet werden. Es sind entsprechende Vorreinigungsanlagen/Sandfang vorzusehen. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. zu versickern.

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.

6.9. Leitungsrecht

Im Bereich der Erschließungsstraße Ö 1 wird für die querende Mitteldruckgasleitung ein Leitungsrecht zugunsten der HanseGas GmbH festgesetzt, für die querende Kabel-/Rohranlage ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.

7. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

7.1. Nationale Schutzgebiete / Schutzobjekte

LSG "Rühner See und Rühner Laden" L 51 - ca. 375m nördlich

LSG „Vierburg-Waldung“ L 24 ca. 500m Entfernung südlich

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich am Geltungsbereich (§20 Biotop, §19 Allee).

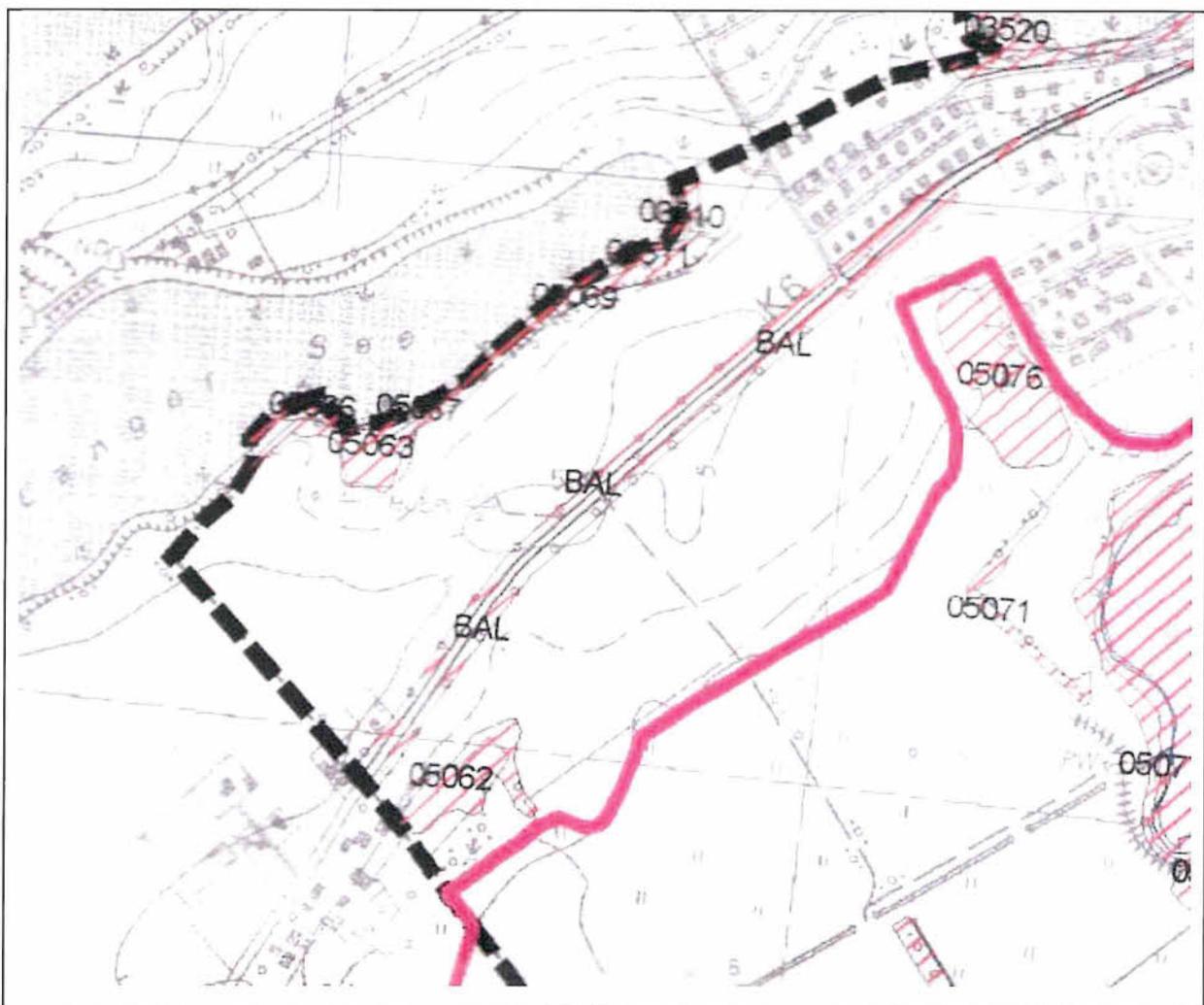


Abbildung 1 Auszug Landschaftsplan Geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen

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

- GUE05076: Naturnahe Feldgehölze

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

- GUE05062 / GUE05071 Naturnahe Feldgehölze
- GUE05077 Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- GUE03511/GUE03510 Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Eine Wirkbeeinflussung ist nur für das Biotop im 50m Radius einzustellen. Für die anderen Biotope sind die Lage hinter der Kreisstraße bzw. die geplante abschirmende Hecke

7.2. Bestandsbeschreibung Naturraum

Beim B-Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche mit angrenzender Bebauung an der mit Alleebäumen bestandenen Kreisstraße. Die Fläche ist intensiv bewirtschaftet.

Der Standort befindet sich am Rand der Wohnbebauung von Bützow, zwischen Warnowtal Kreisstraße. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße
- im Süden durch die Warnowniederung, (Grünland, Gehölzinsel)
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Westen durch die Ackerfläche.

Relevant nach §18 NatSchAG MV geschützter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die angrenzende ausgeräumte Agrarlandschaft und die intensiv gepflegten benachbarten Wohngrundstücke, bzw. der Geltungsbereich selber, bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG bzw. auf die nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht).

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf Ackerflächen die baurechtliche Festsetzung eines Wohnbaugebietes.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: Stufe 3 (ca. 12.600 m² im Übergang zur Warnowniederung)

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumannsprüchen: entfällt, (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt, (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, Anlehnung an Ortsrandlage.

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

Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind unabhängig von der Schwere des Eingriffs zu prüfen.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Die artenschutzrechtlichen Belange sind abzu prüfen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht getrennt nach Horizonten zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Rückwertige Gartenflächen sind vor Verdichtung durch Befahren und Lagern zu schützen.
- Bäume (Allee) dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. (Havarieschutz!)
- Die zu erwartenden Einwirkungen (Lärm) sind im Rahmen einer Fachprognose zu untersuchen.
- Von den Verkehrsflächen sind Lichteinwirkungen in Schutzgebiete auszuschließen, und die Art der Lichtquelle ist zu optimieren! (Kaltes Leuchtmittel)
- Zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Erhaltung der biologischen Vielfalt dienen die Erhaltung von Randgehölzen (Wald / Allee) und die vorgezogene Pflanzung an der Geltungsbereichsgrenze zum Grünland.

7.4. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst überwiegend auf Ackerfläche die Umnutzung zu Wohnbaufläche. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der

vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Acker

Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden nur der Biotopwertstufe 1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand / Kreisstraße) ist er durch Störungen teilweise stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75 / 1,0).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen werden aufgrund deren Lage nur für das Gehölzbiotop im 50m Wirkraum berücksichtigt. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,4

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 1,00 zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ACL	Acker	P1 Wurzelschutzraum Allee, privates Grünland	4.217		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ACL	Acker	GRZ 0,4	3.244		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	3.650
ACL	Acker	unversiegelt	4.866		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	3.650
ACL	Acker	P2 private Grünfläche	2.870		1	1,0	0,0	1,0	1,00	1,0	2.870
ACL	Acker	GRZ 0,4	9.220		1	1,0	0,5	1,5	1,00	1,0	13.830
ACL	Acker	unversiegelt	13.831		1	1,0	0,0	1,0	1,00	1,0	13.831
		Summe:	38.248								37.830

Tab. 2.1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs Wohngebiet

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent
O	Straße	Sichtdreieck	486		1	1,0	0,5	1,5	0,75	0,0	0
ACL	Acker	Straße	1.240		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	1.395
ACL	Acker	Straße	4.670		1	1,0	0,5	1,5	1,00	1,0	7.005
ACL	Acker	Parkplätze	270		1	1,0	0,5	1,5	1,00	1,0	405
ACL	Acker	Wege	506		1	1,0	0,2	1,2	0,75	1,0	455
ACL	Acker	Verkehrsgrün	759		1	1,0	0,2	1,2	1,00	1,0	911
ACL	Acker	Ö3 Spielplatz	894		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	671
ACL	Acker	Ö3 Spielplatz	234		1	1,0	0,0	1,0	1,00	1,0	234
ACL	Acker	Ö4 öffentliche Grünanlage	1.810		1	1,0	0,0	1,0	1,00	0,0	0
ACL	Acker	Ö6 Anpflanzgebot Baum	219		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ACL	Acker	Ö6 Anpflanzgebot Baum	581		1	1,0	0,0	1,0	1,00	0,0	0
ACL	Acker	Ö5 Anpflanzgebot Hecke	2.783		1	1,0	0,0	1,0	1,00	0,0	0
		Summe:	14.452								11.076

Tab. 2.2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs Erschließungsstraße und öffentliche Flächen

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von **48.906** KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grünflächen zum Schutz des Wurzelraumes
- CEF-Maßnahme Heckenpflanzung zwischen Baugebiet und Grünland
- Öffentliche Grünflächen
- Anpflanzgebot Bäume
- Umwandlung von Acker in Streuobstwiese, Gemarkung Bützow, Flur 15
- Umwandlung von Acker in Grünland, Gemarkung Bützow, Flur 15
- Rückbau von Kleingartenanlagen zu Streuobstwiese oder Sukzession, Gemarkung Bützow, Flur 14/15

Eine Vollentsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht ausreichend verfügbar sind.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen

(KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Zu berücksichtigen ist vor allem die Herausnahme der Flächen aus der intensiven Landwirtschaft.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung am Gebiet im Ortsrandbereich mit 70 % (LF 0,7) zugrunde gelegt.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

ZIEL-BIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERT-STUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAHL	LEIS-TUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVA-LENT
Feldhecke	2.783		2,0	2,5	0,70	4.870
öffentliche Grünfläche	1.810		2,0	2,0	0,30	1.086
Baumstreifen	800		2,0	2,5	0,70	1.400
Summe:	2.783					7.356

Tab. 3.1: Maßnahmen im Plangebiet

ZIEL-BIOTOP	GRUND-FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERT-STUFE	KOMPEN-SATIONS-WERTZAHL	LEIS-TUNGS-FAKTOR	FLÄCHEN-ÄQUIVA-LENT
1 Fst. 83/3;84/6 Streuobstwiese 1/120m ²	4.232	35	2,0	3,0	0,60	7.618
2 Fst .94/2; 95/2 Acker in Grünland	15.254		2,0	2,0	0,70	21.356
3.1 Fst. 44/3 anteilig Rückbau Hühnerhof	830	7	2,0	3,0	0,60	1.494
3.2 Fst. 44/3 anteilig Rückbau Kleingärten	4.610	ca. 5	2,0	3,0	0,60	8.298
4 Fst. 10 Sukzession Flächenzuordnung Öffentlich	1.900		2,0	1,0	0,70	1.330
4 Fst. 10 Sukzession Flächenzuordnung Wohngebiet	3.500		2,0	1,0	0,70	2.450
Summe:						42.545
Gesamt						49.901

Tab. 3.2: Zuordnungsmaßnahmen

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 49.901 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 48.906 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 49.901 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

7.5. Beschreibung der Maßnahmen

Im B-Plangebiet

Die privaten Grünflächen Nr. 1 entlang der Kreisstraße dient teilweise dem Kronentraufschutz der Alleebäume und darf im Kronentraufbereich von Bäumen weder umgebrochen noch bepflanzt werden. Diese Flächen sind mit Rasen anzulegen und zu erhalten. Die weiteren Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Gesamtfläche ist während der Bauphase vor Befahren und Lagerung mittels eines ortsfesten Zaunes zu sichern.

Die privaten Grünflächen Nr. 2 zur Warnowniederung sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Pflanzenschutzmittel und Düngemittel sind unzulässig. Die Fläche ist während der Bauphase vor Befahren und Lagerung mittels eines ortsfesten Zaunes zu sichern.

Die öffentlichen Grünflächen Nr. 3 und 4 sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Pflanzenschutzmittel und Düngemittel sind unzulässig. Die Fläche ist während der Bauphase

se vor Befahren und Lagerung mittels eines ortsfesten Zaunes zu sichern. In der Grünfläche Nr. 3 sind Spielplatzflächen und Geräte zulässig.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 mit Anpflanzgebot für Sträucher ist als CEF-Maßnahme in der herbstlichen Pflanzperiode vor Baubeginn mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verbisschutz ist vorzusehen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). Zwei Lesesteinhaufen sind an der Seite zur Warnowniederung einzuordnen.

Die öffentliche Grünfläche Nr. 6 mit Anpflanzgebot für Bäume ist als Rasenfläche anzulegen und mit mind. 12 bis max. 20 Bäume in Reihe zu bepflanzen. Die Fläche ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Bäume mind. 8m, max. 12m, Verbisschutz ist vorzusehen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste).

Die Flächen für Verkehrsgrün V sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Pflanzenschutzmittel und Düngemittel sind unzulässig. Der Einbau von Ausstattungselementen und der Bau von Fuß/Radwegen sind zulässig.

Pflanzliste Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Ohr-Weide	Salix aurita (zum Grünland)

Pflanzliste Bäume

Qualität: HST STU 16-18 cm, 2 x verpflanzt

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Zuordnungsfestsetzungen

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

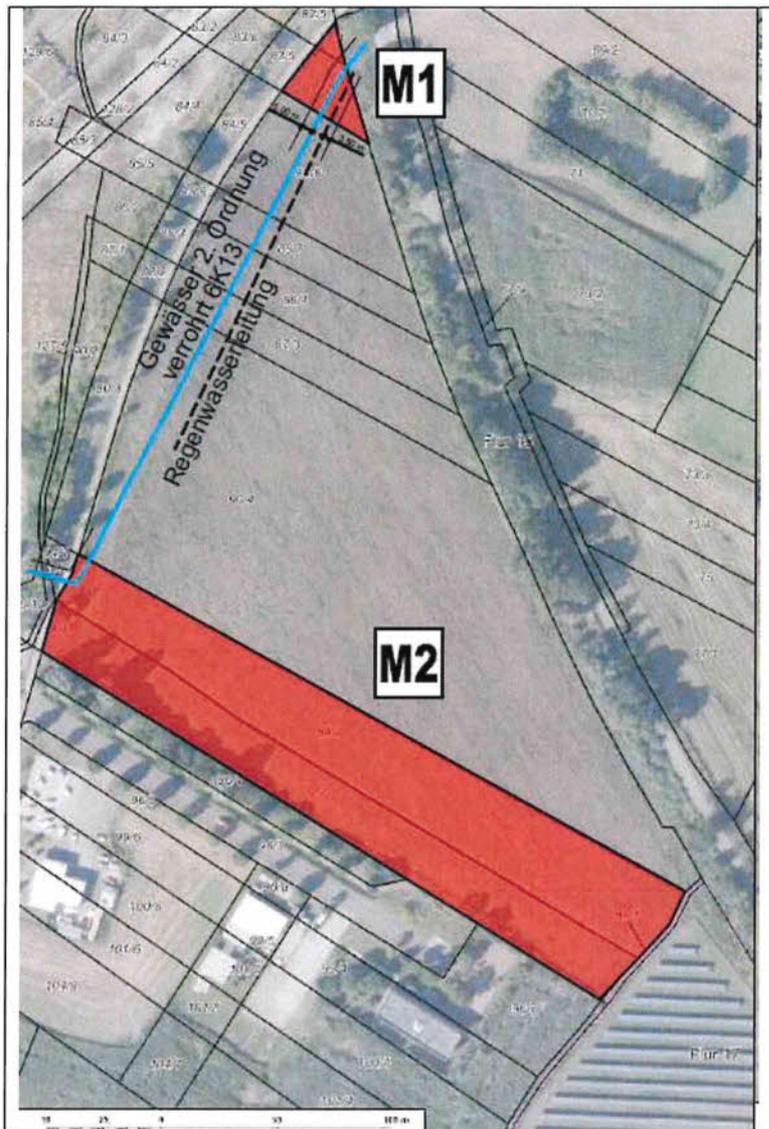


Abbildung 3

1 In der Gemarkung Bützow, Flur 15, Flurstücke 83/4 und 84/6 ist auf 4232 m² der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 35 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung, unter Beachtung der Leitungstrassen (u.a. Gewässer 2. Ordnung 6K13 mit 5 m breiten Streifen zur Gewässerunterhaltung), zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 12 m ~ 120 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze).

2 In der Gemarkung Bützow, Flur 15, Flurstücke 94/2 und 95/2 ist auf 15254 m² der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Dauergrünland mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig).

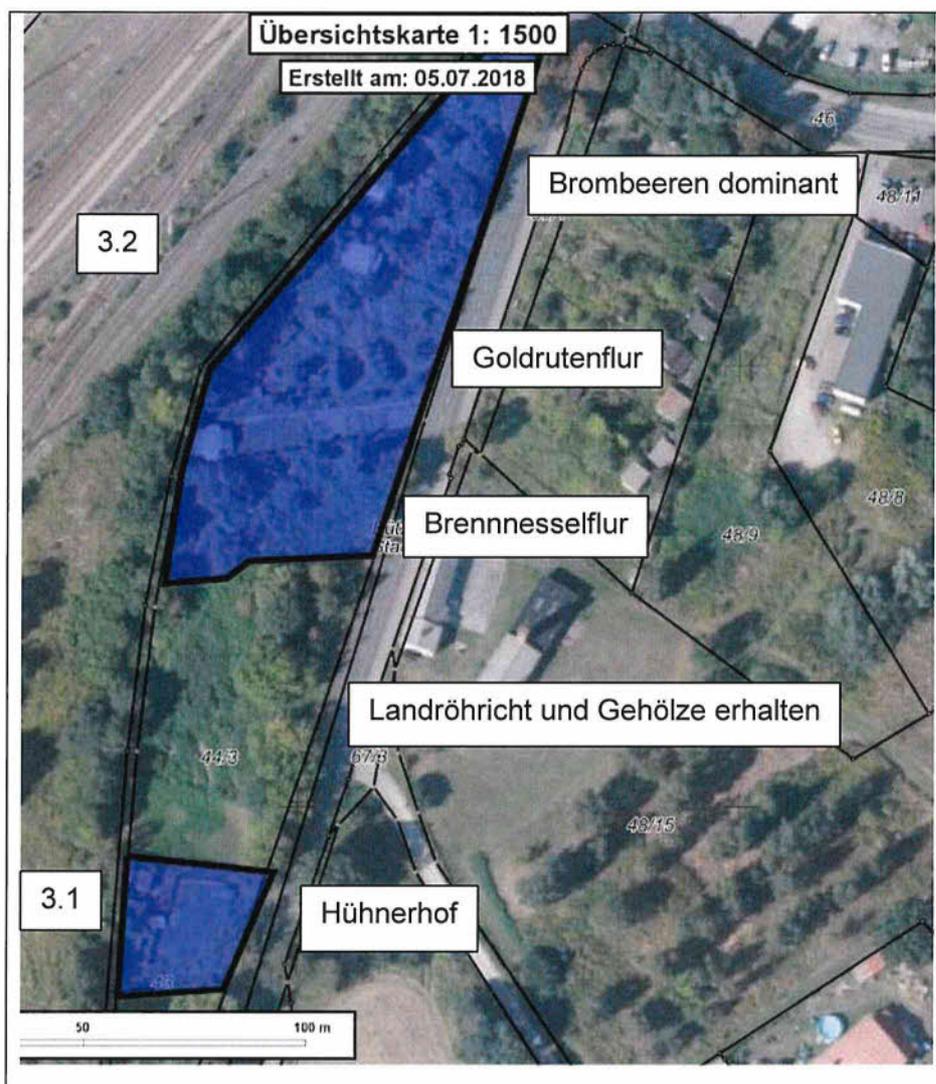


Abbildung 4

3 Als Ersatz für den Bau der Verkehrsanlagen ist in der Gemarkung Bützow, Flur 15, Flurstück 44/3 anteilig auf 5440 m² der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese aus dem Bestand zu entwickeln. Auf einer Fläche mit 830 m² ist der Hühnerhof (3.1) incl. Zaunanlage zurückzubauen und eine Streuobstwiese mit mind. 7 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 12 m ~ 120 m² = 1 Baum). Auf einer Fläche von 4600 m² ist die Kleingartenanlage (3.2) incl. Gebäude und Zaunanlage bei Erhalt der Obstgehölze zurückzubauen und eine Streuobstwiese mit einer Zusatzpflanzung von mind. 5 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm aus dem Bestand zu entwickeln. Dabei sind die Brennesele und die Goldrutenflur 2 Jahre mind. 5x zu mähen und das Mahdgut anzutransportieren. Die Brombeeren sind beim Rückbau flächig zu roden. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln. Die Fläche ist langfristig unter Erhaltung der Obstgehölze jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen (Sorten siehe Pflanzliste Obstgehölze).

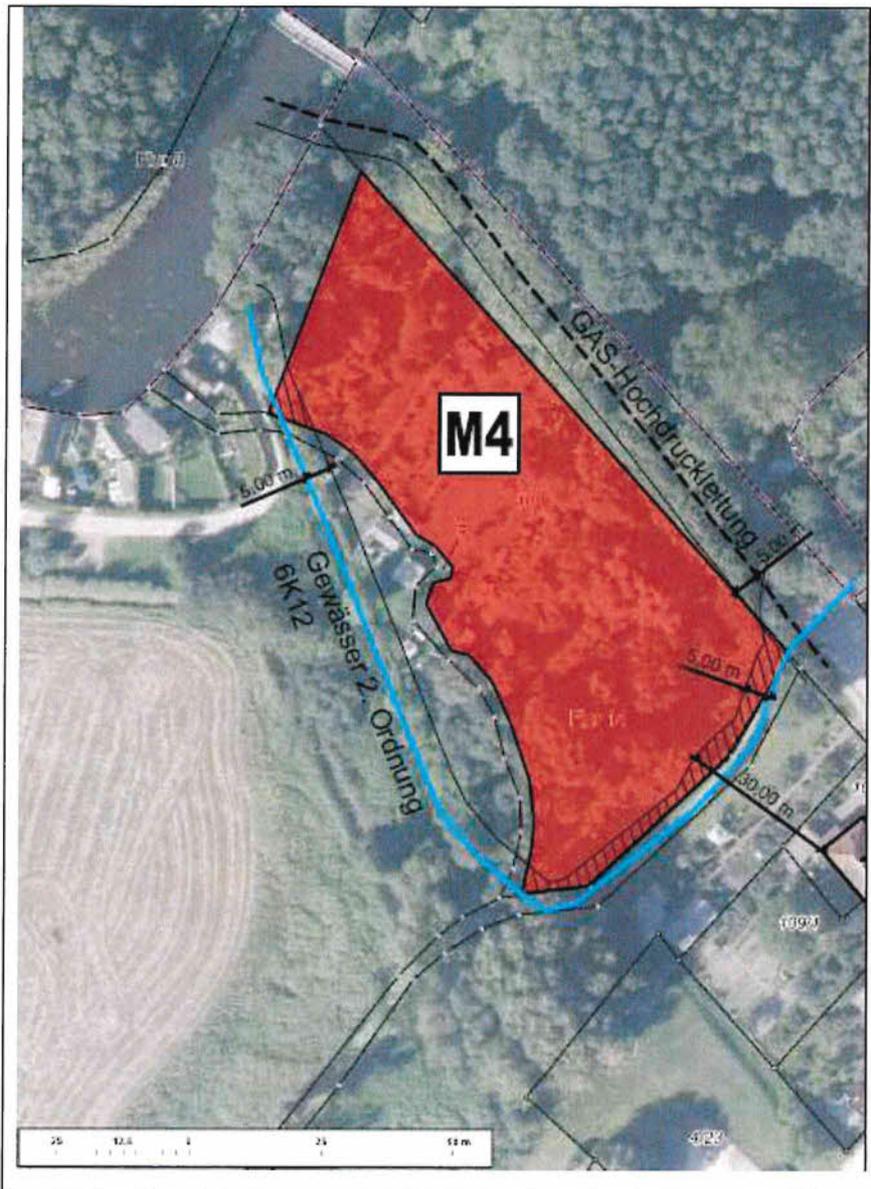


Abbildung 5

4 In der Gemarkung Bützow, Flur 14, Flurstück 10 ist auf 5400 m² der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Kleingartenanlage incl. Gebäude und Zaunanlage bei Erhalt der Großgehölze zurückzubauen und auf 5.121 m² der Sukzession zu überlassen. Auf 279 m² ist die Fläche zur Erhaltung des Waldabstandes und des 5m breite Streifen zur Gewässerbewirtschaftung des 6K12 zu beachten und max. alle 2 Jahre, aber mind. alle 5 Jahre zu mähen. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Für 5.121 m² ist ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Die In Aussichtstellung, unter Vorbehalt der Stellungnahme anderer Behörden, liegt vor. Es werden 1.900 m² der Erschließung und den öffentlichen Grünflächen und 3.500 m² dem Wohngebiet als Ersatzmaßnahme zugeordnet.

5 Sortenliste Obstgehölze

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Hinweise

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (abweichend CEF-Maßnahme) sind spätestens in der dem Baubeginn Erschließung folgende herbstliche Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- 1 Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
- 2 Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum 18/20cmSTU bzw. einem Baumpfahl 10/12cmSTU je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
- 3 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- 4 Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Eingriffs in einen Landschaftlichen Freiraum der Stufe 3 ist zur Abschirmung des verbleibenden Raumes die abschirmende Hecke in der herbstlichen Pflanzperiode vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu realisieren.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- 1 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen sollte die Baufeldberäumung / der Beginn der Erschließung im Zeitraum vom 15. September bis 1. März durchgeführt werden.
- 2 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Streuobstwiese am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 3 Um Migrationsverluste zu verhindern sind 2 Winterquartiere innerhalb der geplanten Hecke anzulegen (Lesesteinhaufen).

Die Haufen bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge ist (hier) auf einer etwa 0,5 Meter hoch aufgeschütteten „Hal lig“ in der Größe von etwa 3 m² aufzubringen und mit Sand zu überdecken.

7.6. Wald - Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V¹ in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist nach der in Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung² wurden Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen.

Hiermit wird gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beantragt. Das gilt für:

- Nebenanlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (wie Geräteschuppen, Zäune und sonstige landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente)
- und die gärtnerische Nutzung der Flächen.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/Immissionsschutz

8.1. Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind die Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen und die Nutzungen im Plangebiet zu betrachten. Die Auswirkungen auf das angrenzende FFH- Gebiet und das SPA – Gebiet werden im Umweltbericht betrachtet. Es sind Abpflanzungen zum Schutz der Gebiete festgesetzt worden. Die Baugrenzen nach Osten wurden unter Berücksichtigung des 30 m – Waldabstandes festgesetzt.

8.2. Einwirkungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße 6. Einwirkungen bestehen durch die Verkehrsbelegung auf der am Plangebiet entlangführenden Pustohler Straße (Kreisstraße 6).

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Pustohler Chaussee wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb im April 2017 erstellt. Es wurde eine zweigeschossige Bebauung angenommen. Sechs Immissionsorte sind betrachtet worden, wobei das EG mit 3,20 m und das 1. OG mit 6,20 m über Geländeoberkante angesetzt wurde.

Angesetzt wurden die Verkehrsdaten aus einer Verkehrszählung des Landkreises Rostock an der Straße Am Forsthof von August 2009.

DTV	3.932 Kfz/24 h, davon 93 Kfz/24h (Schwerverkehr), entspricht einer Belegung von 233,06 Kfz/h tags und 25,37 Kfz/h nachts.
Fahrbahnbelag	zweispurige Straße, Asphalt
Geschw.	50 km/h und 100 km/h

Die oben genannten Daten dienen als Grundlage für die vorliegende Schallimmissionsprognose.

Nach DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete:

¹ §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

² WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

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.

Immissionsort	Tag (6 Uhr bis 22 Uhr)			Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr)		
	ORW dB	LrA 50 km/h	LrA 100 km/h	ORW dB	LrA 50 km/h	LrA 100 km/h
IP 1 EG	55	60	61	45	51	52
IP 1 OG	55	60	62	45	51	52
IP 2 EG	55	58	63	45	49	54
IP 2 OG	55	59	64	45	49	54
IP 3 EG	55	58	63	45	49	54
IP 3 OG	55	59	64	45	50	54
IP 4 EG	55	51	54	45	42	45
IP 4 OG	55	52	55	45	43	45
IP 5 EG	55	49	53	45	40	43
IP 5 OG	55	50	53	45	40	44
IP 6 EG	55	47	51	45	37	41
IP 6 OG	55	47	51	45	38	42

Tabelle 4 - Beurteilungspegel

Die Immissionspunkte 1, 2 und 3 liegen ca. 20 m von der Fahrbahnmitte entfernt. Auch bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h liegen hier die Werte tags noch bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) über den Orientierungswerten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden erst in einem Abstand von ca. 35 m von der Straßenmitte eingehalten (50 km/h). Daher wurde die Baugrenze in Richtung Pustohler Chaussee in diesem Abstand festgesetzt.

Dem Lärmpegelbereich III sind nur die straßennahen privaten Grünflächen zuzuordnen. Das sonstige Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wurde in die Planzeichnung übernommen.

Von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie Wall oder Wand, wird aus Gründen des Landschaftsbildes abgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass das Ortschild in Richtung Südwesten an das Ende des neuen Wohngebietes versetzt wird, so dass hier 50 km/h gelten.

Da alle Wohnbauflächen (WA 1 bis WA5) innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegen, werden für das gesamte Allgemeine Wohngebiet passive Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz in den Wohngebäuden festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten ausreichend gesunde Wohnverhältnisse.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die beanspruchten Flurstücke befinden sich alle in Privateigentum. Die Flächeneigentümer sind so frühzeitig zu beteiligen, dass den betroffenen Pächtern/Landwirtschaftsbetrieben rechtzeitig gekündigt werden kann. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an den öffentlichen Straßenraum (Kreisstraße 6). Damit ist die öffentlich-rechtliche Erschließung gegeben.

Zwischen der Stadt Bützow als Erschließungsträger und dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH ist ein Er-

schließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Plangebietes abzuschließen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist ein Antrag auf Genehmigung zur Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals nach § 7 DSchG beim Landesamt für Kultur und Bodendenkmalpflege M-V zu stellen. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist sicher zu stellen.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 52.700 m ²
Wohngebiet	ca. 31.160 m²
WA 1	ca. 3.010 m ²
WA 2	ca. 5.100 m ²
WA 3	ca. 3.040 m ²
WA 4	ca. 7.210 m ²
WA 5	ca. 12.800 m ²
Verkehrsfläche	ca. 7.940 m²
Straßen	ca. 5.910 m ²
Wege	ca. 510 m ²
Verkehrsbegleitgrün /Parkplatz	ca. 1.030 m ²
Sichtdreieck	ca. 490 m ²
Grünflächen	ca. 13.610 m²
öffentliche Grünflächen	ca. 3.740 m ²
Abpflanzung zum FFH	ca. 2.780 m ²
private Grünflächen	ca. 7.090 m ²

11. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Abstrom in der äußersten Randlage der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Grundwasserfassung Bützow sowie innerhalb der TWSZ III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die Ausweisung von Baugebieten ist in den Schutzzonen verboten. Da sich das Plangebiet jedoch im äußersten Randbereich der TWSZ III der Wasserfassung Bützow befindet, stellt dieses kaum ein Risiko für die öffentliche Trinkwasserversorgung dar. Aufgrund der verhältnismäßig geringen zu erwartenden Auswirkungen wird gemäß Stellungnahme des WWAV / WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg vom 16.11.2017 einer Ausnahmegenehmigung zugestimmt.

Der 30 m – Waldabstand, in dem keine baulichen Anlagen zum ständigen Aufenthalt von Menschen zulässig sind, wurde in die Planzeichnung übernommen. Ein Antrag auf Ausnahme zum Errichtung von Nebenanlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, wird gestellt.

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein flächig ausgedehntes Bodendenkmal. Die Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

12. Hinweise

Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) vom 17.10.2017

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen liegen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor. Auskünfte können gebührenpflichtig beantragt werden.

Stellungnahme HanseGas GmbH vom 24.10.2017

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind gesondert zu klären. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist zu beachten.

Stellungnahme Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V vom 27.10.2017

Werden bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche im Sinne des Gefahrstoffrechts festgestellt, ist der zuständige Bereich des LAGUS M-V zu benachrichtigen. Bei festgestellten Kampfmittelbelastungen legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst (LPBK M-V) die weitere Vorgehensweise fest. Asbestbelastungen dürfen nur durch Fachbetriebe beseitigt werden.

Stellungnahme des StALU Mittleres Mecklenburg vom 10.11.2017

Bei Baumaßnahmen anfallende Überschussböden bzw. auf dem Grundstück auf- oder einzubringendes Bodenmaterial ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Werden im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht, sind diese durch die ausführende Firma beim LUNG M-V zu melden.

Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 23.11.2017

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Böden oder Alttablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen, so sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen und dürfen nicht zur Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei Baumaßnahmen anfallende Überschussböden bzw. auf dem Grundstück auf- oder einzubringendes Bodenmaterial ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 20.09.2018

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bützow, 24. Sep. 2019



Bürgermeister