Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Bützow hat in der öffentlichen Sitzung am **08.05.2017** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Bützower Landkurier am **06.12.2017** und im Internet http://www.buetzow.de/.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) mit Schreiben vom **06.06.2017** beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **14.12.2017** bis zum **19.01.2018** im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten des Bauamtes erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom **21.12.2017** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat am **19.02.2018** beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Pflegeheim am Schloß Haus II" mit Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Pflegeheim am Schloß Haus II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage und im Internet, öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist am **07.03.2018** im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier Nr. 03/2018 und auf der Website der Stadt Bützow http://www.buetzow.de mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Bützow,.....

   .....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Rostock am .....

   ....., ...

   .....
   Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermesser

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Pflegeheim am Schloß Haus II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

    Bützow,.....

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Pflegeheim am Schloß Haus II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

    Bützow,.....

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier Nr. .... und auf der Website der Stadt Stadt Bützow http://www.buetzow.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Bützow,.....

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Pflegeheim am Schloß Haus II" der Stadt Bützow nach § 12 BauGB

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Pflegeheim am Schloß Haus II" der Stadt Bützow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietscharakter	SO Pflegeheim
Grundflächen	GR 6.400m²
Geschossigkeit	I

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Pflegeheim — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Pflegeheim

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

6.400m² — Grundfläche

II — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — private Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich (rechtseinbiegend / rechtabbiegend)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung Bäume — Anpflanzen Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorger

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

50m Gewässerschutzstreifen

HP 2,243 m — Höhenfestpunkt mit 30 m Umkreis

Lärmpegelbereich V I

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurgrenzen

94/23 — Flurstücksnummer

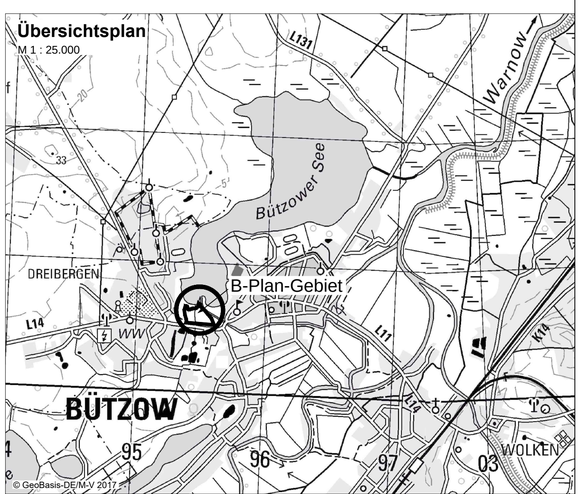
5,00 m — Bemaßung

Bestandsbäumen

Rodung von Bäumen

Böschung / Graben

unterirdische Leitung



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des nach § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim" sind Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Pflege sowie die dafür erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a Satz 1 sind die festgesetzten Nutzungen nur zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

1.3 Innerhalb der entlang der Gräben festgesetzten Flächen für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes, sind keine Bepflanzungen und Zäune zulässig.

1.4 Innerhalb des 30 m Umkreises des Höhenfestpunktes ist die Pflanzung von Bäumen oder hohen Sträuchern ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserschutz) wird für die Oberkante Erdgeschoßfußboden eine Höhe von 2,40 m NHN festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im Vorhabengebiet für die eingeschossigen Gebäude eine max. Traufhöhe von 3,70 m, das zweigeschossige Küchengebäude im Osten eine max. Traufhöhe von 5,10 m und das zweigeschossige Mittelteil eine max. Traufhöhe von 7,80 m zulässig.

Als Höhenbezugspunkt gilt die OKEG: Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

3.1 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind 6 Sommer-Linden in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

3.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Kleingewässer mit einer Flächengröße von max. 220 m² anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Um das Kleingewässer ist eine Pufferzone von mindestens 7,00 m zu errichten.

3.1 Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

4. Zuordnungsfestsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

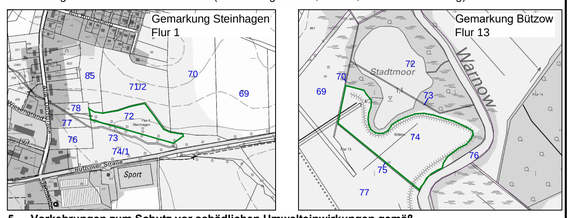
Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

4.1 Für die Flächen östlich der Ortslage Steinhagen (Gemarkung Steinhagen, Flur 1, Flurstück 72 anteilig) sowie südlich des Bützower Stadtmoores (Gemarkung Bützow, Flur 13, Flurstück 74 anteilig) sind durch eine extensive Nutzung artenreiche Naßwiesen zu entwickeln.

Naßwiese bei Steinhagen 15.803,39 m² (1,58 ha) Naßwiese am Stadtmoor 38.698,34 m² (3,87 ha)

Der im Zentrum der Fläche am Stadtmoor liegende Stichgraben ist am Rand der Maßnahmefläche durch einen Damm zu verschließen. Die Mahd mit Mähgutberäumung hat jährlich einschürig im September zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu beräumen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.2 Im Anschluss an die zu entwickelnde Naßwiese im Bereich des Bützower Stadtmoores ist die Anlage einer 15.496,95 m² (1,55 ha) großen Sukzessionsfläche durch partielle Stilllegung von artenarmen Frischgrünlandflächen vorzunehmen (Gemarkung Bützow, Flur 13, Flurstück 74 anteilig).



5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

5.1 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind 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 zu realisieren.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

5.2 Passiver Schallschutz im Lärmpegelbereich IV ist mit einer Zwangsbelüftung der zu schützenden Aufenthaltsbereiche zu verbinden.

6. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 6 und § 6a BauGB

6.1 Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow - Rostock". Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten.

6.2 Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock".

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Beleuchtungsmanagement

Zum Erhalt vorhandener Jagdräume und Flugrouten ist die Außenbeleuchtung des Objektes entsprechend nachfolgender Maßgaben zu regulieren:

- Außenbereiche sind nur in notwendigem Maße zu beleuchten (Verzicht auf dekorative Beleuchtung)
- keine Beleuchtung von Fassaden und umliegender Strukturen
- Verwendung nach oben abgeschirmter Leuchtentypen (full-cut-off) in niedriger Ausführung zur Vermeidung von Lichtstreuung
- LED Leuchten mit Farbtemperaturen < 3.000K (warm-weise insektenfreundliche Beleuchtung)
- Da der Graben an der westlichen Grenze des Eingriffsbereichs eine bedeutende Flugstraße für Fledermäuse darstellt, ist an dieser Fassadenseite auf permanente Außenbeleuchtung zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Steuerung über Bewegungsmelder möglich.

2. Ein- bzw. Auszäunung (Amphibienschutzzaun)

Um das Risiko baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Tieren soweit wie möglich zu reduzieren, ist der Bau von Leiteinrichtungen vorzunehmen. Da das Plangebiet teilweise gleichzeitig Lebensraumpotential für Amphibien aufweist, besteht durch die Bauaktivitäten (z.B. Befahrung mit Baumaschinen) ein erhöhtes Gefährdungspotential. Mit der Aufstellung eines Amphibienzaunes kann das Einwandern in die Flächen während der Bauphase verhindert werden. Die Leiteinrichtung müssen nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder entfernt werden

3. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestatten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Dabei müssen Erschließungsmaßnahmen (Leitungsbau, Baustelleneinrichtung, Wegebau), Holzungs-/Rodungsmaßnahmen sowie Tiefbauarbeiten (Rammungen, Fundamentierungsmaßnahmen) auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogelarten (Anfang April bis Ende Juli) beschränkt werden. Da diese Zeiten jedoch deutlich durch die jeweilige Witterung beeinflusst werden, können Beginn und Ende der Entwicklungsphasen in unterschiedlichen Jahren stark variieren. Daher sollten ggf. Abweichungen von der generellen Bauzeitenregelung möglich sein. Räumlich begrenzte Ausnahmen können nach vorhergehender Überprüfung durch einen anerkannten Gutachter im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ermöglicht werden, wenn dieser einen vorzeitigen Baubeginn als unbedenklich einschätzt und die zuständigen Fachbehörden dieser Beurteilung zustimmen. Weiterhin ist zu beachten, dass Eingriffe in Gehölze nach § 39 BNatSchG von 1. März bis 30. September nicht erlaubt sind.

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	
Entwurf:	**Februar 2018**
Vorentwurf:	Oktober 2017
Planungsstand	**Datum:**

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Pflegeheim am Schloß Haus II" der Stadt Bützow nach § 12 BauGB

Kartengrundlage: Gemarkung Bützow Flur 7 Höhe DHHN 92

WAGNER / WEINKE INGENIEURE
Hansestädte Stralsund Ostseeallee 18 18273 Kramerhof Tel. 03843 / 8491-0, Fax: 8491-25
Lage- und Höhenplan: 18.10.2017

Maßstab 1 : 750

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19057 Schwerin, Zeppelinweg 3 Telefon 0385/ 489758800 e-mail g.schwarz@buero-sul.de Fax 0385/ 489758809

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD + Zeichnen + GIS + Computerservice 19057 Schwerin, Zeppelinweg 3 Telefon 0385/ 489758802 e-mail f.ortelt@buero-sul.de Fax 0385/ 489758809