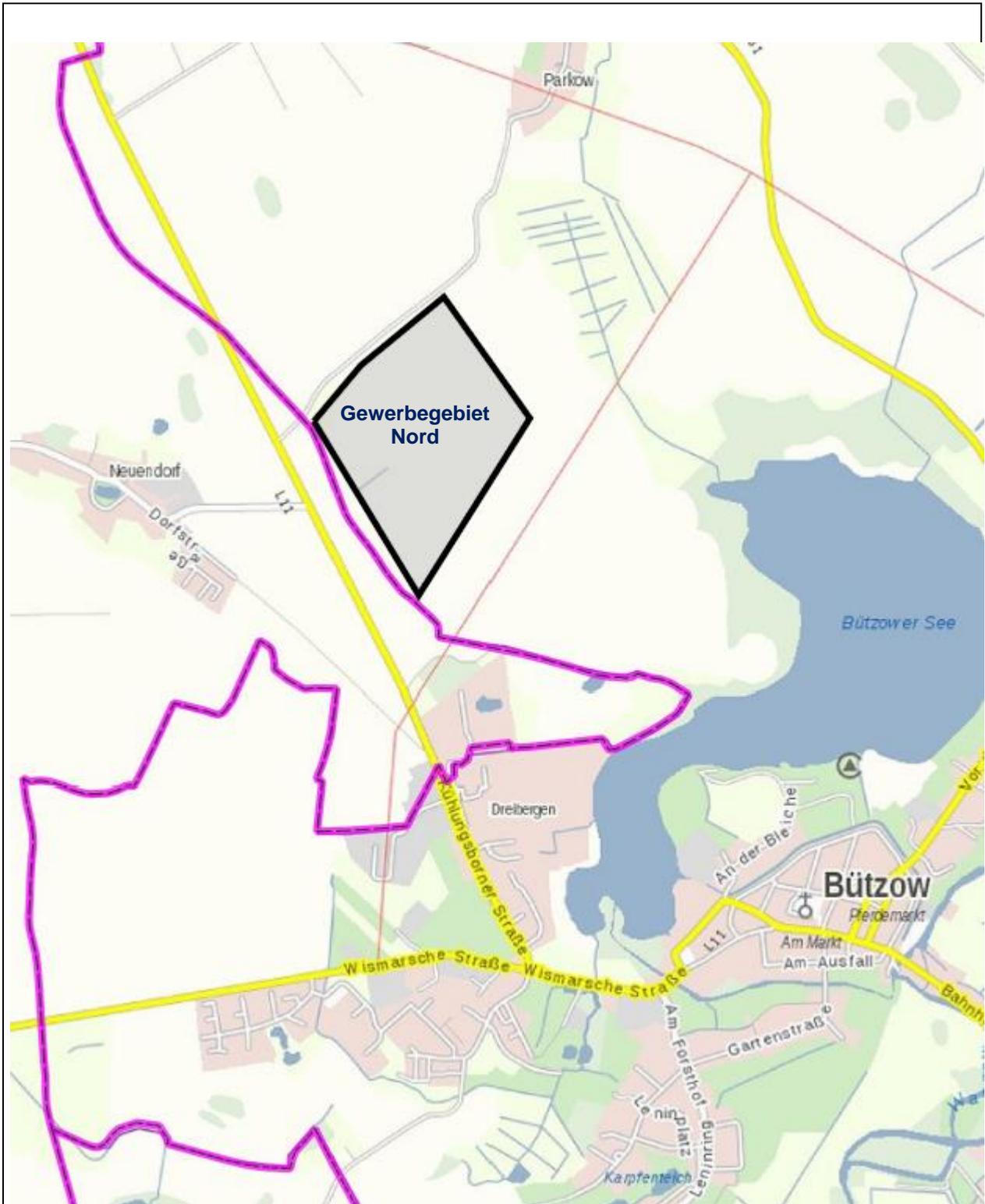


# STADT BÜTZOW Landkreis Rostock



© GeoBasis-DE/M-V 2018

## 5. ÄNDERUNG des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung

Vorentwurf

Mai 2018

## Inhaltsverzeichnis

### **Begründung**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der 5. Änderung / Bewertung der Gewerbeflächen .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	5
1.3	Geltungsbereich und Kartengrundlage .....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm .....	6
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock .....	6
2.3	Angaben aus den Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern .....	6
2.4	Flächennutzungsplan .....	7
<b>3</b>	<b>Planinhalt der Änderungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Darstellung von Bauflächen.....	7
3.2	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	7
3.3	Darstellung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	7
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>8</b>

### **besonderer Teil:**

#### **Umweltbericht**

Anlage: Kartierbericht Avifauna und Amphibien von biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH von 31.07.2017

---

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass der 5. Änderung / Bewertung der Gewerbeflächen**

Der seit Oktober 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan zeigt in den Grundzügen die städtebauliche Entwicklung des Gebietes der Stadt Bützow auf.

Für die Entwicklung der Stadt Bützow wurde ein Leitbild aufgestellt, in dem für die wesentlichen Handlungsfelder und Schwerpunkte Entwicklungsziele festgeschrieben wurden. Der Erhalt und Ausbau des produzierenden Gewerbes soll durch die Ausschöpfung von Flächenkapazitäten in den bestehenden Gewerbegebieten und durch Ausweisung neuer Gewerbegebiete gesichert werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind folgende größeren gewerbliche Bauflächen ausgewiesen:

- Gewerbegebiet östlich der Tarnower Chaussee
- Gewerbegebiet westlich der Tarnower Straße
- Gewerbegebiet Vierburgweg

Die Gewerbeflächen befinden sich am östlichen Stadtrand. Die Gewerbegebiete liegen nördlich und südlich der Tarnower Chaussee (Landesstraße 11), südöstlich vor der Bahnstrecke Schwerin - Rostock. Das Gewerbegebiet Vierburgweg befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Bahnstrecke Schwerin - Rostock. Eine gute Anbindung besteht für die Gewerbegebiete beidseitig der Tarnower Chaussee über die ca. 12 km entfernte Bundesstraße 104 im Osten. Das Gewerbegebiet Vierburgweg kann aus Richtung Westen über die Landesstraße 41 (L 41) gut erreicht werden. Die Straßenbrücke über die Bahnstrecke ist jedoch ein starkes Hemmnis für eine attraktive Erreichbarkeit der Gewerbeflächen. Eine Anbindung im Norden zur Autobahn A 20 (Lübeck – Rostock) ist immer mit einer Durchfahrt über die Landesstraße 11 durch den Altstadtbereich und Wohnbebauung verbunden, die zu starken Belastungen (u.a. Lärm, Abgase) führt.

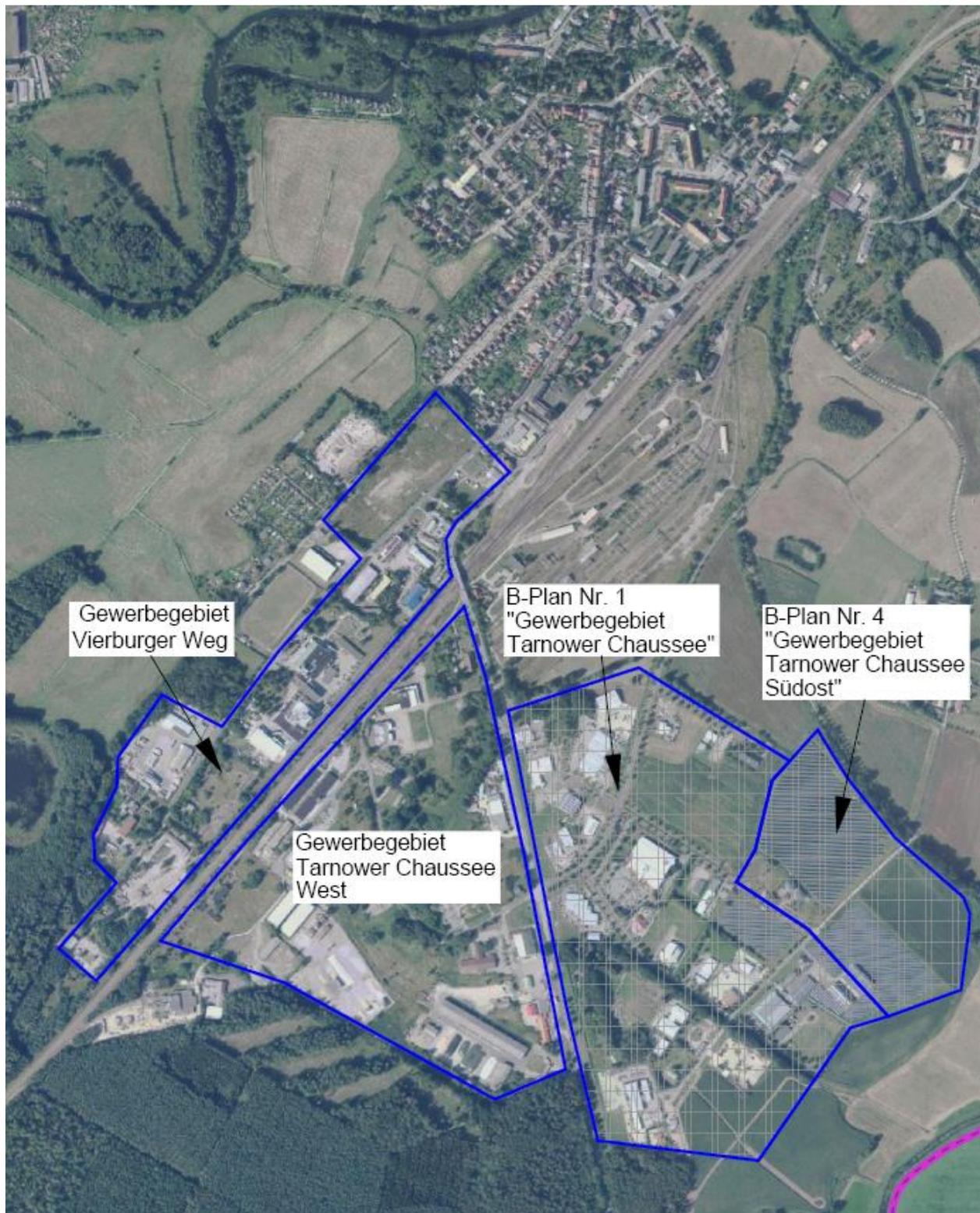


Bild 1 Übersicht Gewerbegebiete

GeoBasis-DE/M-V 2018

Für das Gewerbegebiet **östlich der Tarnower Chaussee** bestehen zwei Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Tarnower Chaussee“  
Bruttofläche ca. 18,5 ha  
Nettofläche ca. 15,5 ha  
freie Flächen ca. 3,1 ha
2. Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Tarnower Chaussee - Südost“

---

Bruttofläche	ca. 14,0 ha
Nettofläche	ca. 5,0 ha
freien Flächen	keine

Die Gewerbeflächen **westlich der Tarnower Chaussee** sind überwiegend belegt. Die genutzten Gewerbegrundstücke verteilen sich über die gesamte Fläche, unterbrochen durch Leerstände bzw. ungenutzte Grundstücke. Hier sind durch die bestehende Grundstücksstruktur keine größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen möglich.

Die Gewerbeflächen entlang des **Vierburgweges** sind überwiegend belegt. Eine langgestreckte Fläche von ca. 2,8 ha zwischen dem Vierburgweg und dem Andreassteig ist beräumt worden, so dass hier kleinere gewerbliche Ansiedlungen möglich sind. Da sich jedoch entlang des Andreassteiges Wohnbebauung befindet, sind an dem Standort auch nur Gewerbe möglich, die das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Angestrebt wird für großflächigere gewerbliche Ansiedlungen die Ausweisung einer Gewerbefläche im Norden des Stadtgebietes mit einer nahen Anbindung an die A 20, so dass Altstadtbereich und Wohngebiete nicht zusätzlich belastet werden. Entlang der Landesstraße 14 in Richtung Westen haben sich Wohnungsbaustandorte entwickelt, so dass sich hier eine gewerbliche Entwicklung ausschließt. Eine gewerbliche Entwicklung wird daher an der Landesstraße 11 in Richtung Norden favorisiert. Der geplante Standort nordöstlich der L 11 ist ca. 12 km von der Autobahnanschlussstelle Kröpelin entfernt. Die Gewerbefläche schließt sich an das im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen, Gemarkung Neuendorf, ausgewiesene „Sondergebiet Strafvollzug“ an (ca. 7 ha), so dass sich hier ein zusammenhängender gemeindeübergreifender Entwicklungsbereich darstellt. Von dem Trassenbereich der Versorgungsanlagen (20 kV- und 110 kV – Freileitung der WEMAG AG und Ferngasleitung der GDMcom mbH) südöstlich des Gewerbegebietes wird ein ausreichender Abstand berücksichtigt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bützow erfolgt die Darstellung einer neuen gewerblichen Baufläche, die eine spätere verbindliche Bauleiplanung vorbereiten soll.

Die Stadtvertretung der Stadt Bützow hat auf ihrer Sitzung vom 19.11.2015 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan für diese gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Nord“ zu ändern.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) 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),
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

## 1.3 Geltungsbereich und Kartengrundlage

Von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausschließlich Ausweisung einer gewerblichen Baufläche betroffen. Alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund ist auch nur der entsprechende Planausschnitt Bestandteil des Änderungsverfahrens.

---

Als Kartengrundlage dient für den Änderungsbereich die Planzeichnung rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1998. Die Änderungen wurden in der Planzeichnung farblich kenntlich gemacht.

## **2 Übergeordnete 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 2017 ca. 7.523 Einwohner. Zum Stadtgebiet mit ca. 39,71 km<sup>2</sup> Fläche gehören die Ortsteile Horst, Parkow 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.

Als Grundzentrum hält Bützow seit Jahren Einrichtungen der Grundversorgung vor und verfügt über eine gute Infrastruktur.

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

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. In den Grundzentren ist die Grundversorgung für die Nahbereiche, sind die Einrichtungen der Daseinsvorsorge und die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren, wobei hier vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen genutzt werden sollen.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Der Landkreis Rostock und die Stadt Rostock bilden gemeinsam die Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) gilt seit August 2011. Danach liegt Bützow in einem Tourismusedwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie Landwirtschaft 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 und der Daseinsvorsorge sowie als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

#### *Grundsatz der Raumordnung*

*Im Ländlichen Raum der Planungsregion sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden.*

Dabei sollen u.a. auch in den Grundzentren vorrangig vorhandene Gewerbegebiete genutzt werden, da hier weitgehend Planungsrecht besteht.

### **2.3 Angaben aus den Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern**

Die Änderungsfläche liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow-Rostock (Nr. MV\_WSG\_1938\_08).

Für die landwirtschaftlichen Flächen ist eine Ackerzahl von 42 angegeben.

---

## 2.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist die Änderungsfläche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die gewerbliche Baufläche und die Anpflanzfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird im Südwesten durch die Grenze zur Gemeinde Steinhagen (Gemarkung Neuendorf) begrenzt. Die nordwestliche Grenze bildet der Neuendorfer Weg.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Warnow, Schutzzone III. Über die Fläche führt eine Gasleitung. Östlich der Fläche führen Elektrofneileitungen und eine Gasleitung entlang.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränken sich ausschließlich auf die Grundzüge der Planung und sind nicht parzellenscharf.

## 3 Planinhalt der Änderungen

### 3.1 Darstellung von Bauflächen

Für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft erfolgt die Darstellung einer **gewerblichen Baufläche (G)**.

Die verkehrliche Erschließung der Baufläche soll über eine Anbindung an die Landesstraße 11 erfolgen. In ca. 12 km befindet sich über die Landesstraße 11 die Auffahrt auf die Autobahn A 20.

Ver- und Entsorgungsmedien liegen in der Nähe an:

- Trinkwasserleitung entlang des Neuendorfer Weges
- Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom entlang des Neuendorfer Weges
- Ferngasleitung der GDMcom am westlichen Rand der Baufläche
- Gasleitung der Hanse Gas

### 3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die über den Änderungsbereich verlaufenden Gasleitung und das verrohrte Gewässer II. Ordnung 6LV74 sind zu erhalten bzw. im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes in die öffentlichen Straßen / Grünflächen einzubinden.

### 3.3 Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Abschirmung in Richtung Bützower See ist eine Abpflanzung vorgesehen.

## 4 Immissionsschutz

Zu betrachten sind die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche auf die nächsten schützenswerten baulichen Nutzung.

Neuendorf im Westen	ca. 400 m
Justizvollzugsanstalt im Süden	ca. 400 m
Parkow im Nordosten	ca. 570 m

Die gewerbliche Baufläche liegt nördlich des Stadtgebietes. Aufgrund der Entfernungen zu den schützenswerten baulichen Nutzungen und der Lage zum Stadtgebiet wird von keinen Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet ausgegangen.

Mögliche Beeinträchtigungen für die o.g. schützenswerten Nutzungen hinsichtlich Schall- und Geruchsimmissionen sind bei Aktivierung der gewerblichen Baufläche im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung konkret zu prüfen. Zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## 5 Flächenbilanz

<b>Nr.</b>	<b>Größe ha</b>	<b>geänderte Darstellung</b>	<b>bisherige Darstellung</b>
1	ca. 35	gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft
2	ca. 1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Fläche für die Landwirtschaft

Stadt Bützow, .....

.....

Der Bürgermeister