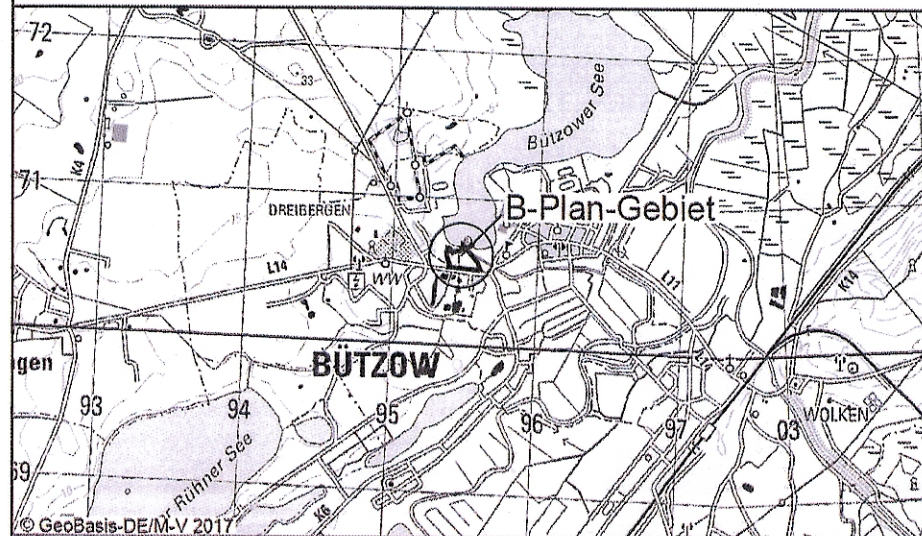




Verfahrensvermerke

- 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 und im Internet <http://www.buetzow.de/>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPFG) mit Schreiben vom 06.06.2017 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis zum im Bützower Rathaus, Am Markt 1 in der 1. Etage, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten des Bauamtes erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- 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.
- 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier Nr. 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.....
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt beschneit. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Rostock am

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermesser

- 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.....
- 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 hiemit ausgefertigt.
Bützow.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- 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 Bützow <http://www.buetzow.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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).

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO) Pflegeheim

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 6.400m² Grundfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

P private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN

P private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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)

Anpflanzung 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

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

Erhaltung Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauGB)

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

50m Gewässerschutzstreifen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Bestandsbäumen

Rodung von Bäumen

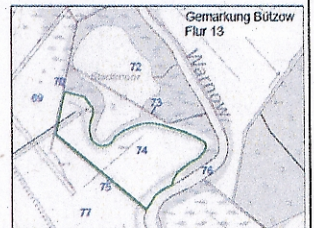
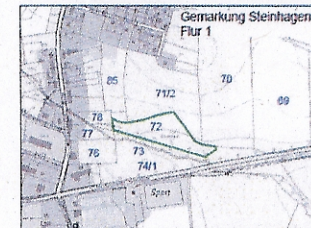
Böschung / Graben

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016, S. 30 und 39), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 105, 107) 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) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Teil B - TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - 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.
 - Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die erforderlichen Verkehrsflächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze) sowie Flächen für technische Nebenanlagen zulässig.
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserschutz) wird für die Oberkante Erdgeschoßfußboden eine Mindesthöhe von 2,32 m NN festgesetzt.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im Vorhabengebiet für die Gebäude eine max. Traufhöhe von xxx m zulässig.
 - Als Höhenbezug gilt der Höhenpunkt xxxxx mit xxxxx m NN (im weiteren Verfahren festzulegen).
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsmaßnahmen
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
 - Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind 6 Sommer-Linden in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Innerhalb der nicht 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.
 - Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- Zuordnungsfestsetzungen
 - Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
 - Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:
 - Für die Flächen östlich der Ortsteile 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. Die Mahd mit Mähgutberäumung hat jährlich einschl. im September zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu bäumen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Im Anschluss an die zu entwickelnde Naßwiese im Bereich des Bützower Stadtmoores ist die Anlage einer Sukzessionsfläche durch partielle Stillelegung von artenarmen Frischgrünlandflächen vorzunehmen (Gemarkung Bützow, Flur 13, Flurstück 74 anteilig).



5. Örtliche Bauvorschrift

- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO
- Für die Gebäude und Anlagen sind nur reflektionsarme Farben zulässig. Glänzende Oberflächen, leuchtende Farben oder Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

[V1] 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-weiße 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.

[V2] 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.

[V3] Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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.

ROK: 2-020117

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	
Entwurf:	
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 Maßstab 1:750	WAGNER / WEINKE INGENIEURE 18.10.2017	Auftragnehmer: Stadt Bützow Stadtverwaltung 18.10.2017	Zeichner: Stadt Bützow Stadtverwaltung 18.10.2017
---	--	---	--

Übersichtsplan

Beschluss Nr.: 0358/2017 vom 08.05.2017
Anlage 2

