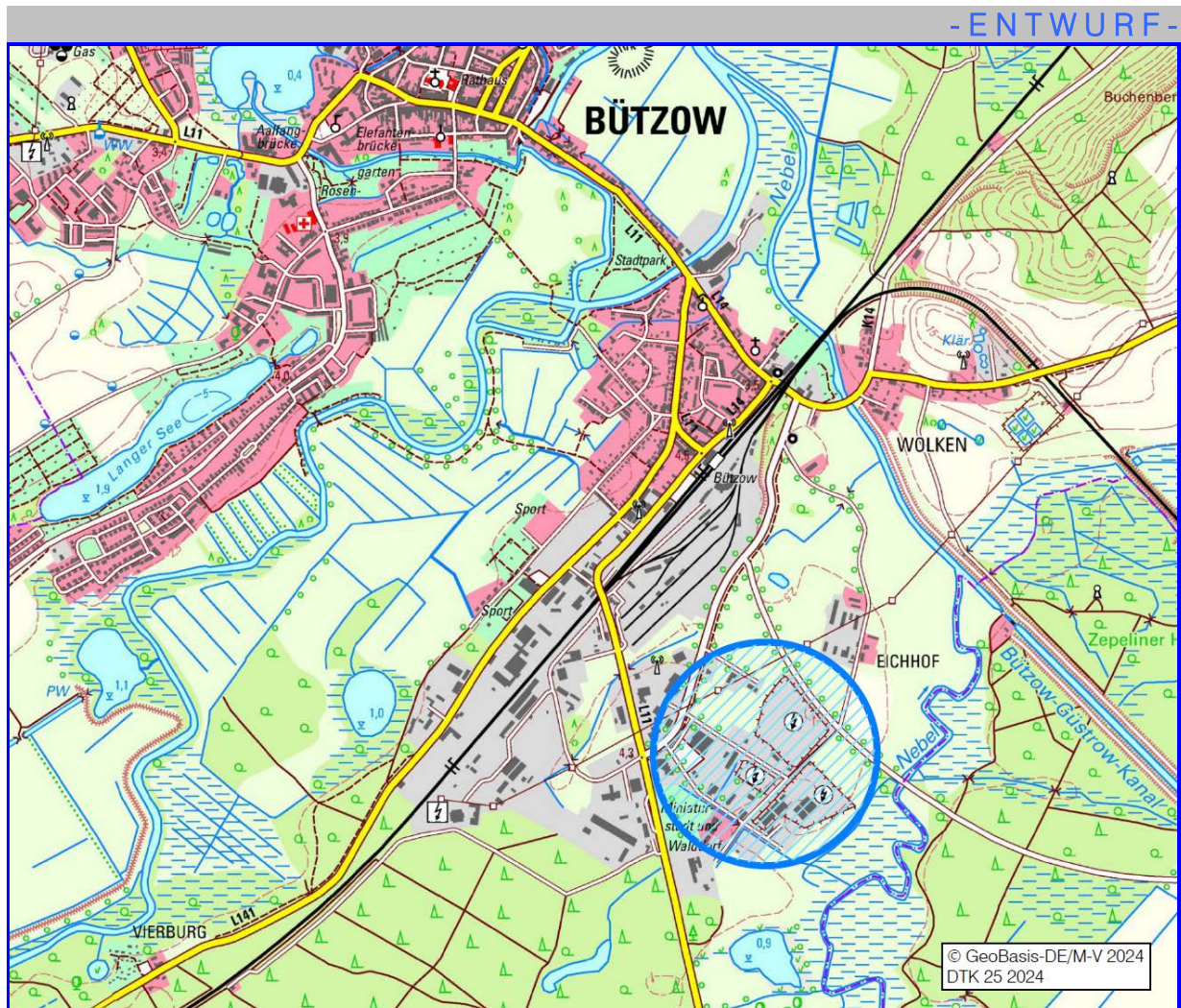




Begründung

zur

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

der Stadt Bützow, Landkreis Rostock
für das „Gewerbegebiet Tarnower Chaussee - Südost“
in Bützow, betreffend eine Teilfläche nordöstlich des Nebelringes

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

ausgefertigt am:

Grüschow,
Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	4
3. Grundzüge der Planung.....	5
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	5
4.1 Art der Nutzung:	5
4.2 Maß der Nutzung:	5
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:	5
5. Erschließung des Plangebietes	6
6. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	6
7. Flächenbilanz	6

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet Tarnower Chaussee - Südost" ist eine auf dem Flurstück 24/2 (Gemarkung Bützow, Flur 17) festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün funktionslos geworden. Durch die Aufgabe einer ursprünglich nach Nordosten weiterführenden Verkehrsflächenfestsetzung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage ist das verbliebene Teilstück für die Erschließung der anliegenden Gewerbegebietsflächen nicht mehr erforderlich und mangels Wendeeinrichtung für allgemeine Verkehrszwecke auch ungeeignet. Die Erschließungsfunktion wird über den Nebelring ausreichend gewährleistet. Die bisherige, auf Flst. 24/2 verbliebene Verkehrsflächenfestsetzung soll deshalb entfallen und die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Den Anlass der Planänderung bilden bauliche Erweiterungsabsichten eines in der Nachbarschaft bestehenden Unternehmens. Dessen Betriebsgrundstück soll zum Zwecke eines Neubaus um die zu ändernde Plangebietsfläche arrondiert werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung am 09.09.2024 befürwortete die Stadtvertretung diese Planungsabsicht und leitete ein entsprechendes Änderungsverfahren ein.

Die geplante bauliche Nutzung der besagten Fläche (Flst. 24/2) für gewerbliche Zwecke wäre nach den bisherigen Festsetzungen des B-Plans unzulässig und wegen Unvereinbarkeit mit den Grundzügen der Planung auch nicht im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB genehmigungsfähig. Die Verwirklichung der unternehmerischen Erweiterungsabsichten erfordert deshalb eine entsprechende Planänderung. Ein Planungserfordernis ergibt sich außerdem nach § 1 (3) BauGB aus der entstandenen Funktionslosigkeit der auf Flst. 24/2 verbliebenen Verkehrsflächenfestsetzung. Gleichzeitig soll zur Wiederherstellung der Rechtseindeutigkeit auf den Flurstücken 31, 4/54 und 4/58 eine rückwärtige (nordöstliche) Baugrenze festgesetzt werden, nachdem im Zuge der 3. Planänderung auf dem Nachbarflurstück 24/1 die überbaubare Fläche einseitig neu abgegrenzt wurde.

Rechtsgrundlagen:

Die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da der Plan auf die Zulassung einer zusätzlichen Gewerbegebietsfläche von 1.286 m² gerichtet ist, die bauliche Nutzungen mit einer zusätzlichen Grundfläche von 772 m² erlaubt (< 20.000 m², vgl. § 13a (1) S. 2 BauGB) und da der Änderungsbereich keine Außenbereichsflächen erfasst, sondern als Plangebietsfläche nach § 30 (1) BauGB zu beurteilen ist. Nach Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger/ Krautzberger/ Kerkmann (152. EL 10.2023, BauGB § 13a Rn. 20) bezieht sich der Schwellenwert für die Anwendung des § 13a BauGB (20.000 m² Grundfläche) „auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungs-Bebauungsplan, nicht aber auf den zu ändernden bzw. zu ergänzenden Bebauungsplan, der ggf. eine größere Grundfläche festgesetzt hat, die aber (oberhalb der jeweiligen Schwellenwerte) nicht verändert wird.“

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen. Ebenso wenig werden Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle im Sinne der Seveso-II-Richtlinie berührt, da mit dem B-Plan keine Betriebe oder die Verwendung von Stoffen zugelassen werden, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12.BImSchV) fallen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben.

Das RREP wird zzt. für einen Planungshorizont bis 2035 neu aufgestellt; der erste Entwurf des neuen RREP wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen über die wesentlichen Regelungsabsichten am 22.01.2024 veröffentlicht.

Die Stadt Bützow fungiert im landesplanerischen Zentralortesystem als Grundzentrum (RREP: Z 3.2.2 (1)), und ist in ihrer Funktion als räumlicher Versorgungs- und örtlicher Wirtschaftsschwerpunkte zu sichern und zu stärken. Die Veranlassung dieser B-Planänderung wird dieser Zielstellung gerecht, berührt wegen der geringen betroffenen Fläche jedoch keine Ziele der Raumordnung und Landesplanun.

Flächennutzungsplan:

Der seit 10.1998 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bützow stellt den Änderungsbereich des B-Plans als gewerbliche Bauflächen dar. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wird also gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Bützow bereitet zzt. eine Neuaufstellung ihres FNP. Die Entwicklungsziele für den Bereich der Bebauungsplanänderung sollen dabei beibehalten werden.



Flächennutzungsplan Bützow, Ausschnitt (o.M.)

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Der Änderungsbereich ist auf zwei Grundstücken entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans gewerblich bebaut und genutzt (Flst. 4/58, 31). Zwei weitere Flurstücke liegen brach, hier hat sich eine Hochstaudenflur entwickelt (4/54, 24/2). Der Änderungsbereich ist durch den Nebelring hinreichend verkehrlich erschlossen. Von den stadttechnischen Medien liegen Trinkwasser, Abwasser, Strom (NS) und Telekommunikation an. Die Löschwasserbereitstellung für die Erstbrandbekämpfung (Grundschutz) wird aus dem TW-Netz über Hydranten gewährleistet. Eine Erdgaserschließung besteht nicht.

Der Baugrund ist von Talsandablagerungen unter einer 0,5 – 0,8 m starken humosen Deckschicht geprägt. Die Sande sind durchlässig bis halbdurchlässig und ständig grundwasserführend. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 m. Der obere Grundwasserleiter ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gedeckt.

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung ‚Warnow-Rostock‘. Die in der Schutzzone-VO vom 27.03.1980 festgelegten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Altlasten sind im Bereich der Planänderung nicht bekannt.

3. Grundzüge der Planung

Der Änderungsbereich wird für eine gewerbliche Bebauung und Nutzung vorgesehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Mit der 5. Planänderung wird das Flst. 24/2 als Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 8, 12 - 14 BauNVO über allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten sowie über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Räumen für Freiberufler sowie über Nebenanlagen Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Beschränkung der nach § 8 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten durch besondere textliche Festsetzungen ist nicht vorgesehen. Mit der Festsetzung des Flst. 24/2 als Gewerbegebiet wird die bisher festgesetzte Bodennutzung als Verkehrsfläche überplant und verliert nach dem Rechtsgrundsatz 'Lex posterior derogat legi priori' ihre Rechtswirkung. Die Aufgabe der Verkehrsfläche hat keine planungsrechtlichen oder funktionellen Auswirkungen, weil die Festsetzung bereits zuvor funktionslos war (vgl. Pkt. 1).

Für die Flst. 4/54, 4/58, 31 gilt die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unverändert fort und wird entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

4.2 Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird nach § 16 (2, 3) BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Maßfestsetzungen entsprechen den bisher für die Flurstücke 4/54, 4/58, 31 bereits geltenden Regelungen und werden für das als Gewerbegebiet neu festgesetzte Flst. 24/2 übernommen.

Als Auswirkung des mit der Planänderung festgesetzten Maßes der Nutzung wird planungsrechtlich eine durchgängige bauliche Nutzung über den gesamten Änderungsbereich ermöglicht; Auswirkungen auf umgebende Nutzungen entstehen aufgrund der Fortführung des bisher zulässigen Nutzungsmaßes nicht. Auch auf die Intensität der Nutzung der Schutzgüter Boden/Fläche und Naturhaushalt/Landschaft sind aufgrund des mit der Planänderung festgesetzten Maßes der Nutzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Denn die Flächeninanspruchnahme bleibt unverändert und die Intensität der Bodennutzung / Versiegelung ändert sich nur unbedeutend; die Mehrversiegelung gegenüber der bisher vorgesehenen Erschließungsstraße beträgt max. ca. 600 m².

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück.

In der Folge der 3. Änderung des B-Plans wurde eine Neubestimmung der rückwärtigen (nordostseitigen) Baugrenzen für die fortbestehenden Gewerbegrundstücke 4/54, 4/58, 31 erforderlich. Denn mit der Abgrenzung eines selbständigen Baufensters auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück (Flst. 24/1, PV-Anlage) verblieb die Ausdehnung der überbaubaren Fläche der besagten Gewerbegrundstücke rechtlich unbestimmt. Dieser Rechtsmangel wird mit der 5. Änderung des B-Plans geheilt. Die rückwärtigen Baugrenzen werden in Übereinstimmung mit dem bauordnungsrechtlichen Abstandsrecht sowohl für die fortbestehenden Gewerbegrundstücke als auch für das neu hinzutretende Gewerbegrundstück (Flst. 24/2) im Abstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze neu festgesetzt. Eine Neufestsetzung der Baugrenze erfolgt auch an der Südostseite des Grundstücks 31. Der Abstand der Baugrenze zum Nebelring wird hier von 8 m auf 3 m reduziert. Aufgrund der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung des betroffenen Abschnitts des Nebelringes, der hier keine anbaufreien Seitenflächen erfordert, wird damit den potenziellen privaten Interessen an einer freizügigen Grundstücksnutzung Rechnung getragen. Die neue festgesetzte Baugrenze übernimmt dabei die Flucht der mit der 3. Planänderung bereits auf dem Nachbargrundstück (Flst. 24/1) geänderten Baugrenze.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) nach Südwesten und Nordwesten wird nach den Festsetzungen der 1. Planänderung v. 29.03.1999 unverändert übernommen und mit einem Abstand von 6 m zur südwestlichen bzw. von 9 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Bauweise: Im Bereich der 5. Änderung ist bisher nach TF 1 des Urplans v. 27.10.1997 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber (abweichend von der offenen Bauweise) eine Längenausdehnung von mehr als 50 m haben. Diese

Bauweise wird mit der 5. Änderung des B-Plans auch für das hinzutretende Gewerbegrundstück 24/2 festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebietes

Die 5. Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf die Erschließung. Der Änderungsbereich ist verkehrlich und stadttechnisch vollständig erschlossen (vgl. Pkt. 2).

6. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Eingriffsregelung: Mit der 5. Planänderung entstehen durch die Überplanung einer 1.286 m² großen Verkehrsfläche als Gewerbegebiet (GRZ 0,6) und eine zugelassene Mehrversiegelung von max. ca. 600 m² keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts.

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist darüber hinaus auch wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Artenschutz: Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Die Vereinbarkeit der Festsetzungen der B-Planänderung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes ist zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu prüfen, um die Vollzugsfähigkeit des Plans zu gewährleisten. Die zentralen prüfrelevanten Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Prüfrelevant ist eine insgesamt 3.786 m² große unbebaute Fläche, die bisher als Gewerbegebiet (Flst. 4/54, 2.500 m²) und als Verkehrsfläche (Flst. 24/2, 1.286 m²) festgesetzt war. Die bisherige Verkehrsfläche wird mit der 5. Änderung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO überplant und soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die gesamte unbebaute Fläche stellt sich als Brache mit einer Kriechrasen- und Hochstaudenflur dar, die in größeren Abständen gemäht wird.

Die Fläche grenzt im Nordosten und Südosten an bauliche Nutzungen (PV-Anlage, Gewerbegrundstück), im Südwesten an den Nebelring und im Nordosten an eine als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche, die zzt. als Ackerfläche genutzt ist.

Nach der Biotopausstattung ist die Fläche potenziell als Brutvogelhabitat geeignet. Da alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten sind die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG beachtlich. Aufgrund der naturräumlich isolierten Lage sowie von Störreizen aus den benachbarten Nutzungen und wegen der geringen Flächengröße, die unter den spezifischen Raumansprüchen, Mindesthabitatgrößen und Aktionsräumen der wertgebenden Brutvogelarten liegt, ist jedoch nicht von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelpopulationen auszugehen, die dem Vollzug des B-Plans (5. Änderung) entgegenstehen könnten.

Zur Vermeidung des Tötungs- und Störungsverbotes (Störung der Vogelbrut, Verlust von Gelegen, Tötung von Nestlingen) ist jedoch der Beginn der Baufeldfreimachung (Befahren, Entfernen Vegetationsdecke) außerhalb des Brutzeitraumes (01. März - 31. August) vorzunehmen und danach einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen. Ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit ist zu vermeiden. Diese organisatorische Vermeidungsmaßnahme ist ohne Bezug zur Bodennutzung und deshalb nicht von der Festsetzungsermächtigung nach § 9 BauGB erfasst. Sie ergibt sich jedoch unmittelbar aus dem Rechtsvollzug des § 44 BNatSchG als Obliegenheit des künftigen Bauherrn.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugebiete (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, GRZ 0,6)	7.707 m ²
2.	davon Gewerbegebiet (GRZ 0,6) neu	1.286 m ²
3.	Überplanung Verkehrsflächen	-1.286 m ²
4.	Änderungsbereich gesamt	7.707 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz