

## **Begründung zum Teilgebiet 7**

# **der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schlossplatz“ der Stadt Bützow**

(in Ergänzung bzw. Änderung der Begründungen zur  
1. Änderung und der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 )

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich / Lage
3. Inhalt des Teilgebietes 7 der Satzung zur 1. Änderung
4. Grünordnerische Belange
5. Verkehrserschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltverträglichkeitsprüfung

**Begründung zum Teilgebiet 7  
der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Schlossplatz“  
der Stadt Bützow**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** Grundlage der vorliegenden Planung bildet:  
Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Fassung  
vom 27.08 1997 (BGBl. I, S.2141, ber. BGBl. S. 137)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung  
vom 06.05.1998 (GVOBl. S.468, ber. S. 612 ) einschl.  
aller rechtsgültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom  
23.01.1990 (BGBl. I S.132) einschl. aller rechtsgültigen  
Änderungen

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

In der Stadt Bützow ist in den letzten Jahren der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ in wesentlichen Teilen umgesetzt worden. Im Zuge der Umsetzung hat sich gezeigt, dass die in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Teilgebiete 1, 2 und 7 einer aktuellen städtebaulich gewünschten Nutzung anzupassen sind.

Aus diesem Grund kam es zur 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes.

Für das Teilgebiet 7 sollen mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 die folgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

1. Nutzung der Gemeinbedarfsfläche mit den Flurstücken Nr.521,520/7,522/5 der Flur 9 als Schule mit Freizeiteinrichtungen
2. Überplanung von Grünfläche südlich des Flurstückes Nr.520/7 der Flur 9 zur Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule mit Freizeiteinrichtung
3. Erweiterung und Änderung zu Baugrenzen, um den erforderlichen Spielraum für die geplanten baulichen Anlagen sowie Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen zu sichern. Dabei werden die Belange, die sich aus den städtebaulichen Zielen des Sanierungsgebietes und des Denkmalschutzes ergeben, Berücksichtigung finden.
4. Überprüfung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Wegfall der Grünfläche, die gemäß Pkt. 2 als Gemeinbedarfsfläche überplant wird.
5. Konkretisierung der im Teilgebiet 7 ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## **2. Räumlicher Geltungsbereich / Lage**

Das Teilgebiet 7 der 1. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr.10 für das Gebiet „Schlossplatz“ der Stadt Bützow liegt in der Altstadt südöstlich der Schlossstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 521, 522/5 und eine Teilfläche aus Flurstück Nr. 520/7 der Flur 9, Gemarkung Bützow.

Das Gebiet ist in der Planzeichnung durch ein entsprechendes Planzeichen besonders gekennzeichnet.

Die Fläche hat ca.0,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

Nord-Osten: Schlossstraße / Schlossplatz  
Süden: Flurstück Nr. 516 und 520/4 (Garten-, Grün- sowie Unland)  
Süd-Osten: Warnow-Arm  
Süd-Westen/  
Westen: Flurstück Nr. 522/1 (Teilgebiet 1)

## **3. Inhalt der Teilfläche 7 der Satzung zur 1. Änderung**

Durch die Überplanung der Teilfläche 7 soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Schule mit Freizeiteinrichtungen entstehen.

Diese Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf ist erforderlich, da es aus städtebaulichen Gründen darauf ankommt, den Standort für den bestimmten Verwendungszweck zu sichern. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Angabe des Verwendungszweckes ist in den Mindestfestsetzungen nicht eng auszulegen, da die Nutzung für öffentliche Zwecke überwiegt.

Es werden nur die Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung und Abwägung notwendig sind.

So wird zur angrenzenden Schlossstraße mit der platzartigen Aufweitung die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie festgesetzt, um die bestehenden Raumkanten zu erhalten und die Platzsituation zu betonen.

Ansonsten wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche genügt, da hinreichende Einwirkungsmöglichkeiten bestehen und der Stadt ein möglichst großer Spielraum für die Verwirklichung der einzelnen Maßnahmen verbleiben soll.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Schlossstraße sowie das versetzt nach Südosten angrenzende Gebäude an der platzartigen Straßenaufweitung werden als Bestand in die künftigen Planungen einbezogen.

Für die Schaffung von Möglichkeiten der Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen ist es erforderlich, dass Grünfläche, die südlich und südwestlich liegt, aufgegeben wird. Diese Fläche wird in die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule mit Freizeiteinrichtungen integriert.

In südliche Richtung (Warnow-Arm) handelt es sich um die Grünfläche bis zur Böschungskante. Die Fläche zwischen Böschungskante und Warnow-Arm bleibt naturnahe Grünfläche. In südwestliche Richtung ist es ein Grünstreifen von ca. 7 m Breite. Die Grünflächen mit dem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher entfallen.

**Begründung zum Teilgebiet 7  
der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Schlossplatz“  
der Stadt Bützow**

Mit dieser Änderung wird ein Defizit an Freizeitfläche für die geplante Nutzung ausgeglichen. Die Spiel- und Freizeitfläche soll im Wesentlichen der Betätigung von Kindern und Jugendlichen in der Freizeit dienen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind im Rahmen der weiteren Planungen zu gewährleisten.  
Die Umgebung des Teilgebietes 7 stellt sich dar als Mischgebiet und Gebiet mit Einrichtungen, die kulturellen Zwecken und der öffentlichen Verwaltung dienen.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Dabei sind die Abstandsregelungen im § 6 Abs. 11 der Landesbauordnung M-V (L BauO M-V) einzuhalten.

#### **4. Grünordnerische Belange**

##### *Ausgangssituation*

Das Teilgebiet 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 für das Gebiet „Schlossplatz“ der Stadt Bützow liegt in der Altstadt südöstlich der Schlossstraße und umfasst die Flurstücke Nr.521,522/5 und eine Teilfläche aus Flurstück Nr.520/7 der Flur 9, Gemarkung Bützow. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,9 ha.

##### *Bewertung von Eingriff und Ausgleich*

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung sind u.a. folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen:

- Die vorhandenen Gehölzstrukturen im westlichen und südlichen Bereich des Teilgebietes Nr. 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ sind zu erhalten.
- Durch Abriss vorhandener Gebäude und die Entsiegelung stehen ehemals versiegelte Flächen der Vegetationsentwicklung wieder zur Verfügung.

Mit der Überplanung der Grünflächen (Teilfläche aus Flurstück Nr. 520/7 und Nr. 522/5) entfallen die mit dem Bebauungsplan Nr. 10 für diese Flächen festgesetzten Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern. Dabei handelt es sich um Maßnahmenflächen in einer Größenordnung von insgesamt 1.315 m<sup>2</sup>.

Gleichzeitig kann es innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche zur Überbauung von maximal 4.350 m<sup>2</sup> kommen.

Ausgehend von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ ist anhand der nachfolgenden Tabelle abzuleiten, dass auch durch die Änderungen im Teilgebiet 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Versiegelungsgrad im Rahmen des planerischen Eingriffs trotzdem reduziert wird und sich der Anteil der Grünflächen erhöht.

Dementsprechend können weitere grünordnerische Maßnahmen für das Teilgebiet 7 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ entfallen.

**Begründung zum Teilgebiet 7  
der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Schlossplatz“  
der Stadt Bützow**

Tabelle 1      Gegenüberstellung Flächenbilanz Bestand – Planung

	Flächenbilanz Bestand	Flächenbilanz Planung B-Plan Nr. 10 „Schlossplatz“	Flächenbilanz Planung 1. Änderung B-Plan Nr. 10 „Schlossplatz
Versiegelte Fläche	24.374 m <sup>2</sup> (64 %)	18.735 m <sup>2</sup> (49 %)	23.085 m <sup>2</sup> (60 %)
Unversiegelte Fläche, davon Grünfläche	13.626 m <sup>2</sup> (36 %) 10.648 m <sup>2</sup> (28 %)	19.265 m <sup>2</sup> (51 %) 13.395 m <sup>2</sup> (35 %)	14.915 m <sup>2</sup> (39 %) 12.080 m <sup>2</sup> (32 %)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>38.000 m<sup>2</sup> (100 %)</b>	<b>38.000 m<sup>2</sup> (100 %)</b>	<b>38.000 (100 %)</b>

Innerhalb des Teilgebietes 7 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ wird als ergänzende grünordnerische Maßnahme innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Anpflanzung von Gehölzgruppen auf 20 % der bepflanzbaren Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Vervollständigung des vorhandenen angrenzenden Gehölzbestandes zu werten, wobei gleichzeitig der östliche Rand des Plangebietes landschaftsgerecht eingegrünt wird.

## **5. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die nördlich anliegende Schlossstraße.  
Die innere Verkehrserschließung sichert entsprechend den Erfordernissen eine private Wegeführung.  
Für den ruhenden Verkehr werden die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Teilgebietes 7 u.a

- Wasserversorgung,
- Abwasserentsorgung (Regen u. Schmutz),
- Elektroversorgung
- Gasversorgung
- Wärmeversorgung
- Abfallentsorgung

können durch die anliegenden Leitungs- und Kanalnetze der einzelnen Versorgungsträger gesichert werden.

## **7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung**

Feststellung der UVP-Pflicht gemäß Erlass vom 27.09.2001 Mecklenburg-Vorpommern

Die vorliegende Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Bützow führt zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen, da die Flächen bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 10 bewertet wurden. Sie erhalten nur eine neue Zweckbestimmung.

#### 4. Boden

1.

Im Gebiet sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderungen oder Beseitigungen nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01. 1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. <sup>sie</sup> Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten ~~Sie~~ bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

**(Diese Festlegung gilt auch für den geänderten Teilbereich 7)**

2.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. 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 für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt nach fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**(Diese Festlegung gilt auch für den geänderten Teilbereich 7)**

Bützow, den 08.05. 2006

  
Stroppe  
Bürgermeister

