

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ der Stadt Bützow - 7. Teilgebiet -**

### **Inhalt:**

- **Planwerk der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ der Stadt Bützow – 7. Teilgebiet**
- **Begründung zum Teilgebiet 7 der Satzung über die 2. Änderung des bebauungsplanes Nr. 10 „Schlossplatz“ der Stadt Bützow**
- **Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und  
Stellungnahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
sowie die dazugehörige Liste**
- **VORSCHLÄGE zur ABWÄGUNG**  
aus der Beteiligung nach § 2 Abs. 2, nach § 3 Abs.2 (öffentliche Auslegung) und nach § 4 Abs. 2 BauGB
  1. **Öffentlichkeit** (liegen keine Stellungnahmen vor )
  2. **Behörden und Nachbargemeinden mit der dazugehörigen Liste**

**Stand: 06.August 2007**

# **Begründung zum Teilgebiet 7 der Satzung über die 2. 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 2. Änderung
4. Grünordnerische Belange
5. Verkehrserschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen,

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen;

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 erfüllt die Tatbestandsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB und das beschleunigte Verfahren wird angewandt.

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

Für das Gebiet „Schlossplatz“ der Stadt „Bützow“ liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 10 und die 1. Änderung zum Bebauungsplan vor.

Im Zuge der Umsetzung hat sich gezeigt, dass das in dem Bebauungsplan ausgewiesene Teilgebiet 7 hinsichtlich der städtebaulichen Planung anzupassen ist.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche für den Gemeinbedarf überplant und der Entwurf für den Gebäudekomplex – Schule mit Freizeiteinrichtungen – hat Gestalt angenommen.

Es hat sich nun gezeigt, dass die in der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche nicht in Anspruch genommen werden muss.

Aus diesem Grund wird mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 die Anpassung der Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse an die konkrete Gebäudeplanung, wie sie jetzt auf der Fläche erfolgen soll, vorgenommen, d.h.:

- Änderung der Baugrenzen, um den erforderlichen Spielraum für die geplanten baulichen Anlagen zu sichern.
- Berücksichtigung der Belange, die sich aus den städtebaulichen Zielen des Sanierungsgebietes und des Denkmalschutzes ergeben

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

Das Teilgebiet 7 der 2. 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. 520/8 der Flur 9, Gemarkung Bützow.

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

Die Fläche hat ca. 0,9 ha – **ca. 9.000 m<sup>2</sup>** und wird wie folgt begrenzt:

Nord-Osten: Schlosstraße / 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 2. Änderung**

Durch die Überplanung der Teilfläche 7 werden die Baugrenzen geändert und der Objektplanung angepasst. Der Gebietscharakter als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Schule mit Freizeiteinrichtungen bleibt dabei unverändert.

Diese Änderung wurde erforderlich, da es aus städtebaulichen Gründen darauf ankommt, den Standort des Gebäudekomplexes – Schule zu sichern.

Die 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.1 BauNVO wird durch die Baulinie an der Schlosstraße und die geänderten Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der geänderten überbaubaren Grundstücksfläche wird ergänzt durch die Konkretisierung zur Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung, damit wird auf das Erscheinungsbild Einfluss genommen und das städtebauliche Konzept mit der geplanten Erschließungsstruktur gesichert. Es ist so eine überwiegend flächensparende Bauweise vorgesehen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Schlosstraße sowie das versetzt nach Südosten angrenzende Gebäude an der platzartigen Straßenaufweitung werden als Bestand in die künftigen Planungen einbezogen und sind von der Änderung nicht betroffen.

Für die Schaffung der Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie des Schulgartens bleiben auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule mit Freizeiteinrichtungen - vielfältige Möglichkeiten.

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.

Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie die Sport- und Spielanlagen bzw. Freizeitangebote für die Kinder sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4. Grünordnerische Belange**

##### *Ausgangssituation*

Das Teilgebiet 7 der 2. 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 2. 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 den Änderungen im Teilgebiet 7 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird die überbaubare Grundstücksfläche sich von 4.350 m<sup>2</sup> auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> verkleinert und damit auch der Versiegelungsgrad im Rahmen des planerischen Eingriffs verringert. Gleichzeitig erhöht sich der Anteil der Grünflächen. Dementsprechend können weitere grünordnerische Maßnahmen für das Teilgebiet 7 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Schlossplatz“ entfallen.

Innerhalb des Teilgebietes 7 der 2. 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. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schlossplatz“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind, eingetreten.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 10. Sep. 2007

ausgefertigt am: 28. Sep. 2007

  
Bürgermeister