

# SATZUNG DER STADT BÜTZOW

## über den Bebauungsplan Nr. 18 "Am Bützower See"

gelegen im Norden der Ortslage Bützow, südlich des Bützower Sees und nördlich des Sportplatzes, umfassend die Flächen des Kanuklubs, der ehemaligen Badeanstalt sowie des Wasserwanderrastplatzes

Satzungsbeschluss

12.04.2021

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

[info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de) [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

**Stadt Bützow**  
**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18**  
**"Am Bützower See"**

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept.....	9
2.3 Verkehrserschließung.....	12
2.4 Flächenbilanz .....	13
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	14
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation .....	14
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten .....	14
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>5. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>15</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bützow hat am 12.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Bützower See" beschlossen.

Ziel der Planung ist es, für einen räumlichen Teilbereich am Bützower See, der durch eine Freizeit- und Erholungsnutzung geprägt ist, die planungsrechtliche Situation der verschiedenen Nutzungen zu klären und dauerhaft zu sichern. Für das Gelände der ehemaligen Badeanstalt sollen darüber hinaus auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung in eine Jugendbildungs- und Freizeiteinrichtung geschaffen werden. Bei dem Kanustützpunkt und dem Campingplatz bzw. Wasserwanderrastplatz steht die Bestandssicherung im Vordergrund. Insgesamt dient die Planung der Stabilisierung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur und der Freizeitfunktion des Bützower Sees bzw. der südlichen Uferbereiche.

Bei der Planung sind insbesondere die naturschutzfachlichen und die wasserrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im Uferbereich sind naturschutzrechtlich geschützte Biotope vorhanden und das gesamte Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesen rechtlichen Gegebenheiten ergibt sich die Anforderung, die bauliche Entwicklung im Plangebiet planungsrechtlich dauerhaft zu sichern und dabei aber weitgehend auf den Bestand einzuschränken.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgten von 13.07.2020 bis zum 14.08.2020. Aufgrund der während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Planes.

Lediglich der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzte Erschließungsweg wurde nunmehr als „Verkehrsfläche“ festgesetzt, da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch kein zukünftiger Ausbaustandard absehen lässt. Für das SO 2 wurden zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal festgesetzt um den Anforderungen für einen Ganzjahresbetrieb zu genügen. Im SO 1 sind entsprechende Wohnungen unzulässig. Im SO 3 darf maximal eine Wohnung errichtet werden.

Weitere Änderung beziehen sich auf die Begründung und den Umweltbericht. Hier wurden einzelne Inhalte konkretisiert, ergänzt und aufgrund der Stellungnahmen ausführlicher dargestellt.

Vom 15.01.2021 bis zum 17.02.2021 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgten keine wesentlichen Änderungen der Planung. Es wurde lediglich eine Müllbehälteraufstellfläche sowie die Löschwasserentnahmestelle gekennzeichnet.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Bützow, südlich des Bützower Sees und nördlich des Sportplatzes und umfasst die Flächen des Kanuklubs, der ehemaligen Badeanstalt sowie des Wasserwanderrastplatzes.

Im Norden bildet im Wesentlichen die Flurstücksgrenze zum Bützower See die Grenze des Geltungsbereichs. Ausnahmen sind die bestehenden Steganlagen der Kanustation und des Wasserwanderrastplatzes, da diese für die Hauptnutzung notwendig sind. Im Osten bildet die östliche Grenze des Campingplatzes die Plangebietsgrenze. Im Süden folgt das Plangebiet der südlichen Begrenzung der Straße „An der Bleiche“. Die westliche Plangebietsgrenze bezieht das Gelände der Kanustation mit ein. Westlich davon befinden sich zu Freizeitwecken genutzte Grundstücke am Birkenweg.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 im Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2020.

## 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

### Flächennutzungsplan:

Bützow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet.

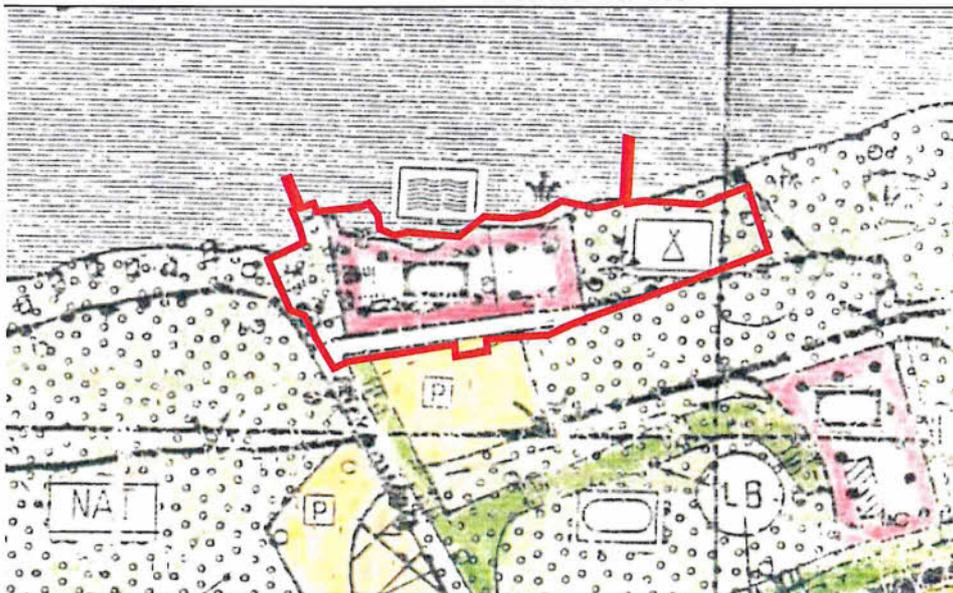


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bützow

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 sind im Flächennutzungsplan Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zeltplatz“ und „Kleingärten“ sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude zu Freizeit und Einrichtungen“ und „Badestelle“ ausgewiesen. Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr gänzlich den städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben und eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist. Die städtebauliche Zielsetzung einer vorrangigen Zuordnung von Freizeit- und Sportfunktionen sowie der touristischen Nutzung bleibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 unberührt.

#### Planungsrecht:

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Stadtentwicklungsamt der Stadt Bützow eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bissa, Stand 09/2019, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für

innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (©GeoBasis DE/M-V 2020) sowie eigene Erhebungen verwendet.

#### Raumordnung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Stadtgebiet Bützow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Bützow ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen.

Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Stadtgebiet Bützow können nach dem RREP zugeordnet werden:

- Wohnfunktionen v.a. im Hauptort,
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen v.a. im Hauptort,
- Versorgungsfunktionen v.a. im Hauptort,
- Funktion Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet,
- Funktion sanfter Tourismus und Erholung im gesamten Gemeindegebiet und
- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten.

Für das Plangebiet gelten in einem besonderen Maße die folgenden räumlichen Kategorien:

#### Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege

In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich, z.B. durch einen Bebauungsplan, gesichert sind.

#### Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz

In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden. In den für die Durchführung von Maßnahmen des Küsten- und Hochwasserschutzes benötigten Flächen sollen keine Nutzungen und Funktionen zugelassen werden, die der Durchführung dieser Maßnahmen entgegenstehen. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt das Plangebiet in einem ausgewiesenen „Vorranggebiet Hochwasserschutz“.

### Tourismusentwicklungsraum

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen.

Camping- und Mobilheimplätze sollen erhalten und vor allem qualitativ entwickelt werden. Bei der Neuerrichtung ist die Intensität der Nutzung an die Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur anzupassen. Bestehende Plätze sollen landschafts- sowie bedarfsgerecht ausgebaut werden. Es sollen überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr angeboten werden.

Die vorliegende Planung fügt sich in diesen raumordnerischen Rahmen.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Bützower Stadtzentrums am Bützower See. Das Gebiet wird schon seit vielen Jahrzehnten zu Freizeit-, Sport- und Erholungszwecken genutzt, die einen unmittelbaren Bezug zum Bützower See haben. Südlich angrenzend befindet sich zudem das Gelände des TSV Bützow mit Trainings- und Wettkampfeinrichtungen.

Auch heute noch ist das Gebäude der alten Badeanstalt, das unter Denkmalschutz steht, das prägende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Weitere Gebäude bzw. Nebengebäude wurden in verschiedenen Phasen der Nutzung des Geländes errichtet. Nach Aufgabe der Schwimmbadnutzung, die schon aufgrund der mangelhaften Wasserqualität in der Vergangenheit nicht mehr möglich war, wurden Gebäude und Freiflächen teilweise zu gastronomischen Zwecken und für verschiedene Veranstaltungen genutzt. Teilweise stellen sich die Nebengebäude als ortsbildstörend dar und sind mitunter auch baufällig. Eine Wiederaufnahme der historischen Nutzung ist nicht vorgesehen und würde schon naturschutzrechtlich am notwendigen Ausbau der seeseitigen Infrastruktur und der hohen Nutzungsdichte im Uferbereich scheitern.

Mit der Übernahme des Geländes durch einen neuen Eigentümer ergibt sich nunmehr die Chance, eine positive städtebauliche Entwicklung in diesem räumlichen Teilbereich der Ortslage zu erreichen. Die bauliche Grundstruktur der ehemaligen Badeanstalt soll dabei im Wesentlichen erhalten werden. Die angestrebte Nutzung als Jugendfreizeit- und Bildungseinrichtung mit den entsprechenden Übernachtungskapazitäten fügt sich in den vorhandenen räumlichen Nutzungsschwerpunkt mit Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen ein. Zwischenzeitlich liegt ein differenzierteres Nutzungskonzept der Flächeneigentümer im SO 2 sowie ein Bauantrag für das denkmalgeschützte Hauptgebäude vor. Dieses sieht, nach schrittweiser Umsetzung des Konzeptes, folgende Kapazitäten vor: Tagesveranstaltungen mit 40-50 Personen (Indoor, ohne

Übernachtungen), Übernachtungsmöglichkeiten in festen Gebäuden für rd. 18 Personen, Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten während des Sommerzeitraums für maximal 100 Personen auch in Kooperation mit dem Kanuclub und dem Campingplatz. Darüber hinaus sieht das Betreiberkonzept monatliche Veranstaltungen bzw. Angebote für die Öffentlichkeit vor.

Im westlichen Plangebiet liegt das Gelände des Kanuclubs Bützow 52 e.V. Dieses ist gleichzeitig Kanustation des Deutschen Kanuverbandes. Damit dienen die vorhandenen Einrichtungen auch als kanutouristischer Rastplatz für Wasserwanderer und als Aus- bzw. Einstiegstelle für Wassersportler. Die für den Nutzungszweck notwendigen Gebäude und Anlagen sind auf dem Gelände vollständig vorhanden und in einem angemessenen und guten baulichen Zustand. Lediglich die Steganlage bedarf einer landseitigen Sanierung bzw. Erweiterung. Auf dem Gelände sind zwei Gebäude vorhanden, die zum einen dem Vereinsleben und zum anderen zur Lagerung von Booten dienen. Im östlichen Grundstücksteil befindet sich ein überdachter Freisitz.

Im östlichen Plangebiet befindet sich der Wasserwanderrastplatz bzw. Zeltplatz. Ergänzend zur Hauptnutzung können hier auch Kanus geliehen werden und, je nach vorhandener Kapazität, Wohnmobil- oder Wohnwagenstellplätze gemietet werden. Darüber hinaus stehen auch kleine Übernachtungshütten und ein umgebautes Fischerboot zur Verfügung. Prägendes Gebäude auf dem Gelände ist das zentrale Sanitär- und Wirtschaftsgebäude. Daneben existiert noch ein kleineres Rezeptionsgebäude mit Kiosk.

Neben den genannten Hauptnutzungen befindet sich im Plangebiet östlich des Kanuclubs noch ein einzelnes Freizeitgrundstück mit Seezugang. Da aufgrund der Charakteristik der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld dieser städtischen Parzelle Nutzungskonflikte zu erwarten, bzw. auch schon vorhanden sind, beabsichtigt die Stadt zukünftig keine weitere Verpachtung der Fläche. Die zugehörigen Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt.

Die Freiflächen im Plangebiet sind, entsprechend der vorhandenen Nutzungen, überwiegend als Grünflächen zu charakterisieren. Größere Bäume befinden sich eher in Randbereichen.

Im nördlichen Teil grenzt das Plangebiet in seiner gesamten Ausdehnung an den Uferbereich des Bützower Sees an. Mit seinen Gehölz- und Schilfbeständen handelt es sich zu einem großen Teil um naturschutzrechtlich geschützte Biotope. Im unmittelbaren Ufer- und Seebereich befinden sich dennoch bauliche Anlagen oder Reste von Anlagen, die für wasserbezogene Aktivitäten genutzt werden bzw. wurden. Aktuell befinden sich zwei Stege für den Kanuclub und den Wasserwanderrastplatz in Betrieb. Ein weiterer Steg gehört zu dem o.g. einzelnen Grundstück. Der Steg der ehemaligen Badeanstalt ist nicht mehr im Betrieb und ist aufgrund seines baulichen Zustandes nicht nutzbar.



Vereinsheim des Kanuclubs mit Freifläche und überdachten Freisitz.



Steganlage des Kanuclubs.



Hauptgebäude der ehemaligen Badeanstalt.



Sanitärgebäude im Bereich der ehemaligen Badeanstalt.



Zeltplatzgelände mit Hauptgebäude und Rezeption.



Steganlage des Wasserwanderrastplatzes.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung besteht im Wesentlichen in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen und der verträglichen Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Badeanstalt. Dabei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wasser- und naturschutzrechtliche Gegebenheiten in einem besonderen Maße zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in einem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsgebiet "Warnow-Niederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock" vom 03.12.2007).

Mit der Ausweisung als Überschwemmungsgebiet sind Verbote und Nutzungseinschränkungen verbunden. Ziel ist es, einerseits mögliche Schäden im Falle einer Überschwemmung zu begrenzen und andererseits den Wasserabfluss und -rückhalt zur Entlastung ansonsten stärker betroffener Grundstücke zu gewährleisten. So ist in der Regel eine Ausweisung neuer Baugebiete oder die Errichtung baulicher Anlagen in den Überschwemmungsgebieten untersagt. Ausnahmen sind im Einzelfall und unter

Auflagen möglich. Da es sich im Geltungsbereich um eine bauliche Bestandssituation handelt, trägt der Bebauungsplan Nr. 18 durch seine Festsetzungen dazu bei, die genannten Zielsetzungen für die vorhandenen Nutzungen zu sichern.

Aus den genannten wasserrechtlichen Erfordernissen ergibt sich die Anforderung an den Bebauungsplan Nr. 18, die städtebauliche Entwicklung restriktiv an dem Bestand zu orientieren. Dies betrifft sowohl die Art und auch das Maß der baulichen Nutzung. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Allerdings soll auch die Möglichkeit eröffnet werden, anstelle der schon vorhandenen Gebäude, Ersatzbauten zu errichten. Das ist z.B. für die Jugendbildungseinrichtung erforderlich, da einige Gebäude marode bzw. baufällig sind oder für die angestrebte Nutzung nicht zweckmäßig sind.

Weiterhin berücksichtigt das städtebauliche Konzept die naturschutzrechtlichen Gegebenheiten im nördlich angrenzenden Uferbereich. Hier sind in Teilbereichen geschützte Biotope vorhanden. Um eine zusätzliche Beeinträchtigung zu minimieren ist keine Erweiterung der schon vorhandenen Nutzungen zulässig.

Östlich des Geländes des Kanuclubs befindet sich ein einzelnes, individuell genutztes Freizeitgrundstück mit Bootshaus. Wie die übrigen Flächen im Plangebiet befindet sich das Gelände im Eigentum der Stadt Bützow. Zukünftig soll das Gelände als private Freifläche mit Freizeitfunktion genutzt werden. Die Nutzung des Grundstücks, würde Nutzungskonflikte verschärfen, die aktuell schon festzustellen sind.

Aus Gründen der naturschutzrechtlichen Gegebenheiten bezieht der Bebauungsplan lediglich die Stege mit ein, die für die schon bestehenden Nutzungen wesentliche wassersportliche Einrichtungen darstellen, mit ein. Diese sollen auch zukünftig erhalten werden.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kanustation" dient der Unterbringung von Einrichtungen für wassersportliche und sonstige Freizeitwecke. Zulässig sind im SO 1:

- ein Vereinsheim
- eine Steganlage
- ein Bootshaus
- ein Untersitz
- sanitäre Anlagen
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Sport- und Spielflächen
- Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile.

Diese Nutzungen entsprechen dem Bestand. Das Gelände wird zum einen vom Kanuclub Bützow 52 e.V genutzt und ist darüber hinaus Kanustation des Deutschen Kanu-Verbandes. Daraus folgt u.a. die Notwendigkeit, auch Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Gelände vorzuhalten. Dies ist auf den Flächen des Kanuclubs in einem begrenzten Umfang möglich.

Die Größe der Grundflächen von Hauptgebäuden darf gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO insgesamt 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Nebenanlagen, Stellplätze sowie für Terrassen und Freisitze nach § 12 und § 14 BauNVO darf zusätzlich die Größe der

Grundflächen von 320 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Durch die vergleichsweise restriktive Beschränkung der zulässigen Grundfläche wird gewährleistet, dass wesentliche bauliche Erweiterungen ausgeschlossen sind.

Gleiches gilt für die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m und die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Jugendbildungseinrichtung" dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Jugendbildung und Jugendfreizeit. Zulässig sind im SO 2:

- Seminargebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Sanitärgebäude
- Übernachtungsmöglichkeiten
- eine Freilichtbühne
- Freizeiteinrichtungen
- 2 Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Betriebsleiter
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Sport- und Spielflächen.

Abweichend von den Gegebenheiten in den SO 1 und SO 3 handelt es sich im SO 2 um eine Nachnutzung für eine Fläche, die in der Vergangenheit zu anderen Zwecken genutzt wurde (Badeanstalt, Gastronomie, Veranstaltungsort). Nunmehr soll das Gelände als Jugendbildungs- und Freizeiteinrichtung genutzt werden. Die zulässigen Nutzungen fügen sich in das durch Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen geprägte städtebauliche Umfeld ein, sodass keine wesentlichen Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Die Größe der Grundflächen von Hauptgebäuden darf gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO 790 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude insgesamt nicht überschreiten. Für Nebenanlagen, Stellplätze sowie für Terrassen und Freisitze nach § 12 und § 14 BauNVO darf die Größe der Grundflächen 960 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die entspricht einem Flächenanteil von rund 20% des genutzten Geländes. Diese Festsetzungen spiegeln im Wesentlichen auch die Bestandssituation wider, sodass bauliche Erweiterungen weitgehend ausgeschlossen sind.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im SO 2 im Wesentlichen 8,00 m. Lediglich für den Mittelteil des Hauptgebäudes der ehemaligen Badeanstalt ist eine Firsthöhe mit maximal 11,00 m festgesetzt. Für diesen Gebäudeteil wurden entsprechend maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für alle übrigen Gebäude gilt eine Obergrenze von einem Vollgeschoss.

Das Hauptgebäude der ehemaligen Badeanstalt steht unter Denkmalschutz. Sanierungsmaßnahmen sowie Aus- und Umbauten sind nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde zulässig.

Das festgesetzte Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“, dient vorwiegend der Unterbringung eines Campingplatzes sowie Einrichtungen zum Betrieb eines Wasserwanderrastplatzes. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich - wie auch im SO - streng am Bestand.

Zulässig sind im SO 3:

- Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und unbewegliche Kleinunterkünfte
- Wirtschaftsgebäude
- Sanitäranlagen
- Verwaltungs- und Rezeptionsgebäude
- eine Steganlage
- Einrichtungen zur Lagerung von Booten
- eine Wohnung für Aufsichtspersonal sowie Betriebsleiter
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Sport- und Spielflächen.

Durch den genannten Zulässigkeitskatalog werden auch die schon vorhandenen Kleinunterkünfte erfasst. Es handelt sich dabei um kleine, sehr einfach ausgestattete Übernachtungsmöglichkeiten für Wasser- und Radwanderer, die ohne eigenes Zelt anreisen.

Im SO 3 darf die Grundfläche der baulichen Anlagen eine Größe von insgesamt 220 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Nebenanlagen gilt eine Begrenzung von 640 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzungen spiegeln im Wesentlichen auch den Bestand wider. Gleiches gilt für die maximale Firsthöhe von 5,0 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO in allen Sondergebieten durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der genannten Wasser- und naturschutzrechtlichen Restriktionen orientieren sich diese eng am vorhandenen Gebäudebestand. Auch im SO 2 ist für Neubauten keine wesentliche Erweiterung vorgesehen.

Da sich das Plangebiet in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, werden für die Sondergebiete Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten mit der Zweckbestimmung „Überschwemmungsgebiet“ gemäß § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Räume im Erdgeschoss dürfen nicht zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits über die Straße „An der Bleiche“ verkehrlich erschlossen. Der Ausbauzustand mit einer wassergebundenen Decke genügt den Ansprüchen der vorhandenen bzw. geplanten Freizeit- und Erholungsnutzungen, die zudem auch saisonale Nutzungsschwerpunkte haben. Die Befahrbarkeit durch Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet.

Der ggf. entstehende Bedarf an PKW-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wird über die südwestlich vorhandene Stellplatzanlage abgedeckt. Die Bereitstellung der notwendigen privaten Stellplätze obliegt den Betreibern der im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen.

Bezüglich der Abfallentsorgung ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine neue Situation. Für alle Grundstücke ist die Abfallentsorgung bereits

gesichert. Eine bauliche Veränderung der vorhandenen Verkehrsfläche ist im Bestand nicht möglich.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 beträgt rund 1,2 Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Sondergebiete</b>	<b>9.631 m<sup>2</sup></b>
SO 1	1.674
SO 2	4.691
SO 3	3.266
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>1.054 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>89 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	<b>1.116 m<sup>2</sup></b>
Gehölzfläche	482
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>11.890 m<sup>2</sup></b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist über bestehende Hausanschlüsse gesichert. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „An der Bleiche“ vorhanden.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

### 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg in der Straße „An der Bleiche“ sichergestellt. Entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

Für das für das Plangebiet besteht ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h. Dieser kann nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Falle eines Brandes die Löschwasserentnahme direkt vor Ort aus dem Bützower See erfolgt, da sich alle Grundstücke im Plangebiet unmittelbar am Ufer befinden. Bisher war dafür eine Entnahmestelle im SO 1 vorgesehen bzw. vorhanden. Diese soll auch zukünftig genutzt werden und wird im Plan gekennzeichnet.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser ist über die in der Straße „An der Bleiche“ liegende Schmutzwasserleitung in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg einzuleiten.

Niederschlagswasser ist, wie bisher, auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Bützow ist durch die WEMAG gesichert. Entsprechende Leitungen sind in der Straße „An der Bleiche“ vorhanden.

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt.

Grundsätzlich sind Stellplätze für Abfallbehälter entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

#### 4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Flächen im Plangebiet - und auch in der weiteren Umgebung - werden insgesamt zu Naherholungs-, Sport- und Freizeitwecken genutzt.

Ein einzelnes, individuell genutztes Freizeitgrundstück, bei dem es in Vergangenheit schon Konflikte mit der benachbarten Sport- und Freizeitnutzung (Kanuverein) kam, wird nicht mehr im Bebauungsplan berücksichtigt. Die betroffenen Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Der Campingplatz im Osten des Plangebiets hat, im Gegensatz zu herkömmlichen Einrichtungen, einen schwerpunktmäßigen Bezug zum Wassersport (Wasserwander-rastplatz, Kanuverleih). Konflikte mit dem südlich liegenden Gelände des TSV Bützow sind daher weitgehend ausgeschlossen und in der Vergangenheit auch nicht aufgetreten. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich lediglich Trainingsplätze und Flächen die einer geringen Nutzungsintensität unterliegen.

Die westlich des Plangebietes liegenden Flächen werden im Uferbereich des Bützower Sees zu Freizeitwecken verschiedenster Ausprägung genutzt. Diese Nutzungen und das Gelände des Kanuclubs bestehen schon seit langen in einer nachbarschaftlichen Situation. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Änderung des Bestandes und auch kein zusätzliches Konfliktpotenzial. Hier genügt daher ein Verweis auf das Ordnungsrecht bzw. nachbarschaftlichen Regelungen.

#### 5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich, bis auf das Gelände der ehemaligen Badeanstalt, im Eigentum der Stadt Bützow.

Bützow, den 07. Juni 2021



.....  
Der Bürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 18 "Bützower See" der Gemeinde Papendorf**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bützow hat am 12.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Bützower See" beschlossen.

Ziel der Planung ist es, für einen räumlichen Teilbereich am Bützower See, der durch eine Freizeit- und Erholungsnutzung geprägt ist, die planungsrechtliche Situation der verschiedenen Nutzungen zu klären und dauerhaft zu sichern. Für das Gelände der ehemaligen Badeanstalt sollen darüber hinaus auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung in eine Jugendbildungs- und Freizeiteinrichtung geschaffen werden. Bei dem Kanustützpunkt und dem Campingplatz bzw. Wasserwanderrastplatz steht die Bestandssicherung im Vordergrund. Insgesamt dient die Planung der Stabilisierung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur und der Freizeitfunktion des Bützower Sees bzw. der südlichen Uferbereiche.

Bei der Planung sind insbesondere die naturschutzfachlichen und die wasserrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im Uferbereich sind naturschutzrechtlich geschützte Biotope vorhanden und das gesamte Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesen rechtlichen Gegebenheiten ergibt sich die Anforderung, die bauliche Entwicklung im Plangebiet planungsrechtlich dauerhaft zu sichern und dabei aber weitgehend auf den Bestand einzuschränken.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgten von 13.07.2020 bis zum 14.08.2020. Aufgrund der während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Planes.

Lediglich der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzte Erschließungsweg wurde nunmehr als „Verkehrsfläche“ festgesetzt, da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch kein zukünftiger Ausbaustandard absehen lässt. Für das SO 2 wurden zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal festgesetzt um den Anforderungen für einen Ganzjahresbetrieb zu genügen. Im SO 1 sind entsprechende Wohnungen unzulässig. Im SO 3 darf maximal eine Wohnung errichtet werden.

Weitere Änderungen beziehen sich auf die Begründung und den Umweltbericht. Hier wurden einzelne Inhalte konkretisiert, ergänzt und aufgrund der Stellungnahmen ausführlicher dargestellt.

Vom 15.01.2021 bis zum 17.02.2021 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Entwurf durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wur-

den keine Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang erfolgten keine wesentlichen Änderungen der Planung. Es wurde lediglich eine Müllbehälteraufstellfläche sowie die Löschwasserentnahmestelle gekennzeichnet.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Im Umweltbericht wurde die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter (einschließlich artenschutzrechtlicher Belange) präzisiert und ein Bestandsplan der Biotoptypen erstellt. Die Einstufung von Biotoptypen, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen wurden hinsichtlich der Vorgaben aus den aktuell geltenden Hinweisen zur Eingriffsregelung angepasst. Festsetzungen zum Baumschutz wurden konkretisiert.

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung besteht im Wesentlichen in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen und der verträglichen Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Badeanstalt. Dabei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wasser- und naturschutzrechtliche Gegebenheiten in einem besonderen Maße zu beachten.

Die Wertigkeit bei Biotoptypen ist innerhalb des B-Plangebiets mit gering zu bewerten, ein Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V liegt innerhalb des Plangebietes nicht vor. Angrenzend sind im Bereich des Bützower Sees geschützte Biotoptypen wie Röhrichte und Gehölzbestände vorhanden, die unter die genannten Schutzparagrafen fallen.

Weitgehend alle Bäume des B-Plangebiets fallen unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Neben einer Biotoptypenkartierung des B-Plangebiets erfolgten im Frühjahr bis Sommer 2019 artenschutzfachlichen Erfassungen für die Artengruppe der Brutvögel. Für Amphibien und Fledermäuse wurde ein Potentialabschätzung hinsichtlich der Habitatqualität vorgenommen.

Im Ergebnis der Brutvogelerfassung konnten insgesamt 21 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Mit den Arten Haussperling, Hausrotschwanz und Gartenrotschwanz wurden drei Arten innerhalb des SO 2 nachgewiesen, deren Brutstätte auch nach der Brutperiode geschützt sind. Die beiden erstgenannten Arten besitzen ihre Brutstätte im Bereich von Bestandsgebäuden. Diese können bei Umbaumaßnahmen verloren gehen. Da die Arten jedoch ein System aus mehreren Niststätten verwenden, tritt ein kompletter Revierverlust nicht ein und vorgezogene CEF-Maßnahmen werden nicht notwendig.

Die auf dem Grundstück der ehemaligen Badeanstalt befindlichen Gebäude bieten aufgrund ihres Alters sowie der Holzbauweise z.T. potentielle Quartier- und / oder Zwischenquartiermöglichkeiten für Fledermausarten an. Bei baulichen Veränderungen an den betreffenden Gebäuden wie Abriss, Teilabbriss oder erheblichen Veränderungen an der Außenhaut können Tiere verletzt oder getötet werden. Weiterhin kann es zum Verlust einer Fortpflanzungs- und Lebensstätte kommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können somit eintreten. Vor

baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind demnach weiterführende Erfassungen durchzuführen. Bestätigen sich die Eignungen für Fledermäuse oder werden Tiere nachgewiesen, sind konkrete bauvorgezogene Maßnahmen wie das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang zum betreffenden Gebäude notwendig.

Die Fällung von Bäumen ist im Rahmen des B-Planverfahrens nicht vorgesehen, so dass es hier nicht zu Beeinträchtigungen der Artengruppe kommen kann.

Bei den Begehungen zwischen April und Juni 2019 wurden die Habitatbedingungen hinsichtlich eines Vorkommens von Amphibien im Uferbereich des Bützower Sees bewertet. Gewässerflächen werden durch das Vorhaben nicht verändert, so dass sich Laich- sowie sonstige Lebensbedingungen nicht verändern werden. Eine Barrierewirkung oder Entwertung von Winterhabitaten wird ebenfalls nicht angenommen, da im Rahmen des Vorhabens weitgehend nur der Bestand an Gebäuden festgesetzt wird. Eine Zerstörung oder Entwertung von Landlebensräumen ist somit nicht zu befürchten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Die vorliegende Planung sichert somit eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den langfristigen städtebaulichen Zielen der Stadt Bützow entspricht.

Bützow, den 07. Juni 2021

Der Bürgermeister



