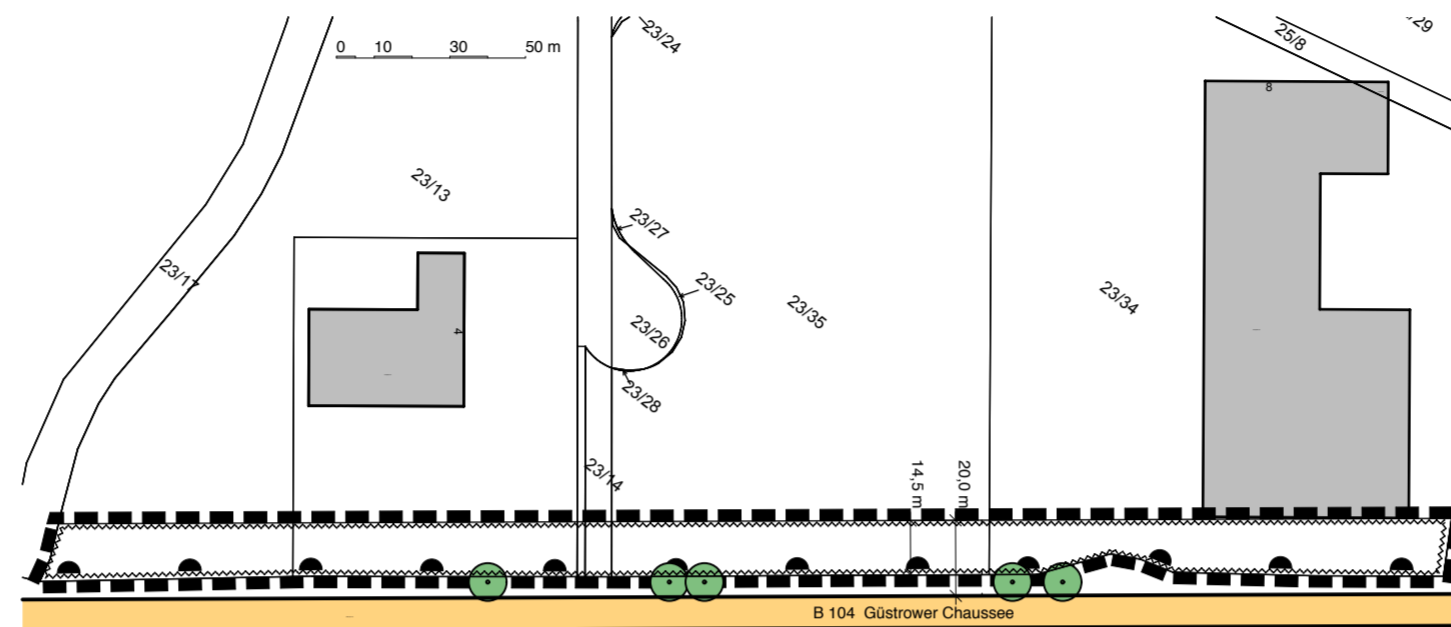
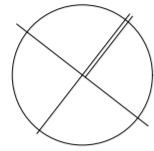


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEBEBIET PRÜZEN" DER GEMEINDE GÜLZOW-PRÜZEN

Teil A - PLANZEICHNUNG M 1: 2.000

Planunterlage:
Landkreis Rostock,
Kataster- und Vermessungsamt
Stand: 04.09.2018



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen vom 05.07.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 01.08.2018 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden. Die Landesplanerische Stellungnahme erfolgte am
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat am 11.10.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.11.2018 bis zum 20.12.2018 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 05.11.2019 erfolgt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.03.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.03.2019 gebilligt.

Gülzow-Prüzen, den Der Bürgermeister (Siegel)

- Die Änderung wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gülzow-Prüzen, den Der Bürgermeister (Siegel)

- Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) 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 im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am Tag der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Gülzow-Prüzen, den Der Bürgermeister (Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Gewerbegebiet	(§ 8 Abs. 2 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Erhalt von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	vorhandene Flurstücksgrenze
7/4	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlagen
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Prüzen“

der Gemeinde Gülzow-Prüzen für Teilflächen folgender Flurstücke:
Gemarkung Mühlengiez, Flur 3 Flurstücke 23/13, 23/14, 23/35 und 23/34.

Aufgrund der §§ 10 und 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2017 (BGBl. I S. 1298) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen vom 07.03.2019 folgende Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Prüzen“ der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEXT (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet ist ein Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Es wird eine GRZ 0,8 festgesetzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V

Die Punkte 1 und 9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Prüzen“ werden aufgehoben.

Alle übrigen Festsetzungen gelten uneingeschränkt für die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes fort.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

(1) Durch den Grundstückseigentümer der Flurstücke 23/34 und 23/35 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation realisiert:
Anlage einer ca. 60 m langen, mehrreihigen Feldhecke mit einem beidseitigen Brachensaum von je 5 m sowie Pflanzung von 5 Hängebirken als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm nach MLT EAB 01 (OLP Kirsch & Schmidt vom 15.11.2016) auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Karcheez, Flur 1, Flurstücke 17/5 und 16.

Das Entfernen der Gehölze ist im Zeitraum 1. März bis 30. September unzulässig (§ 39 BNatSchG).

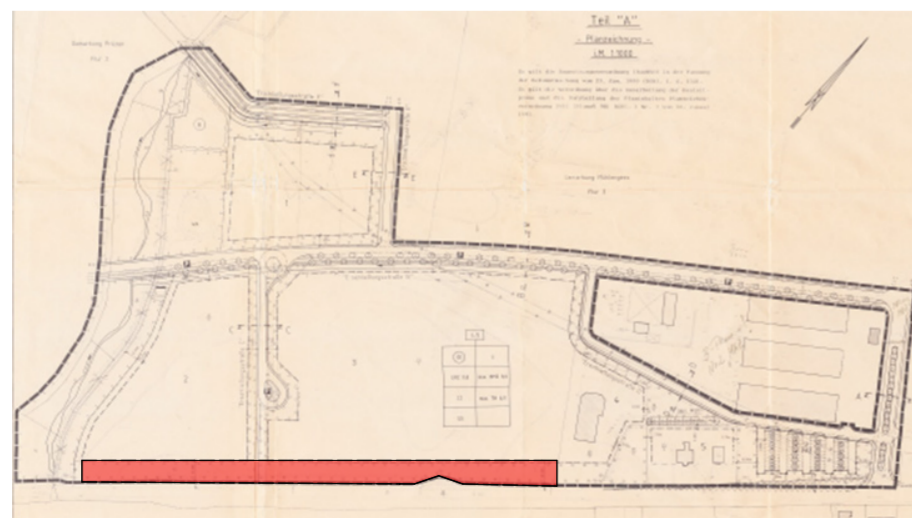
(2) Durch den Grundstückseigentümer des Flurstückes 23/13 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation realisiert (gem. Vorgabe UNB vom 04.03.2019):
Pflanzung von 40 Stück Kopfweiden (Salix alba) sowie die Anlage einer ca. 7 m breiten Hecke in Teilstücken auf dem gemeindeeigenen Grundstück des unbefestigten Landweges „Weidenweg“ Gemarkung Boldebeck, Flur 1, Flurstück 34/1 in einer Gesamtlänge von ca. 150 m.
Auf dem eigenen Grundstück Gemarkung Mühlengiez, Flur 3, Flurstück 23/13 ist eine mehrreihige Hecke mit einer Mindestbreite von mind. 7 m mit Überhältern gemäß der Auflistung potenzieller Ausgleichsmaßnahmen im Mecklenburger Modell auf einer Fläche von 800 m² anzupflanzen.

Für die Heckenpflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:
Für eine dreireihige Feldhecke gemäß Punkt 2.21 der HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018) ist eine Breite von 7,00 m anzuschlagen. Dies ist die Mindestbreite. Die Reihen sind mit einem Pflanzabstand von 1,50 m untereinander und einem beidseitigen 2,00 m breiten Krautsaum ab Stammfuß zu bilden.
Vorgaben für die Bepflanzung sind: nicht an öffentlichen Straßen.
Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken wie: Feldahorn (Acer campestre), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Rosa canina (Hundsrose), Hasel (Corylus avellana). Es sind mindestens 5 Straucharten und 2 Baumarten zu verwenden, Pflanzqualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebige, Bäume als Hochstamm 12/14 cm mit Zweibocksicherung, Pflanzabstand 15-20 m untereinander.

(3) Die Realisierung auf gemeindeeigenen Flächen ist durch den Vorhabenträger und die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

(4) Die Maßnahmen sind als Herbstpflanzung zu realisieren. Zur Ausführung gehört auch eine einjährige Fertigstellungspflege. Sie umfasst alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahmen in einen abnahmefähigen Zustand zu bringen. Gehölzpflanzungen sind zu dem Zeitpunkt abnahmefähig, an dem Sicherheit über den Anwuchsenerfolg besteht. Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot, die Entwicklungspflege wird auf fünf Jahre festgesetzt, eine Schutzvorrichtung gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Ausfallendes Material ist zu ersetzen. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Vorhabenträger verantwortlich.

Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Prüzen" Übersichtsplan



Gemeinde Gülzow - Prüzen Amt Güstrow Land

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Prüzen"

Gülzow - Prüzen,

(Siegel)

K.-H. Kissmann
Bürgermeister

Planverfasser:
Architektin
Dipl.-Ing. Romy-Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen

Arbeitsstand:
April 2019