

Begründung

zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1
„Gewerbegebiet Prüzen“ der
Gemeinde Gülzow – Prüzen

Bearbeitungsstand März 2019

Gemeinde Gülzow – Prüzen

Amt Güstrow Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin@romy-metzger.de

Begründung der Satzung zur

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Prützen“ der Gemeinde Gülzow – Prützen

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Bisherige Planung	3
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
1.3 Anlass der Planung	4
1.4 Kartengrundlage	4
1.5 Bestandteile der Satzung	5
1.6 Rechtsgrundlagen	5
2 Planung	5
2.1 Grundlagen	5
2.2 Verfahren	5
2.3 Planungsstand	6
3 Lage im Raum	6
4 Naturschutz	7
4.1 Schutzgebiete	7
4.2 Schutzobjekte	7
4.3 Artenschutz	8
5 Planungsinhalt	8
5.1 Festsetzungen	8
6 Erschließung	9
6.1 Verkehr	9
6.2 Ver- und Entsorgung	9
6.3 Altlasten	9
7 Sonstige Schutzmaßnahmen	9
7.1 Gewässerschutz	9
8 Grünordnerische Festsetzungen	10
8.1 Flurstücke 23/34 und 23/35	10
8.2 Flurstück 23/13	10
9 Auswirkung der Planung	11
10 Maßnahmen zur Sicherung der Planung	11

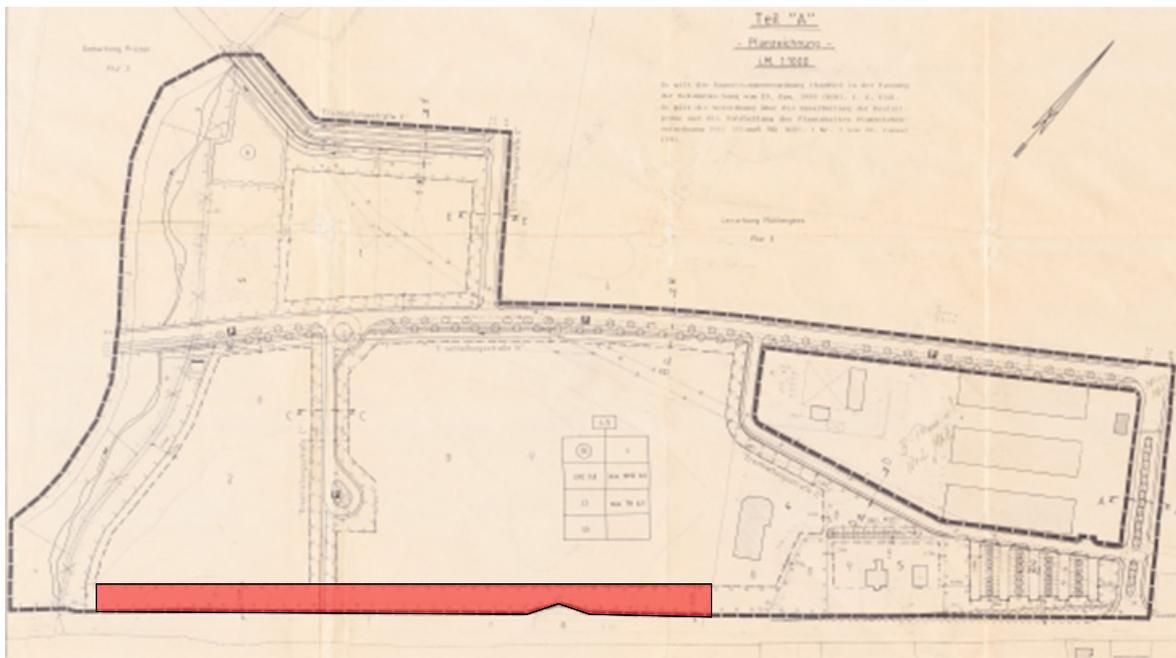
Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Gülzow-Prützen zur
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Prützen“

1 Allgemeines

1.1 Bisherige Planung

Die ehemalige Gemeinde Prützen (heute Gemeinde Gülzow-Prützen) hat den Bebauungsplan Nr. 1 für das „Gewerbegebiet Prützen“ im Ortsteil Mühlengiez aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde genehmigt und ist am 24.05.1993 in Kraft getreten.



1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prützen „Gewerbegebiet Prützen“ umfasst eine Fläche von 5.260 m². Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke 23/13, 23/14, 23/35 und 23/34 der Flur 3 der Gemarkung Mühlengiez in einer Tiefe von 14,5 m.

1.3 Anlass der Planung

Die Planänderung bezieht sich auf Flächen des Bebauungsplans von 1993, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt waren. Diese Anpflanzflächen wurden tw. realisiert. Da sie gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für die mit dem B-Plan ermöglichten Eingriffe in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt worden sind, gilt, dass sie dauerhaft oder jedenfalls für den Zeitraum für den die Eingriffe fortbestehen, zu erhalten sind (§15 Abs. 4 BNatSchG).

Im Gewerbegebiet haben sich Gewerbebetriebe niedergelassen.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 wurden in einer Breite von 18,0 m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen werden durch folgende Gewerbebetriebe genutzt:

- Mecklenburger Landtechnik GmbH, Tarnower Landweg 8, 18276 Gülzow-Prützen OT Mühlengeez,
- Vlach Holding GmbH & Co. KG, Pritzwalker Str. 29, 16866 Gumtow mit dem Betriebs- teil MAREP GmbH BT Mühlengeez, Am Graben 5, 18276 Gülzow-Prützen OT Mühlengeez.

Durch die Nutzung der Grundstücke durch die Gewerbebetriebe wurde deutlich, dass die im B-Plan ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an der südlichen Grenze zur Bundesstraße mit dem Bedarf der Firmen nicht in Einklang zu bringen sind. In der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 soll die Festsetzung für diese Flächen aufgehoben werden.

Das Erfordernis für die Durchführung von Ersatzpflanzungen durch die Grundstückseigentümer wird durch die Planänderung nicht berührt.

In der Planzeichnung Text Teil B wurden im Bebauungsplan Nr. 1 Festsetzungen getroffen, die nicht zutreffend sind. Diese werden aufgehoben und betreffen die Punkte 1 und 9.

Punkt 1: Ein Grünordnungsplan liegt nicht vor.

Punkt 9: Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Eine Festsetzung dazu bedarf es nicht.

Alle übrigen Festsetzungen des B-Planes werden nicht verändert.

Durch diese Änderung wird der Charakter des Baugebietes nicht geändert.

Die Planung für eine Erweiterung des MELA-Geländes befindet sich in der Studienphase. Sollten sich bei der weiteren Planung des MELA-Geländes Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Prützen“ ergeben, ist ggf. eine weitere Änderung des B-Planes erst zu diesem Zeitpunkt möglich und erforderlich.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 04.09.2018.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Gülzow-Prützen besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.6 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBI M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBI M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.07.2011 (GVOBI M-V S. 777).

2 Planung

2.1 Grundlagen

Die Gemeinde Gülzow-Prützen erstellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Prützen“ für eine Teilfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches in einer Länge von 368 m. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird aufgehoben.

2.2 Verfahren

Mit der Planänderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht verändert, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern) unterliegen ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Aus dem Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange.

2.3 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Gülzow-Prützen beschließt am 05.07.2018 die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Prützen“ im Ortsteil Mühlengiez aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prützen) am 01.08.2018 erfolgt.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prützen 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-Prützen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung hat im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde 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-Prützen) ortsüblich bekannt gemacht.

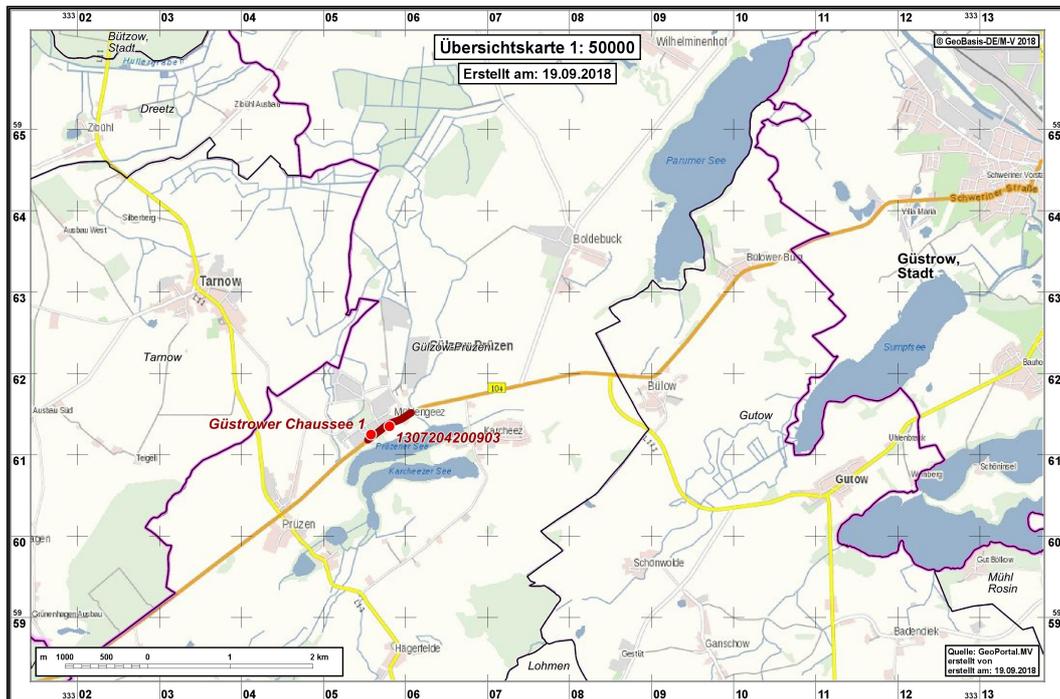
Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prützen 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-Prützen, 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.

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

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Gülzow-Prützen liegt im Südwesten des Landkreises Rostock, im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow Land.



4 Naturschutz

4.1 Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im Umkreis des Bebauungsplanes Nr. 1.

4.2 Schutzobjekte

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich geschützte Alleebäume. Diese sind zu erhalten.

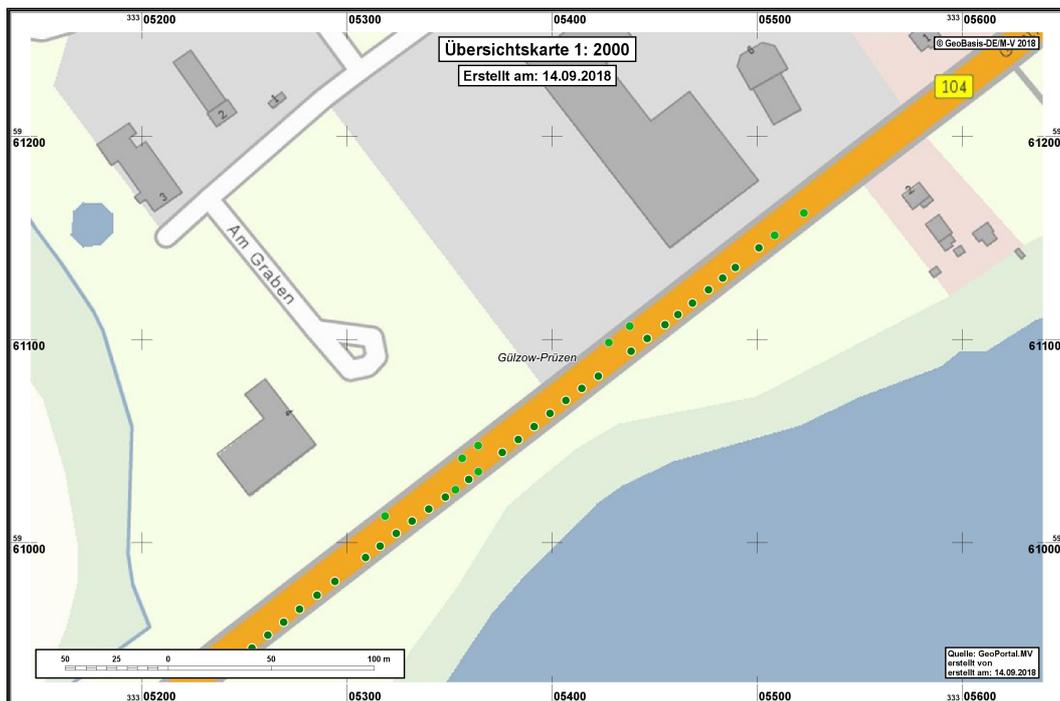


Abb.: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope (Quelle: GeoPortal MV)

4.3 Artenschutz

Es kommt nicht zu Konflikten nach § 44 BNatSchG.

5 Planungsinhalt

5.1 Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Aufhebung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Teilflächen der Flurstücke 23/13, 23/14, 23/35 und 23/34 der Flur 3 der Gemarkung Mühlengeez.

Diese Flächen ist in einer Tiefe von 14,5 m von Bebauung freizuhalten. Hochbauten sind nach nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

In der Planzeichnung Text Teil B sind im Bebauungsplan Nr. 1 folgende Festsetzungen aufzuheben:

Pkt. 1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung.

Pkt. 9 Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 bleiben unberührt.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Grundstücke werden durch die gemeindliche Erschließungsstraße „Tarnower Landweg“ im Gewerbegebiet erschlossen. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße B 104 „Güstrower Chaussee“ sind nicht zulässig.

Sollten Maßnahmen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1-3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperrn und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen. Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ergeben sich keine Veränderungen an die Ver- und Entsorgung.

6.3 Altlasten

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

7 Sonstige Schutzmaßnahmen

7.1 Gewässerschutz

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Für das Plangebiet ergeben sich keine weiteren Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 1.

8 Grünordnerische Festsetzungen

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergibt sich, dass sich die Eingriffsbewertung sowie für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem Bebauungsplan Nr 1 nicht geändert haben. Daher sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die für den gesamten Bebauungsplan Nr. 1 erfolgt ist, gelten weiterhin.

Da die Kompensationsmaßnahmen an der im Ausgangsplan vorgesehenen Stelle nicht mehr realisiert werden können, sind sie an anderer Stelle auszuweisen. Deshalb wird die Neuausweisung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Realisierung auf gemeindeeigenen Flächen ist durch den Vorhabenträger und die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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 Anwuchserfolg 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 Grundstückseigentümer verantwortlich.

8.1 Flurstücke 23/34 und 23/35 Flur 3 Gemarkung Mühlengeez

Durch den Grundstückseigentümer der Flurstücke 23/34 und 23/35 Mecklenburger Landtechnik GmbH, Tarnower Landweg 8, 18276 Gülzow-Prützen OT Mühlengeez 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).

8.2 Flurstück 23/13 Flur 3 Gemarkung Mühlengeez

Durch den Grundstückseigentümer des Flurstückes 23/13 Vlach Holding GmbH & Co. KG Vlach Holding GmbH & Co. KG, Pritzwäcker Str. 29, 16866 Gumtow für den Betriebsteil MA-REP GmbH BT Mühlengeez, Am Graben 5, 18276 Gülzow-Prützen OT Mühlengeez 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 Boldebuck, Flur 1, Flurstück 34/1 in einer Gesamtlänge von ca. 150 m.

Auf dem eigenen Grundstück Gemarkung Mühlengeez, 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-triebzig, Bäume als Hochstamm 12/14 cm mit Zweibocksicherung, Pflanzabstand 15-20 m untereinander.

9 Auswirkung der Planung

Die grundlegenden Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Prützen“ werden beibehalten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hebt Festsetzungen auf, die mit der 1993 vorgesehenen Nutzung nicht vereinbaren lassen.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange erkennbar. Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange liegen nicht vor.

10 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde Gülzow-Prützen und die Eigentümer stimmen mit den Inhalten der Planung überein. Daher sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung vorgesehen.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Prützen“ gem. wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prützen am 07.03.2019 gebilligt.

Gülzow-Prützen, den

K.-H. Kissmann
Bürgermeister

(Siegel)

2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gülzow-Prützen durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prützen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.architektin@romy-metzger.de