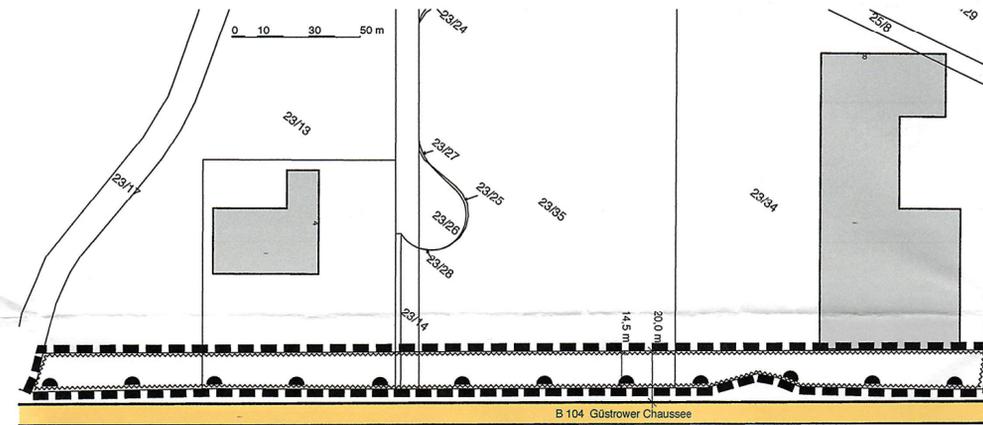
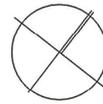


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEBEBIET PRÜZEN" DER GEMEINDE GÜLZOW-PRÜZEN

Teil A - PLANZEICHNUNG M 1: 2000

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



VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 03.04.2019 beteiligt worden. Die Landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 09.04.2019.
3. 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.
4. 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 ausgelegen. 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.
5. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 05.11.2018 erfolgt.
6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird am 05.09.2018 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.
7. 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 07.03.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. 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 07. April 2019 Der Bürgermeister (Siegel)
9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat am 29.08.2019 den bereits gebilligten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung zur ergänzenden öffentlichen Auslegung bestimmt.
 10. 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 11.10.2019 bis zum 15.11.2019 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. 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 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 11. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 02.10.2019 erfolgt.
 12. 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 17.03.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 23.03.2020 mitgeteilt worden.
 13. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 17.03.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.03.2020 gebilligt.
- Gülzow-Prüzen, den 09. April 2020 Der Bürgermeister (Siegel)
- auf Grund der Fiktion nach § 6 Abs. 4 S. 4 BauGB mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.*
14. Die Änderung wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 22.07.2020 genehmigt.
 15. 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 03. Aug. 2020 Der Bürgermeister (Siegel)
16. Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie 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 03.08.2020 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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 mit Ablauf des 07.08.2020 in Kraft getreten.
- Gülzow-Prüzen, den 07. Aug. 2020 Der Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Gülzow - Prüzen Amt Güstrow Land

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

Gülzow - Prüzen, 07. Aug. 2020 (Siegel)

K.-H. Kissmann
Bürgermeister

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

Arbeitsstand:
März 2020

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 des § 13 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 17.03.2020 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.

Teil B - TEXT

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 § 66 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 Karchez, 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 Kopfreiden (Salix alba) auf dem gemeindeeigenen Grundstück des unbefestigten Landweges „Weidenweg“ Gemarkung Boldebeck, Flur 1, Flurstück 34/1.
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 1.800 m² anzupflanzen.
 - (3) Die Realisierung auf gemeindeeigenen Flächen ist durch den Vorhabenträger und die Gemeinde in einem Gestattungsvertrag 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 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 Vorhabenträger verantwortlich.
 - (5) Gesetzlich geschützte Alleebäume sind zu erhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Gewerbegebiet	(§ 8 Abs. 2 BauNVO)
	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
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlagen
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Prüzen" Übersichtsplan

