

- VORENTWURF -

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow

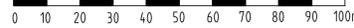
Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Gützkow vom ..... die folgende Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

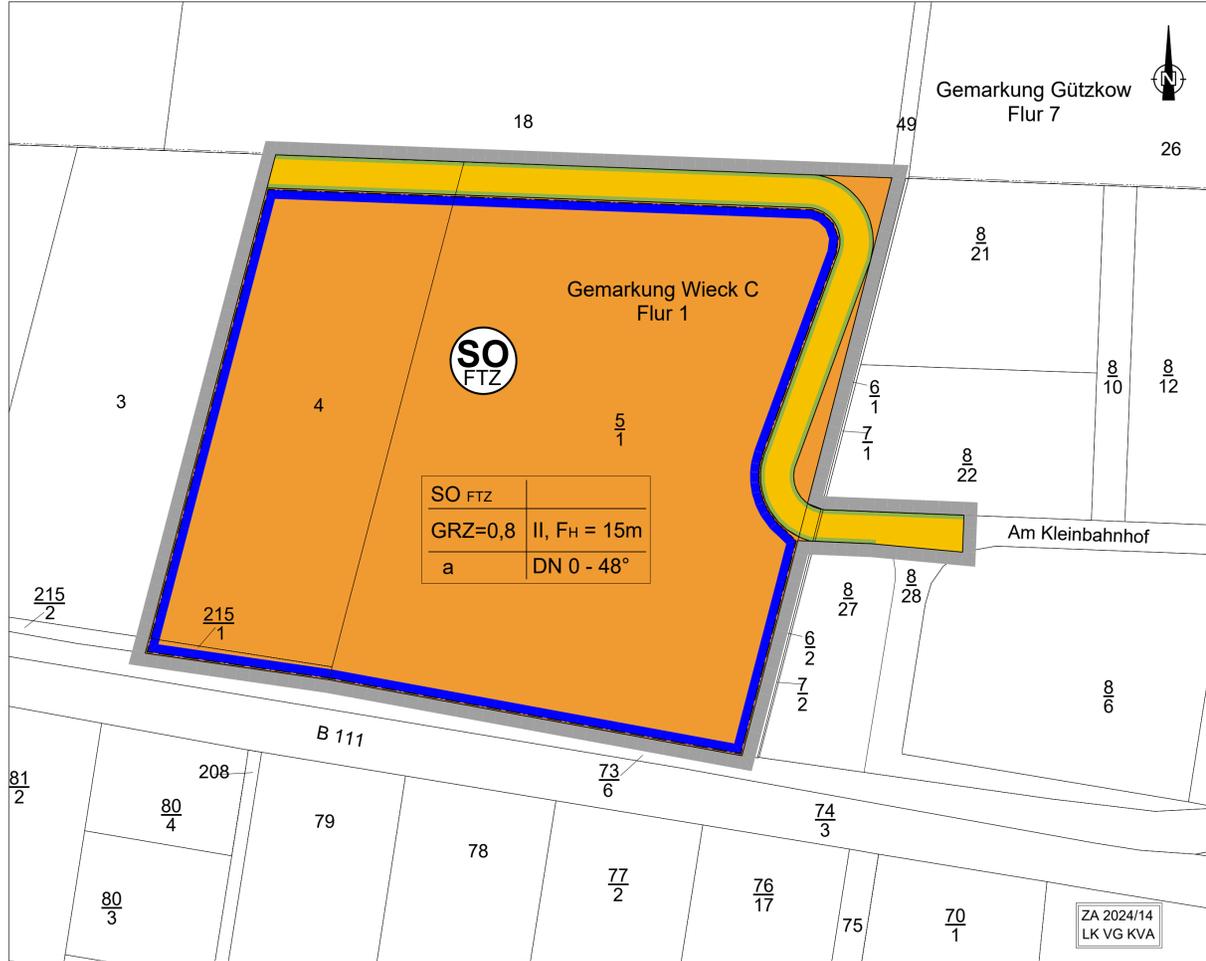
Stadt Gützkow, .....

Der Bürgermeisterin Siegel

Maßstab 1:1000



Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung-BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Feuerwehrtechnische Zentrale

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)  
 GRZ Grundflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze  
 offene Bauweise

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Änderungs- und Ergänzungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**6. Hinweis**  
 z. B. 4 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenzen

**7. Erläuterung Nutzungsschablone**  
 SO FTZ  
 GRZ II, max FH  
 Bauweise DN

SO FTZ = Sonstiges Sondergebiet Feuerwehrtechnische Zentrale  
 GRZ = max. Grundflächenzahl  
 II = max. Zahl der Vollgeschosse  
 max FH = maximale Firsthöhe in m  
 a = abweichende Bauweise  
 DN = Dachneigung

Text (Teil B)  
 (textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet für eine Feuerwehrtechnische Zentrale (§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und Infrastrukturen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Im sonstigen Sondergebiet für die Feuerwehrtechnische Zentrale ist die maximal zulässige bebaubare Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Die in der Nutzungsschablone des Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.3 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der notwendigen baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet für die Feuerwehrtechnische Zentrale ist die Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Im Baufeld ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 200,00 m zulässig.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit maximal einem Vollgeschoss auszubilden.

4.2 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der ausgewiesenen maximalen Höhe für den Übungsturm, den Schlauchtrocknungsturm sowie Antennenanlagen zulässig.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) - Kompensationsmaßnahmen -

Hinweis: Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen zu den Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

7 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

Die zur Herausstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet sind unzulässig.

2 Fassade

Unzulässig sind Fassadenflächen mit großflächig grell bunten, glänzenden oder stark spiegelnden Materialien.

3 Ordnungswidrigkeiten

3.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 und 2 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

3.2 Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Gützkow vom 03.07.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Züssower Amtsblatt“ am ..... erfolgt.

Gützkow, .....  
 Der Bürgermeisterin Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne>.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Züssow im Bürgerbüro Gützkow, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist am ..... in den amtlichen Mitteilungsblatt „Züssower Amtsblatt“ bekannt gemacht worden.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

5. Die Stadtvertretung Gützkow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

6. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Gützkow wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Züssow im Bürgerbüro Gützkow, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail oder bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich vor Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt „Züssower Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

7. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

8. Die Stadtvertretung Gützkow hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

9. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung Gützkow als Satzung beschlossen. Die Begründung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom ..... gebilligt.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, .....  
 Landkreis Vorpommern-Greifswald  
 Kataster- und Vermessungsamt Siegel

11. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

12. Die Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in dem amtlichen Mitteilungsblatt „Züssower Amtsblatt“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind gemäß § 10a BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Züssow - unter der Adresse <https://www.amt-zuessow.de/gemeinden/guetzkow/ortsrecht/> und in dem zentralen Landesportal unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Züssower Amtsblatt“ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Gützkow, .....  
 Die Bürgermeisterin Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPiG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LwaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794);
- Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).

Stadt Gützkow

- VORENTWURF -  
 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:  
 - Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand September 2024)

AUSLEGUNGSZEITRAUM 04.08.2025 bis 12.09.2025

Planverfasser: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH N&P

Projekt-Nr.: 2023-010 Maßstab: 1 : 2000 Datum: März 2025

H/B = 594 / 955 (0,57m²) Allplan 2024