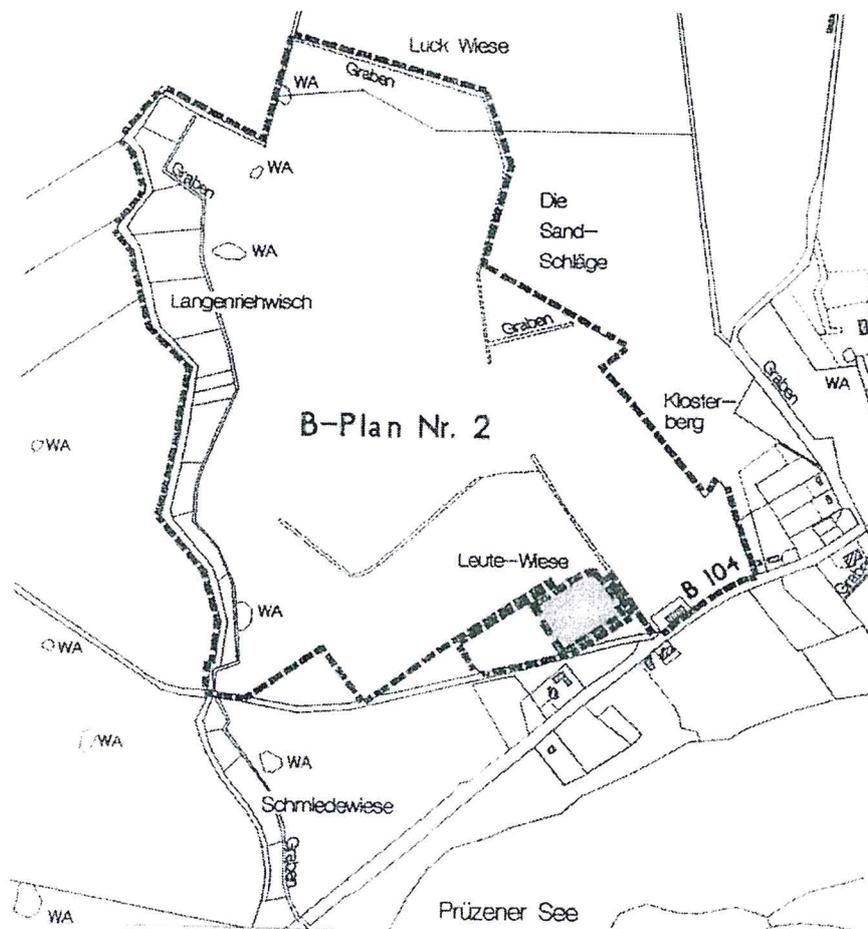


Gemeinde Gülzow – Prützen

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Begründung



Inhaltsverzeichnis

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Ziel und Zweck der B-Planänderung**
- 5. Planungsinhalt und Festsetzungen**
- 6. Verkehrserschließung**
 - 6.1 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
 - 6.2 Innere Erschließung
 - 6.3 Stellplätze
- 7. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Abwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung
 - 7.3 Elektroversorgung
 - 7.4 Gasversorgung
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Auswirkungen der B-Planänderung**
- 10. Denkmalpflege**
- 11. Boden / Altlasten**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Gülzow – Prüzen erlässt mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom ^{29.08.2012}..... die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2.

Rechtsgrundlagen sind :

§ 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 466), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a, Abs. 2, Satz 1, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13, Abs. 2 und 3 Satz 1.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a, Abs. 3 ortsüblich bekanntgegeben, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die Satzung der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 2 umfaßt die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B).

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst die Flurstücke 2/67 und 25/19, Flur 3, Gemarkung Mühlengeez.

Im Norden und Süden wird er durch den Tarnower Landweg, im Osten durch die Hauptzufahrt zum gesamtem B-Plangebiet und im Westen durch das Gelände einer Tankstelle begrenzt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen ist als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig außer Kraft gesetzt.

Die bestehenden Verkehrsflächen und zugeordnete Stellplätze bleiben erhalten.

4. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen ist der Geltungsbereich der 3. Planänderung als Sondergebiet zur Nutzung für Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt.

Seit längerer Zeit besteht kein Bedarf mehr an der Nutzung der vorhandenen Gebäude für den Einzelhandel.

Ziel und Zweck der 3. Planungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Nutzung als Gewerbegebiet, das Betreiben von Tankstellen ist nicht zulässig.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 werden übernommen und sind unverändert gültig.

Das Betreiben von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2, Punkt 3 ist nicht zulässig.

6. Verkehrserschließung

6.1 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Die Anbindung des gesamten Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen erfolgt über die Bundesstrasse B 104.

6.2 Innere Erschließung

Das Gebiet der 3. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird über die Hauptzufahrtstraße des gesamten Plangebietes und weiter über den Tarnower Landweg erschlossen.

6.3 Stellplätze

Die Stellplätze, die bereits für Nutzung Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 2 gemäß § 9, Absatz 1, Satz 11 BauGB festgesetzt wurden, befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 23/22, 2/31 und 25/10.

Diese Stellplätze werden für das Gewerbegebiet zum Parken genutzt.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Wasserversorgung

Die Brauch- und Trinkwasserversorgung ist vorhanden.
Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gewährleistet. Sie erfolgt über Unterflurhydranten und garantieren einen Grundschutz von 24 m³/Std.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist vorhanden und wird von der Planänderung nicht berührt.

7.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung ist vorhanden und wird von der Planänderung nicht berührt.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden und wird von der Planänderung nicht berührt.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet der 3. Planänderung befindet sich im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prützen.

Südlich des Planänderungsgebietes befindet sich auf dem Flurstück 23/3 ein Wohnhaus, dessen Flurstück an der Bundesstraße B 104 endet.

Östlich des Planänderungsgebietes befindet sich das Sondergebiet 2 für den Einzelhandel, nördlich das Sondergebiet 9.

Westlich des Planänderungsgebietes, auf dem Flurstück 2/68 ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gelände wird als Tankstelle genutzt.

Besondere Beachtung ist dem südlich des Gebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindlichen Wohnhaus zuzuwenden.

Durch die gewerbliche Nutzung der Gebäude im Planänderungsgebiet ist mit Emissionen

- chemischer Schadstoffe
- Abluft
- Stäuben
- Lärm

zu rechnen.

Die Einhaltung aller zulässigen Immissionswerte durch den Betrieb gewerblicher Anlagen sind der Nutzung entsprechend nachzuweisen.

9. Auswirkungen der B- Planänderung

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen gehen bei Einhalten der zulässigen Immissionswerte keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Es erfolgt kein weiterer Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, da keine weiteren baulichen Anlagen geplant sind.

Die erforderlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden.

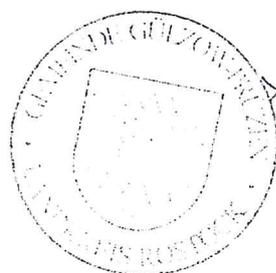
Rechtsfolgen nach §§ 39 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) sind ausgeschlossen.

10. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen sind keine weiteren baulichen geplant, die Erderkundungsgrabungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erforderlich machen würden.

11. Boden / Altlasten

Im Gebiet der Planänderung sind keine Altlasten bekannt.



[Handwritten signature]
29.8.2012