

# **Gemeinde Gülzow – Prützen**

## **Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**

# Gemeinde Gülzow – Prützen

## Satzung

### Über die 4. 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. Auswirkung der B – Planänderung**
- 10. Denkmalpflege**
- 11. Boden / Altlasten**

## 1. Rechtsgrundlagen

**Die Gemeinde Gülzow – Prützen erlässt mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ die 4. Änderung des B – Planes Nr. 2.**

Rechtsgrundlagen sind:

§ 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschl. aller rechtsgültigen Änderungen,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M – V S. 102), einschl. aller rechtsgültigen Änderungen.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a, Abs. 2, Satz 1 (BauGB), es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13, Abs. 2 und 3 Satz 1 (BauGB).

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 4. 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 / 20 und 2 / 42 Flur 3, Gemarkung Mühlenggeez.

Im B – Plan Nr. 2 erfolgte auch die Bezeichnung Bereich 3

Das Plangebiet wird durch die Straßen Ahornweg, Leute Wiese, Am Tarnower Landweg begrenzt.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prützen ist als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig außer Kraft gesetzt.

Die bestehenden Verkehrsflächen und zugeordneten Stellplätze bleiben erhalten.

#### 4. Ziel und Zweck der B – Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prützen ist der Geltungsbereich der 4. Planänderung als Sondergebiet zur Nutzung für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Da kein Bedarf mehr zur Nutzung der Gebäude für Einzelhandel besteht und um neue Investoren zu finden wird die Änderung des B – Planes Nr. 2 beschlossen.

Ziel und Zweck der 4. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Nutzung als Gewerbebetrieb, das Betreiben von Tankstellen ist nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.

#### 5. Planinhalt und Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prützen wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, weitere Festsetzungen der Bebauungsplanes Nr. 2 werden übernommen und sind unverändert gültig.

Das Betreiben von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2, Punkt 3 ist nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nach § 8 Absatz 3 Punkt 1 (BauNV) zulässig.

#### 6. Verkehrserschließung

##### Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Das gesamte Plangebiet des B – Planes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prützen wird über die Bundesstraße B 104 angebunden.

##### Innere Erschließung

Das Gebiet der 4. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird über die Hauptzufahrtsstraße des Plangebietes und dann weiter über die Leute Wiese erschlossen.

##### Stellplätze

Die auf dem Grundstück 2/42 bereits für die Nutzung der Einzelhandelseinrichtung im Bauungsplan Nr. 2 festgesetzt wurden, werden weiter genutzt.

## **7. Technische Infrastruktur**

### Wasserversorgung

Die vorhandene Brauch – und Trinkwasserversorgung wird weiter genutzt und von der Planänderung nicht berührt.

### Abwasserentsorgung

Die vorhandene Schmutz – und Regenwasserentsorgung wird weiterhin genutzt und wird von der Planänderung nicht berührt.

### Elektroversorgung

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

### Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden hier erfolgen keine Änderungen.

## **8. Immissionsschutz**

Das Plangebiet der 4. Änderung des B – Planes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Im Umfeld des Planänderungsgebietes befinden sich weitere Betriebe, Wohngebäude werden nicht tangiert.

Durch die gewerbliche Nutzung des Gebäudes im Planänderungsgebiet ist mit Emissionen durch Lärm zu rechnen. Die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte ist durch den Betreib nachzuweisen.

## **9. Auswirkungen der B – Planänderung**

Von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Gülzow – Prüzen gehen bei Einhaltung der zulässigen Immissionswerte keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt nicht, da keine weiteren Gebäude oder Anlagen errichtet werden. Die vorhandenen Baugrenzen bleiben erhalten.

Es werden weiterhin die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen genutzt.

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

## 10. Denkmalpflege

Da im Planänderungsgebiet keine weiteren baulichen Maßnahmen geplant sind, ist die Beteiligung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege nicht erforderlich.

## 11. Boden / Altlasten

Im Planänderungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.



