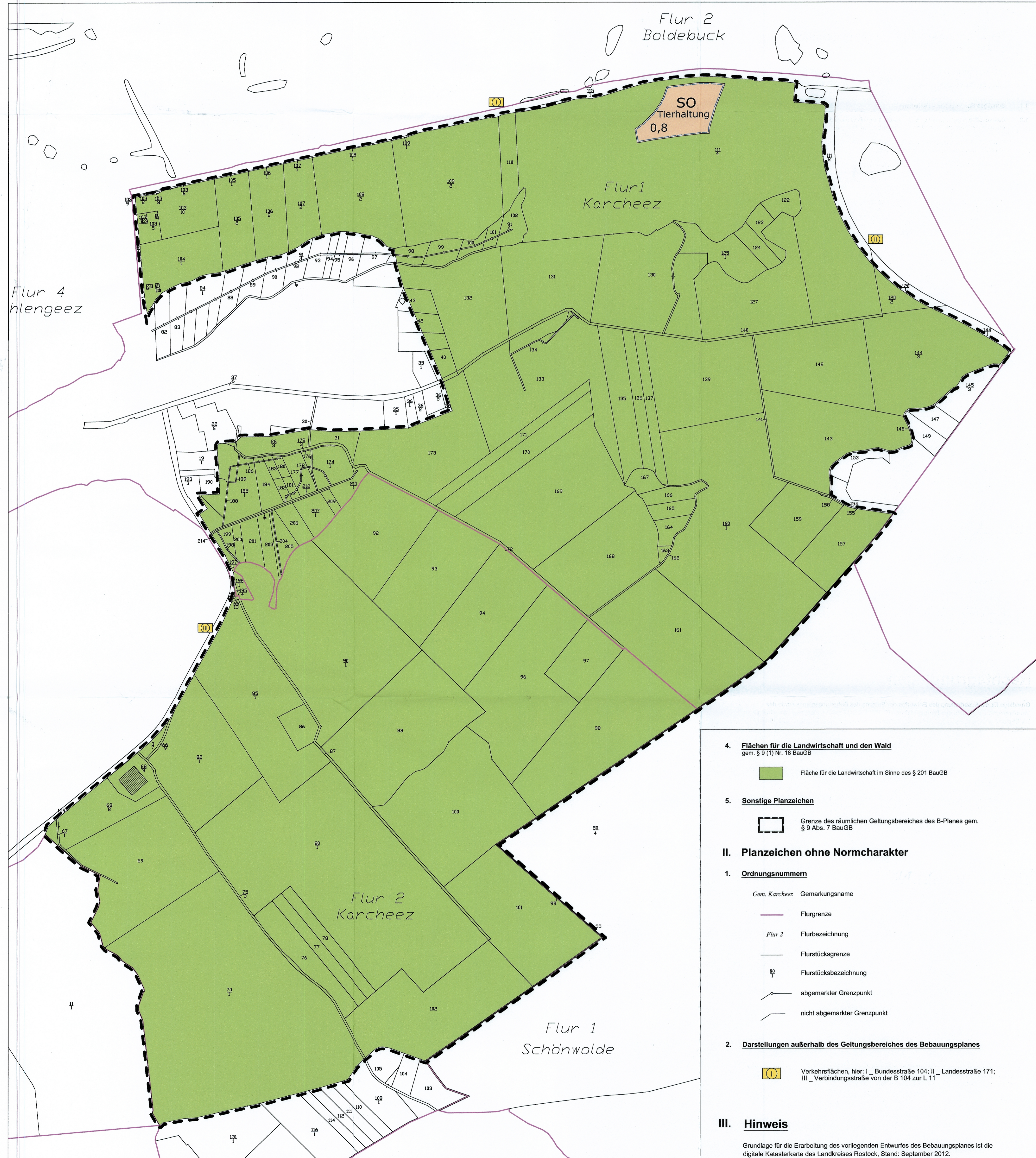


# Entwurf der Satzung der Gemeinde Gülzow-Prüzen über den vorzeitigen, einfachen Bebauungsplan Nr. 3 "Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung in der Gemarkung Karcheez"

für die dem Außenbereich der Gemarkung Karcheez zuzuordnende Fläche südlich der B 104, westlich der L 171, östlich der Verbindungsstraße von der B 104 zur L 11

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am . . . gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung in der Gemarkung Karcheez" für die dem Außenbereich der Gemarkung Karcheez zuzuordnende Fläche südlich der B 104, westlich der L 171, östlich der Verbindungsstraße von der B 104 zur L 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 2.000



- 4. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald**  
gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- II. Planzeichen ohne Normcharakter**
- 1. Ordnungsnummern**
- | Gem. Karcheez | Gemarkungsname              |
|---------------|-----------------------------|
| —             | Flurgrenze                  |
| —             | Flurbezeichnung             |
| —             | Flurstücksgrenze            |
| —             | Flurstücksbezeichnung       |
| —             | abgemarker Grenzpunkt       |
| —             | nicht abgemarker Grenzpunkt |
- 2. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Verkehrsfächen, hier: I \_ Bundesstraße 104; II \_ Landesstraße 171; III \_ Verbindungsstraße von der B 104 zur L 11

**III. Hinweis**  
Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes ist die digitale Katasterkarte des Landkreises Rostock, Stand: September 2012.

## Planzeichenerklärung

### I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Tierhaltung" gem. § 11 BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**0,8** Grundflächenzahl 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- 3. Bauweise, Baugrenzen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

**—** Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1. Sonstiges Sondergebiet - Tierhaltung -**
- 1.2. Das sonstige Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO dient der Unterbringung von baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung.
- 1.3. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen der landwirtschaftlichen und/oder der gewerblichen Tierhaltung mit folgenden Gesamt tierplatzzahlen (über alles):
    - Hennenplätze 39.500 Tiere oder
    - Junghehnenplätze 95.000 Tiere oder
    - Mastgeflügel 39.000 Tiere oder
    - Truthühnermastplätze 11.000 Tiere oder
    - Rinderplätze 400 Tiere oder
    - Kälberplätze 625 Tiere oder
    - Maatschweinplätze 750 Tiere oder
    - Sauenplätze 525 Tiere oder
    - Ferkelplätze 1.875 Tiere oder
    - gemischten Beständen mit einem Wert von 100 oder mehr der Summe der Vom Hundert-Anteile, bis zu denen die Platzzahlen jeweils ausgeschöpft werden; mit dem Wirtschaftsbetrieb verbundene Nebenanlagen.
- 1.4. Ausnahmsweise zulässig sind, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Tierhaltungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasste untergeordnet sind.
- 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- 2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- 3. Flächen für die Landwirtschaft**  
gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- 3.1. Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist von einer Bebauung freizuhalten.
- 3.2. Abweichend von den Regelungen der Nr. 3.1. wird bestimmt, dass entsprechend § 61 LBauO M-V verfahrensfreie Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb, einem forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft zulässig sind.

### Hinweise

- 1. Bodendenkmalpflege**
- 1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- 1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfes der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

- Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
  - die **Landesbauordnung M-V** (LBauO) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V, S. 323).
  - die **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, 1509).

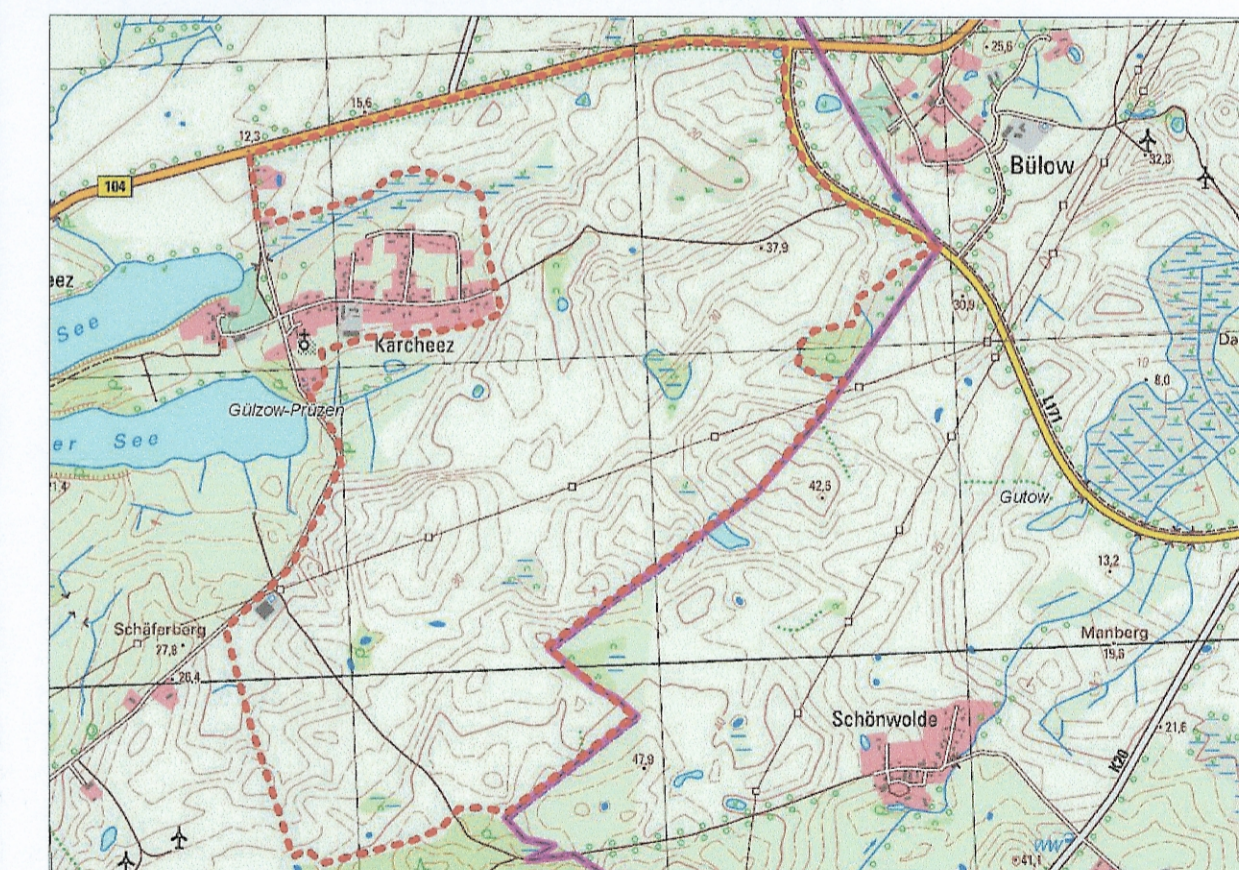
### Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtskurier Güstrow-Land" am 01.08.2012 erfolgt.

- Güstrow, den . . . . .
- Unterschrift  
Der Bürgermeister - Siegel -
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
- Güstrow, den . . . . .
- Unterschrift  
Der Bürgermeister - Siegel -
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 13.12.2012 durchgeführt worden. Dazu ist im "Amtskurier Güstrow-Land" am 05.12.2012 ortsüblich eingeladen worden.
- Güstrow, den . . . . .
- Unterschrift  
Der Bürgermeister - Siegel -
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom . . . . . erfolgt.
- Güstrow, den . . . . .
- Unterschrift  
Der Bürgermeister - Siegel -
5. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am . . . . . den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Güstrow, den . . . . .
- Unterschrift  
Der Bürgermeister - Siegel -

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom . . . . . 2015 gem. § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Güstrow, den . . . . .
- Unterschrift  
Der Bürgermeister - Siegel -
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom . . . . . 2015 bis zum . . . . . 2015 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
- Montag  
Dienstag  
Mittwoch  
Donnerstag  
Freitag
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am . . . . . 2015 im "Amtskurier Güstrow Land" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Güstrow, den . . . . .
- Unterschrift  
Der Bürgermeister - Siegel -

## Übersichtskarte, unmaßstäblich



Auftraggeber Amt Güstrow-Land Gemeinde Gülzow-Prüzen Hasestraße 4 18273 Güstrow	
Projekt Satzung des BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung in der Gemarkung Karcheez"	
Datum 30.01.2015	Plan Entwurf
Plangrundlage digitale Katasterkarte des Landkreises Rostock, Stand: 09/2012	
Auftraggeber  Büro Weitblick Liene Jansen - Gendelin 76 - 17111 Beggerow	
Auftragsnummer 04-2013	Bearbeiter Ja
gezeichnet Ja	Maßstab 1 : 2.000