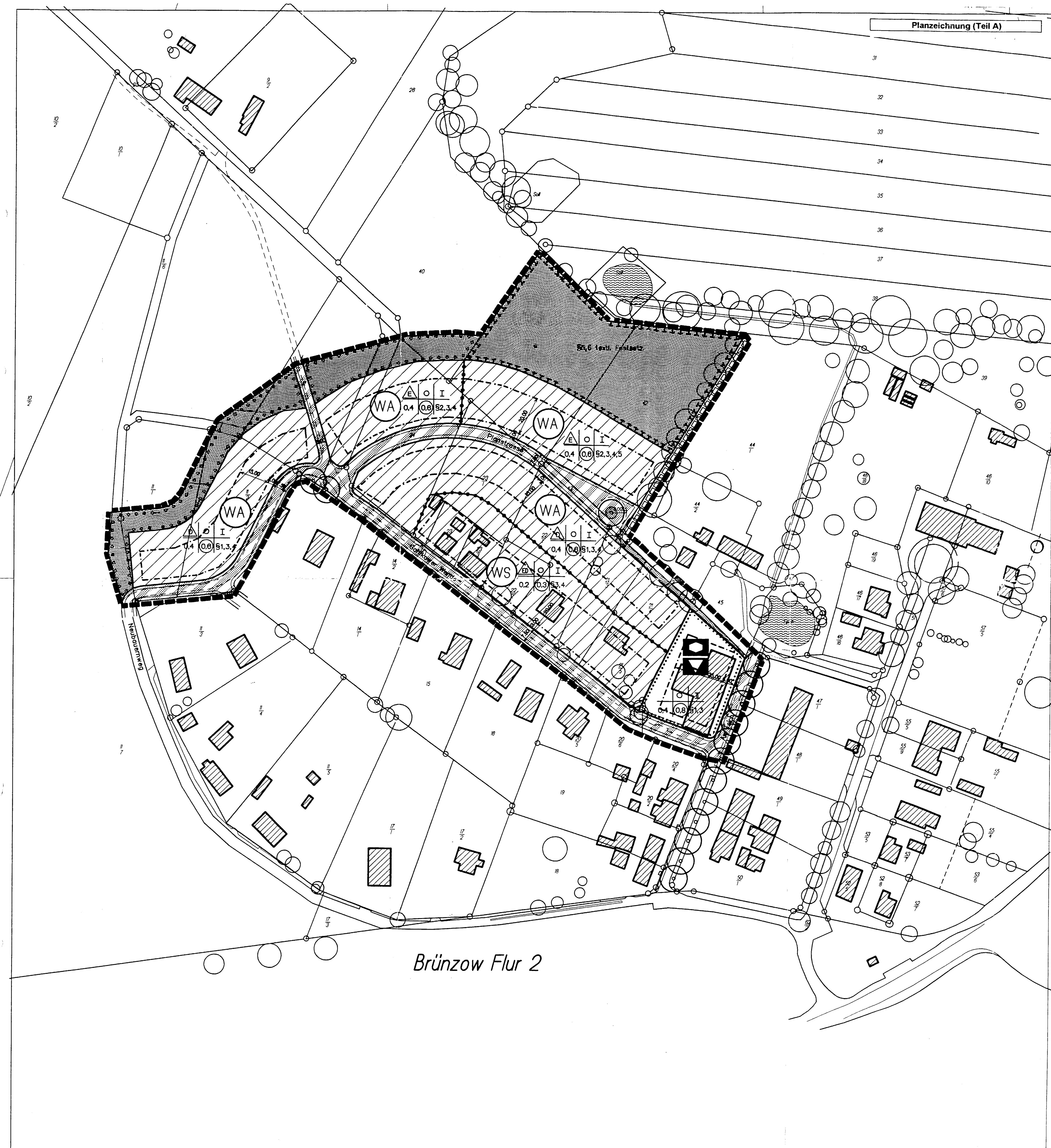




Planzeichnung (Teil A)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.11.91, erneuert am 24.02.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 25.03.94 bis zum 28.03.94 erfolgt.

Brünzow, den 25.03.94, Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a (1), 1. Nr. 1 BauGB (V.m. § 4 Abs. 3 BauGB) beauftragt worden.

Brünzow, den 14.03.94, Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1), 3. BauGB (V.m. § 4 Abs. 3 BauGB) (Anordnung) durchgeführt worden.

Brünzow, den 25.03.94, Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brünzow, den 25.03.94, Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 24.02.94 das Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Abgabe und Bestimmung.

Brünzow, den 25.03.94, Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 28.03.94 bis zum 06.05.94 während folgender Zeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen:

Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr 13:30 - 18:00 Uhr  
Mittwoch 9:00 - 12:00 Uhr  
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr  
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von 10:00 bis 12:00 Uhr oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, verbunden. Vom 17.03.94 bis 10.05.94 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Brünzow, den 25.03.94, Der Bürgermeister

Der katastralmäßige Bestand am 1.1.1994 ist im Maßstab 1:5000 besichtigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Flächen sind die Grenzpunkte der Flächen im Maßstab 1:5000 besichtigt. Die rechtsverpflichtenden Flächen im Maßstab 1:5000 sind im Regelsprache können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 25.03.94, Der Leiter des Katastralsamtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.05.94 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:

Brünzow, den 25.05.94, Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.94 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Satzung ist mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.05.94 bekannt gemacht worden.

Brünzow, den 25.05.94, Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.94, Az. W 04-14, ohne Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.

Brünzow, den 22.11.94, Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Brünzow, den 22.11.94, Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Die Genehmigung ist mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.05.94 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 (2) BauGB) und weiter auf Sanktionen und Entschädigungsansprüche (§§ 44, 46, 48 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.05.94 bekannt gemacht worden.

Brünzow, den 22.11.94, Der Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 12.06.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und WohnbaulandG) vom 22.04.93 (BGBl. I Nr. 15 S. 466), sowie nach § 53 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 20.07.90 (BGBl. I Nr. 50 S. 925) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Brünzow vom 25.05.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Brünzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Brünzow, den 22.11.94, Der Bürgermeister

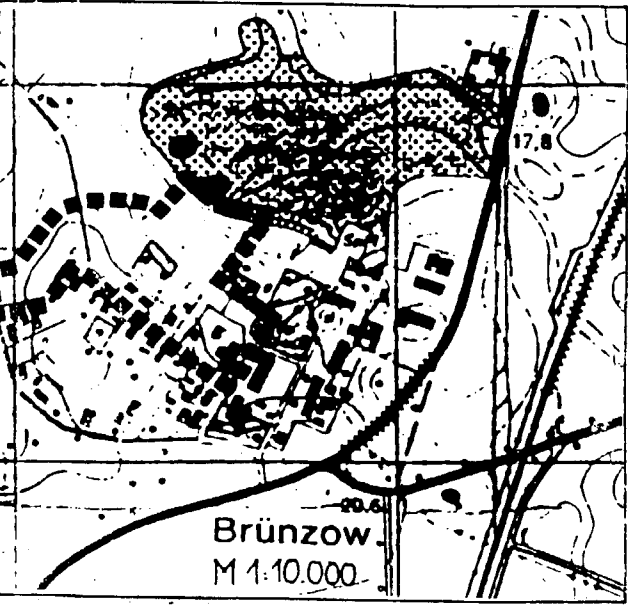
Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 1994 (BGBl. I S. 766)
- das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannutzungs (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 1)

GEMEINDE BRÜNZOW  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Legende

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Kleinsiedlungsgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Grünfläche
- Mischverkehrsfläche
- Wasserfläche
- Einzelhausbebauung
- Doppelhausbebauung
- Einzel-/Doppelhausbebauung
- max. Geschossigkeit
- offene Bauweise
- max. Grundflächenzahl
- max. Geschosflächenzahl
- Baugrenze
- Angrenzende Bereiche unterschiedlicher Nutzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Gebäude für soziale Zwecke
- Gebäude für kulturelle Zwecke
- Anzupflanzende Bäume
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Wald im Norden, die Feldmark im Westen und die Galkower Wende im Süden sowie den Weg zum Teich im Osten.

Textliche Festsetzung (Teil B)

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
- § 1 Firstrichtung**  
Auf den so gekennzeichneten Flächen soll die Firstrichtung parallel zur Straße angeordnet werden.
- § 2 Firstrichtung**  
Auf den so gekennzeichneten Flächen soll die Firstrichtung senkrecht zur Straße angeordnet werden.
- § 3 Dachneigung**  
Die Dachneigung soll zwischen 30 und 45 Grad betragen.
- § 4 Traufhöhe**  
Die Traufe soll nicht höher als 3,25 m über Geländehöhe angeordnet werden.
- § 5 Nutzungserweiterung**  
In den so gekennzeichneten Bereichen sind in Anlehnung an § 4 (2), 3 BauNVO Anlagen zur Tierhaltung zulässig, sofern sie vorwiegend sachlichen Zwecken dienen und im übrigen die Anforderungen für in § 4 (2), 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe erfüllen.
- § 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen und werden daher gemäß § 5 (2), 10 BauGB ausgewiesen. Zulässig ist eine extensive Weidenutzung (Extensiv-Grünland). Sie sind mit Wildkräutermischungen zu bepflanzen.

Sonstige Festsetzungen

- § 7 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung**  
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 0,5 der zugehörigen Gebäudelfläche einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Giebel und der Giebelkante im Parallelmaß einen Abstand von mindestens 2 Meter einhalten. Für die Dacheindeckung sind Materialien mit Farbtönen naturrot bis ziegelrot zu verwenden. Der Einbau von nichttragenden Sonnenkollektoren ist zulässig.
- § 8 Außere Gestaltung**  
Die Gebäude sind als Putz- oder Klinkerbauten zu gestalten, letztere in den Farbtönen natur- bis ziegelrot. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden ortstypischen Materialien zulässig: Brettschaling, Ziegelbetong, Gipsputz. Außenwandflächen der Gebäude sind in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Giebelwände, Putzflächen oder Flächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sind unzulässig.
- § 9 Garagen / Stellplätze**  
Garagen müssen mit Putz- oder Giebeldecken versehen werden. Die Dachneigung wird auf 30 bis 45 Grad festgelegt. Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen errichtet, sind Garagendächer in Form, Deckung und Neigung einheitlich zu gestalten. Für offene Kiergaragen (Carports) gelten die Dachneigungen nicht.
- § 10 Einfriedung**  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird das Maß der baulichen Höhe auf maximal 0,9 m festgesetzt. Erbaut sind Mauern aus Feld- oder Ziegelsteinen, Holzzaune sowie Hecke anzupflanzen.
- § 11 Uneingeschränkte Pflanzbindung**  
Die uneingeschränkte Pflanzbindung betrifft die öffentlichen Freizeitanlagen und gliedert sich in zwei Bereiche:  
1. Grünstreifen dieser ist mit einheimischen, standortgerechten laubwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar je 5 qm 1 Strauch und mindestens 1 Baum je 100 qm. Eine unbeschränkte Wegführung innerhalb des Gehölzsaums ist zulässig.  
2. Raumbildende Gehölze im Straßenraum - sie sind in Form einheimischer, standortgerechter, laubwerfender Bäume auszuführen.  
3. Hecken und Feldraingehölze - sie sind zu pflanzen und zu erhalten bzw. gegebenenfalls standortgerecht zu erneuern.
- § 12 Eingeschränkte Pflanzbindung**  
Diese betrifft ausschließlich die privaten Grünflächen. Grundstückseinfriedungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, dürfen nur aus orts-landschaftstypischen Laubgehölzen bestehen. Gehölzpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sollen zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen bestehen.
- § 13 Sonderanlagen**  
Anlagen zur Regenwassersammlung und zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig. Sie sind in ihrer Gestalt den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

- GEHÖLZLISTE für Anpflanzungen in Bereichen mit:
- uneingeschränkter Pflanzbindung
- Grünstreifen - Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus), Wildapfel (Malus), Wildrose (Rosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Ulme (Ulmus), Weide (Salix), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus), Sanddorn (Hippophae), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), gemeiner Schneeball (Viburnum), Hartriegel (Cornus mas und Cornus sanguinea)
  - raumbildendes Grün - Linde (Tilia), Ahorn (Acer), Kastanie (Aesculus)
- eingeschränkter Pflanzbindung
- Hecken zur Grundstückseinfriedung - Heibuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum)

Bebauungsplan Nr.1  
Brünzow  
Gemeinde Brünzow  
Abs. 2 • 17503 Brünzow

Planbez.: Bebauungsplan, Teil A, Planzeichnung  
Projekt: SPO193  
Datum: 21.02.94  
Baugruppe: DIN A1  
Dachplan: GH

**ARCHINNOVA**  
P L A N N U N G S G R U P P E  
ARCHINNOVA PLANUNGSGRUPPE.....BÜRO GREIFSWALD  
FUCHSSTRASSE 1.....17489 GREIFSWALD  
TELEFON.....03834/50 11 17  
TELEFAX.....03834/50 11 17

## Begründung

### **Bebauungsplan Nr. 1 - Gemeinde Brünzow Ortsteil Brünzow**

**Abgrenzung:** Es wird begrenzt durch den Wald im Norden und die Galkower Wende im Süden sowie den Weg zum Teich im Osten.

**Geltungsbereich:** Flur 1, Brünzow Nr. 6, Flurstücke 21, 22, 23, 24, 41, 42, 45 und Wegeparzelle 43, anteilig die Flurstücke 11/1, 11/2, 12, 40 und Wegeparzelle 25.

#### 1. Zweck des Bebauungsplanes

In Brünzow fehlen kurzfristig verfügbare Flächen für Wohnnutzungen. Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Fläche arrondiert die Ortslage nach Westen hin und markiert mit dem vorgelagerten Grünpufferstreifen die Abgrenzung zur Landschaft. Die Erschließung des künftigen Baulandes ist über Galkower Wende sowie Neubauernweg gesichert und wird über eine als Sackgasse ausgebildete Planstraße im Inneren ergänzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll deshalb die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 BauGB geschaffen werden.

#### 2. Städtebauliche Ziele

##### **2.1. Nutzung und Gestaltung**

Mit den neu zu schaffenden Wohngebieten wird eine Abrundung des Dorfes nach Nordwesten hin planungsrechtlich fixiert. So soll eine eindeutige Grenze zur Landschaft, speziell zum Wäldchen im Norden durch Ausweisung eines zu bepflanzenden Grünpuffers bzw. einer größeren Abstands- und Ausgleichsgrünfläche formuliert werden. Gleichzeitig werden die im verabschiedeten Rahmenplan zur Dorfentwicklung formulierten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich gesichert.

Dies heißt im einzelnen:

- Räumliche Fassung der geplanten regionaltypischen Wohngebäude um einen Erschließungsanger herum, der nachbarschaftliche Identifikation ermöglichen soll.
- Ausrichtung der Gebäudestellungen nach städtebaulichen Erfordernissen:  
So werden Gebäude, die eine räumliche Kante bilden sollen, traufständig zur Straße hin angeordnet, Gebäude zwischen denen hindurch ein Bezug zur Landschaft hergestellt werden soll, giebelständig ausgerichtet.
- Entsprechend dieser Vorgaben ist auch die Haustypologie vorgesehen. Traufständige Gebäude werden nach regionalem historischen Vorbild als Doppelhäuser ausgewiesen, giebelständige Häuser als Einzelhäuser. Einzig im zentralen Bereich an

der Gahlkower Wende lassen sich diese Vorhaben durch den Bestand bedingt nicht ausreichend begründen, so daß dort Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Generell gilt für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise, die die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte in Grund und Geschoßflächenzahlen nicht überschreitet. Zum Schutz des Ortsbildes wird daher auch eine maximal 1 1/2-geschossige Bebauung zugelassen.

Zur Sicherung eines Standortes für den Gemeinbedarf wird das Grundstück der ehemaligen Gaststätte an der Straße "am Teich" als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier soll eine Nutzung für soziale und kulturelle Zwecke möglich sein. Dies bedeutet, daß das Grundstück eventuell für die Einrichtung einer Kindergartengruppe dienen soll. In Anlehnung an die dort ehemals vorhandenen Stallanlagen ist hier eine maximale Geschossigkeit von 2 Stockwerken zulässig.

An zwei Stellen ist aus städtebaulichen Gründen die Bepflanzung mit raumbildendem Grün vorgesehen. Einmal auf dem Wendeplatz der Planstraße, ein zweites Mal im Kreuzungspunkt Gahlkower Wende, Neubauernweg und Planstraße, um dort die Orientierung zu unterstützen.

Den formulierten städtebaulichen Zielen unterwirft sich auch die Ausweisung der Gebiete. Im Randbereich soll die Wohnnutzung eindeutig Vorrang haben, sodaß hier die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) vorgenommen wurde. In einer Teilfläche zum Wäldchen hin wird sie nutzungsmäßig ergänzt durch die Zulässigkeit von Tierhaltung für sportliche Zwecke, solange diese die Anforderungen an sonstige im allgemeinen Wohngebiet zulässige gewerbliche Betriebe erfüllt. Dies ist begründet durch die sehr günstige Zuordnung großflächiger Weideflächen, die die Abgrenzung der Ortslage zum Wald hin nutzungsmäßig präzisieren.

Die Teilfläche nordöstlich der Gahlkower Wende wird aus immissionschutzrechtlichen Gründen und zum Zwecke der Bestandssicherung mit der dorftypischen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen.

Die in den textlichen Festsetzungen fixierten Einschränkungen bzw. Festlegungen gestalterischer Details der Häuser sollen dazu beitragen, ein regionaltypisches, dem dörflichen Erscheinungsbild verbundenes Ensemble herzustellen, dem sich das Einzelbauvorhaben unterzuordnen hat.

## **2.2. Verkehr und Versorgung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen teilweise erschlossen. Da ein Ausbau des Versorgungsnetzes mit Strom, Wasser und Telekommunikation innerhalb der Ortslage dringend erforderlich ist und eine zentrale Abwasserentsorgung eingeführt werden soll, wurden die angrenzenden Verkehrsflächen in den Bebauungsplan voll mit einbezogen, um auch für die außerhalb des Geltungsbereiches anliegenden Gebäude einen Anschluß an die Versorgung sicherzustellen.

Insgesamt ist Brünzow an das überörtliche Verkehrsnetz über die Landesstraße von Greifswald nach Lubmin gut angebunden. Eine Bushaltestelle an dieser Straße liegt in maximal 400 m Entfernung zu den Wohngebieten.

Der Ausbau der im Plan erfaßten Straßen soll durch Pflasterung mit größtmöglichem Versickerungsanteil des Oberflächenwassers als Mischverkehrsfläche erfolgen. Herausgehobene Gehsteige etc. sind - da dorfuntypisch - nicht vorgesehen.

Regenwassersammelanlagen sind auf Grundstücken grundsätzlich zulässig, in Form einer Zisterne oder einer Tankanlage innerhalb des Gebäudes.

Kolektoranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind grundsätzlich zulässig, soweit sie nichtspiegelnd ausgebildet sind.

### **2.3. Kinderspielflächen**

In Entfernung von maximal 400 m liegt ein gut ausgebauter großer Kinderspielplatz. Bei den Kleinkinderspielflächen kann, da sie lt. Spielplatzgesetz erst bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern notwendig werden, davon ausgegangen werden, daß ausreichende Spielflächen auf den eigenen Grundstücken vorhanden sein werden.

## **3. Umweltverträglichkeit**

Bezüglich Schallimmissionen sei gesagt, daß die Landstraße als Hauptlärmemittent minimal 190 m von den Baugebieten entfernt liegt, so daß mit einer über das zulässige Maß hinausgehenden Lärmemission nicht zu rechnen ist. Der einzige ansässige landwirtschaftliche Betrieb liegt über 200 m entfernt, sodaß auch der Anteil der Geruchsemissionen sehr gering sein dürfte. Eine möglicherweise von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehende Geruchsbelästigung (Aufbringen von Stalldung) wird zum Einen durch den Grünbereich gepuffert und ist zum Anderen als ortsüblich anzusehen.

Da von der Ausweisung der neuen Baugebiete im wesentlichen ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind, ist eine Ausweisung von Ausgleichsflächen normalerweise nicht notwendig. Über die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und raumbildenden Gehölzen, sowie der Sicherung von bestehenden Gehölzen wird aber ein wesentlicher Beitrag zur Umweltvorsorge geleistet. Um eine Bepflanzung des Gebietes mit ortstypischen Gehölzen sicherzustellen, wird im B-Plangebiet ein Pflanzgebot gemäß beigefügter Pflanzliste ausgesprochen.

### **3.1 öffentliche Grünflächen**

Der ausgewiesene Grünzug hat im Durchschnitt eine Tiefe von 10,00 m und erfüllt verschiedene Funktionen:

- er bildet einen lesbaren und erlebbaren Übergang zwischen Dorf und freier Landschaft
- er stellt eine Ergänzung zu dem nördlich gelegenen Wäldchen dar und ist ein erster Schritt zur Biotopvernetzung in einer stark ausgeräumten Agrarlandschaft, in der sich jedoch immer wieder "Inselbiotope" finden (Sölle, Feldholzinseln), die auf diese Weise verbunden werden können.
- der Grünzug bildet zudem eine Pufferzone zwischen divergierenden Nutzungen, im vorliegenden Fall zwischen Wohnen und intensiver Landwirtschaft

Für diesen Bereich wird ein Pflanzgebot mit uneingeschränkter Pflanzbindung erlassen, welches beinhaltet, daß hier laut beigefügter Pflanzliste ausschließlich standortgerechte, einheimische, laubwerfende Gehölze gepflanzt werden dürfen und müssen. Die bestehenden Bepflanzungen, wie Hecken etc., sind zu erhalten und entwickeln.

Auch die raumbildenden Bepflanzungen innerhalb der Ortslage, im öffentlichen Bereich fallen unter die uneingeschränkte Pflanzbindung.

### 3.2 private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen wird ein Pflanzgebot mit eingeschränkter Pflanzbindung erlassen. Dies betrifft vor allem die mögliche Grundsückerfriedung mittels einer Hecke - diese soll in jedem Fall aus ortsüblichen Laubheckengehölzen hergestellt werden (Hainbuche, Liguster). Für die Grundstücke an sich gilt, daß eine Bepflanzung zu einem überwiegenden Teil (mind. 75 %) mit Laub- und Obstgehölzen erfolgen soll.

Völlig versiegelte Flächen im Bereich der Außenanlagen sind nicht zulässig. Eine Befestigung kann nur in Form von Pflaster/Platten mit hohem Fugenanteil und wassergebundenen Decken erfolgen um zu gewährleisten, daß Regenwasser weitestgehend versickern kann und nicht mittels Kanalisation abgeführt werden muß.

Zwischen Wohnbebauung und Wäldchen ist die vorhandene Ackerfläche als Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, eine Fläche, die extensiv beweidet werden kann und als Ausgleichsfläche im Sinne von § 8 a BNatSchG dient.

## 4. Flächenbilanz

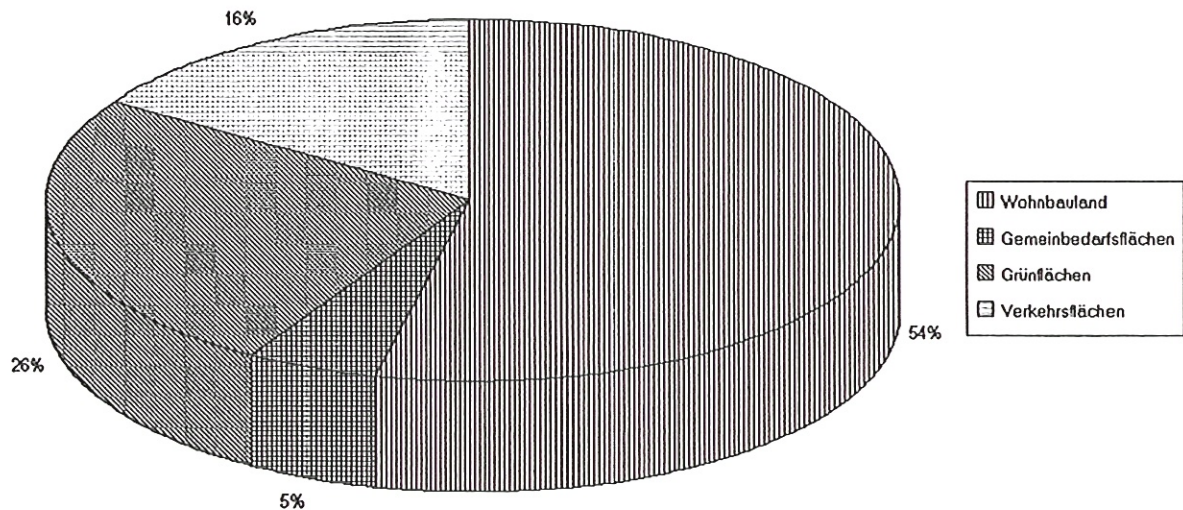
Die Flächenbilanz für das B-Plangebiet sieht folgendermaßen aus:

| <i>Bebauungsplan Nr.1, Brünzow</i>                |                 |      |                 |      |                 |           |           |
|---------------------------------------------------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|-----------|-----------|
| <b>Flächenbilanz und städtebauliche Kenndaten</b> |                 |      |                 |      |                 |           |           |
| Flächenart                                        | Bruttofläche    | GRZ  | zul. GF         | GFZ  | zul. BGF        | WE        | EW        |
| Kleinsiedlungsgebiet WS                           | 0,492 ha        | 0,20 | 0,098 ha        | 0,30 | 0,148 ha        | 7         | 16        |
| Allgemeines Wohngebiet WA1                        | 0,552 ha        | 0,40 | 0,221 ha        | 0,60 | 0,331 ha        | 10        | 23        |
| Allgemeines Wohngebiet WA2                        | 0,603 ha        | 0,40 | 0,241 ha        | 0,60 | 0,362 ha        | 10        | 23        |
| Allgemeines Wohngebiet WA3                        | 0,349 ha        | 0,40 | 0,140 ha        | 0,60 | 0,209 ha        | 6         | 14        |
| Fläche für Gemeinbedarf                           | 0,192 ha        | 0,40 | 0,077 ha        | 0,80 | 0,154 ha        |           |           |
| Grünfläche 1                                      | 0,188 ha        |      |                 |      |                 |           |           |
| Grünfläche 2                                      | 0,740 ha        |      |                 |      |                 |           |           |
| Grünfläche 3                                      | 0,025 ha        |      |                 |      |                 |           |           |
| Verkehrsfläche 1                                  | 0,519 ha        |      |                 |      |                 |           |           |
| Verkehrsfläche 2 (Weg)                            | 0,060 ha        |      |                 |      |                 |           |           |
| Sonstiges (Straßenrandflächen)                    | 0,053 ha        |      |                 |      |                 |           |           |
| <b>Summe</b>                                      | <b>3,773 ha</b> |      | <b>0,777 ha</b> |      | <b>1,204 ha</b> | <b>33</b> | <b>76</b> |

Die Flächen wurden im verwendeten CAD Programm ermittelt und überprüft, eine Belegskizze der Berechnung mit der Zuordnung der Flächen ist in der Anlage beigefügt. Summarisch zusammengefaßt und graphisch dargestellt wergibt sich für das Plangebiet folgendes Bild:

| <i>Bebauungsplan Nr.1, Brünzow</i> |              |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Flächenbilanz</b>               |              |
| Flächenart                         | Bruttofläche |
| Wohnbauland                        | 1,996 ha     |
| Gemeinbedarfsflächen               | 0,192 ha     |
| Grünflächen                        | 0,953 ha     |
| Verkehrsflächen                    | 0,579 ha     |

Flächenbilanz Bruttoflächen B-Plan 1, Brünzow



Greifswald, 24.05.1994

ARCHINNOVA Planungsgruppe

  
Dipl.-Ing. Architekt Volker Doench

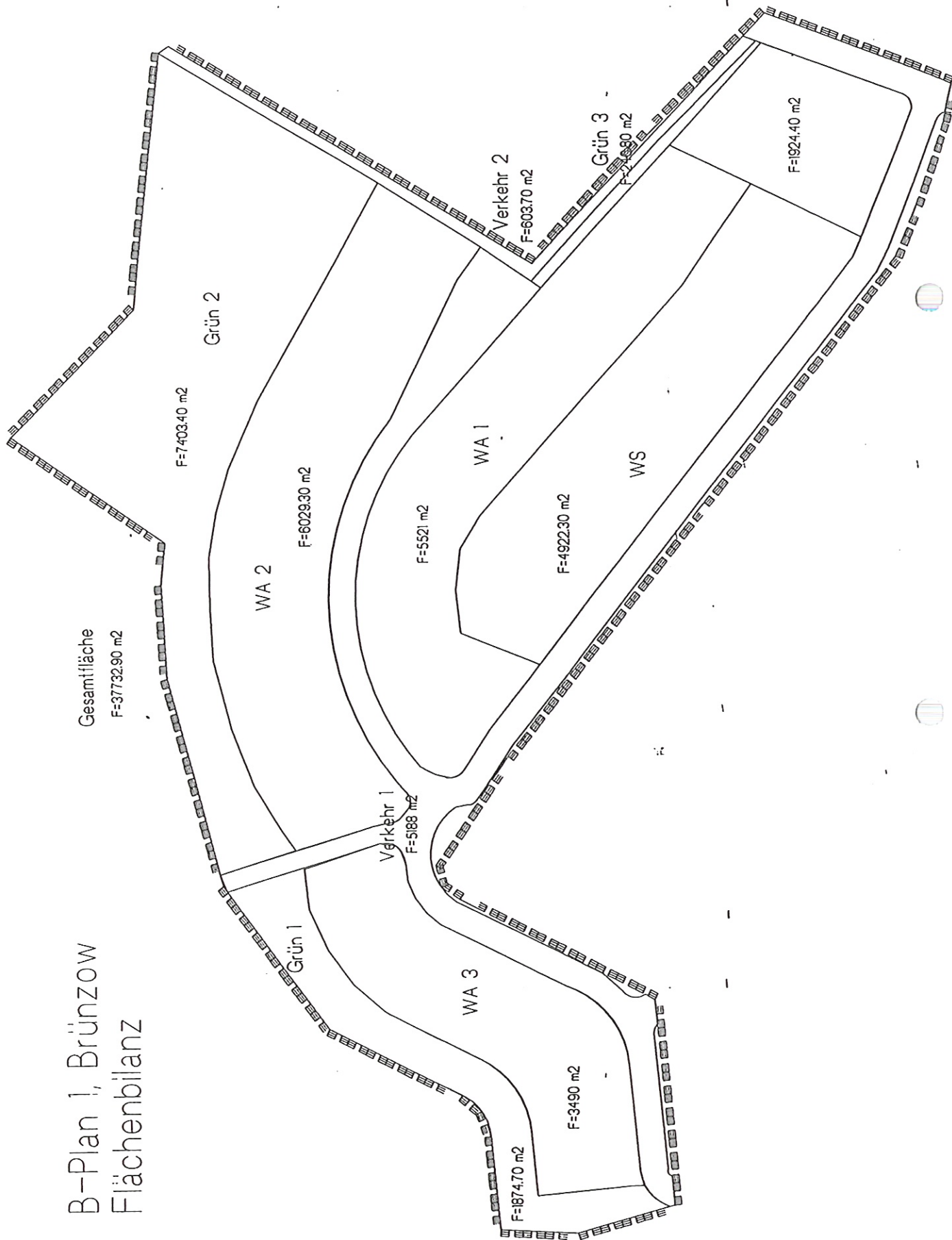
Brünzow, 25.05.1994

Der Bürgermeister



# B-Plan 1, Brünzow Flächenbilanz

Gesamtfläche  
F=37732.90 m<sup>2</sup>



# Bekanntmachung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes

## Bekanntmachung des Amtes Lubmin

Betr.: Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Brünzow für das Gebiet begrenzt durch den Wald im Norden und der Gahlkower Wende im Süden sowie den Weg zum Teich im Osten

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.05.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Brünzow für das Gebiet begrenzt durch den Wald im Norden und der Gahlkower Wende im Süden sowie den Weg zum Teich im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostvorpommern vom 09.11.1994 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 09.12.1994 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Amtsverwaltung "Amt Lubmin" in Lubmin Zimmer 9, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen ( § 215 Abs. BauGB ).

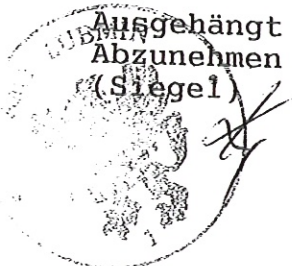
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässigen Nutzung durch diesen bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Lubmin, d. 22.11.1994

Amt Lubmin  
Der Amtsvorsteher  
Bauamt  
i.A. Krüger



Ausgehängt am: 23.11.1994  
Abzunehmen am: 08.12.1994  
(Siegel)



Abgenommen am: 8.12.94



# Landkreis Ostvorpommern

– Der Landrat –

Dezernat Bauten, Umwelt und  
Wirtschaft

17. 11. 94 / 2582 W

– Inneminist. / 2583  
Sachw

– BU-Wagser 2584

Landkreis Ostvorpommern, Demminer Straße 71-74, 17389 Anklam  
Landkreis Ostvorpommern, PF 1239 oder 1240, 17382 Anklam

Postzustellungsurkunde  
Bürgermeister  
der Gemeinde Brünzow  
über  
Amtsvorsteher  
des Amtes Lubmin  
Geschwister-Scholl-Weg 15  
17509 Lubmin

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Amt                                 |                  |
| Mündl. oder telef. Auskunft erteilt | Zimmer / Telefon |

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Aktenzeichen  
(bitte stets angeben)

Anklam, den

wou-ha

9.11.1994

**Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 Brünzow der Gemeinde  
Brünzow vom 8.9.1994  
hier: Bekanntmachung der Genehmigung**

Entsprechend dem Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom  
29.09.1994 wird hiermit die Erfüllung der Auflagen

bestätigt.

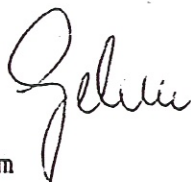
Der B-Plan Nr. 1 darf somit nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 i.V.m.  
§ 12 BauGB ausgefertigt und bekanntgemacht werden.  
Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung  
der Satzung sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme in die  
Satzungsunterlagen richten sich nach der Hauptsatzung der  
Gemeinde Brünzow.

Die Bekanntmachung ist entsprechend dem gemeinsamen Ein-  
führungserlaß zum BauGB von Oktober 1990, Muster Nr. 12,  
vorzunehmen.

Eine Kopie der Bekanntmachung ist dem Sachgebiet Bauleit-  
planung des Amtes für Planung und Wirtschaft der Kreisver-  
waltung Ostvorpommern zur Komplettierung der Verfahrens-  
unterlagen zu übergeben.

Im Auftrag

Gehm





**Beschluß**

der Gemeindevertretung vom 29.09.1994 über die Anerkennung der Auflagen und Hinweise der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1, begrenzt durch den Wald im Norden und der Gahlkower Wende im Süden sowie den Weg zum Teich im Osten

Die Gemeindevertretung beschließt:

Den in der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 " begrenzt durch den Wald im Norden und der Gahlkower Wende im Süden sowie den Weg zum Teich im Osten vom 08.09.1994, durch die untere Genehmigungsbehörde, den Landkreis Ostvorpommern, erteilten Auflagen und Hinweisen tritt die Gemeinde wie folgt bei:

**Auflagen:**

1. Die unter den Punkt 1. geforderte Festsetzung zur Realisierung der Ausgleichmaßnahme wird entsprochen.

Die Ausgleichmaßnahmen sind 3 Jahre nach der Erteilung der Genehmigung für die Ausführung des B-Planes fertig zu stellen.

Die textliche Festsetzung des B - Planes ist dementsprechend zu ergänzen.

**Hinweise:**

1. Die gegebenen Hinweise des Landratamtes werden berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung : 08

davon anwesend : 7

Ja-Stimmen : 7

Nein-Stimmen : 0

Stimmenthaltungen: 0

**Bemerkung :**

Aufgrund des § 24 Abs.1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

*Wienholz*  
Wienholz  
Bürgermeister





10/61/2

E. 21094/5778

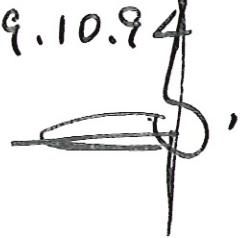
12.10.94

Amt Lubmin  
Der Amtsvorsteher  
Bauamt  
Geschwister-Scholl-Weg 15  
17509 Lubmin

13. 10. 94

34.16 B.

19.10.94



Landkreis Ostvorpommern  
Amt für Planung und Wirtschaft  
Außenstelle Greifswald  
Herrn Saborowski  
Nexö-Platz  
17489 Greifswald

13. 10. 94

Bestätigung der Auflagen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr.1  
der Gemeinde Brünzow für das Gebiet, begrenzt durch den Wald  
im Norden und die Gahlkower Wende im Süden sowie den Weg zum Teich  
im Osten

AZ.: PE: 16.8.94  
Ihr Schreiben vom 08.09.1994

Sehr geehrter Herr Saborowski,

die Gemeindevertretung Brünzow hat auf ihrer Sitzung am 29.09.1994  
die Beschlüsse zur o. g. Bestätigung gefaßt, die wir hiermit  
entsprechend Ihres Schreibens vom 27.06.1994 zur Genehmigung  
einreichen.  
(s. Anlagen).

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Krüger  
Ltrn. Bauamt

**AMT LUBMIN**  
Der Amtsvorsteher  
Bauamt  
G.-Scholl-W. 15,  
17509 LUBMIN

