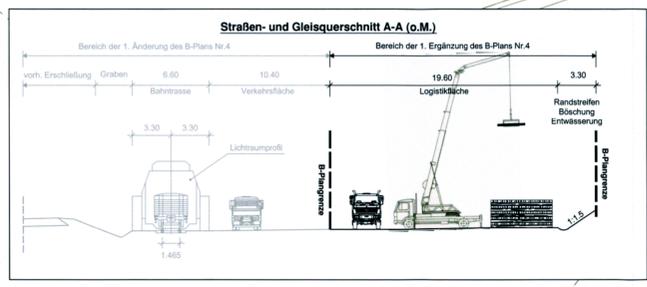
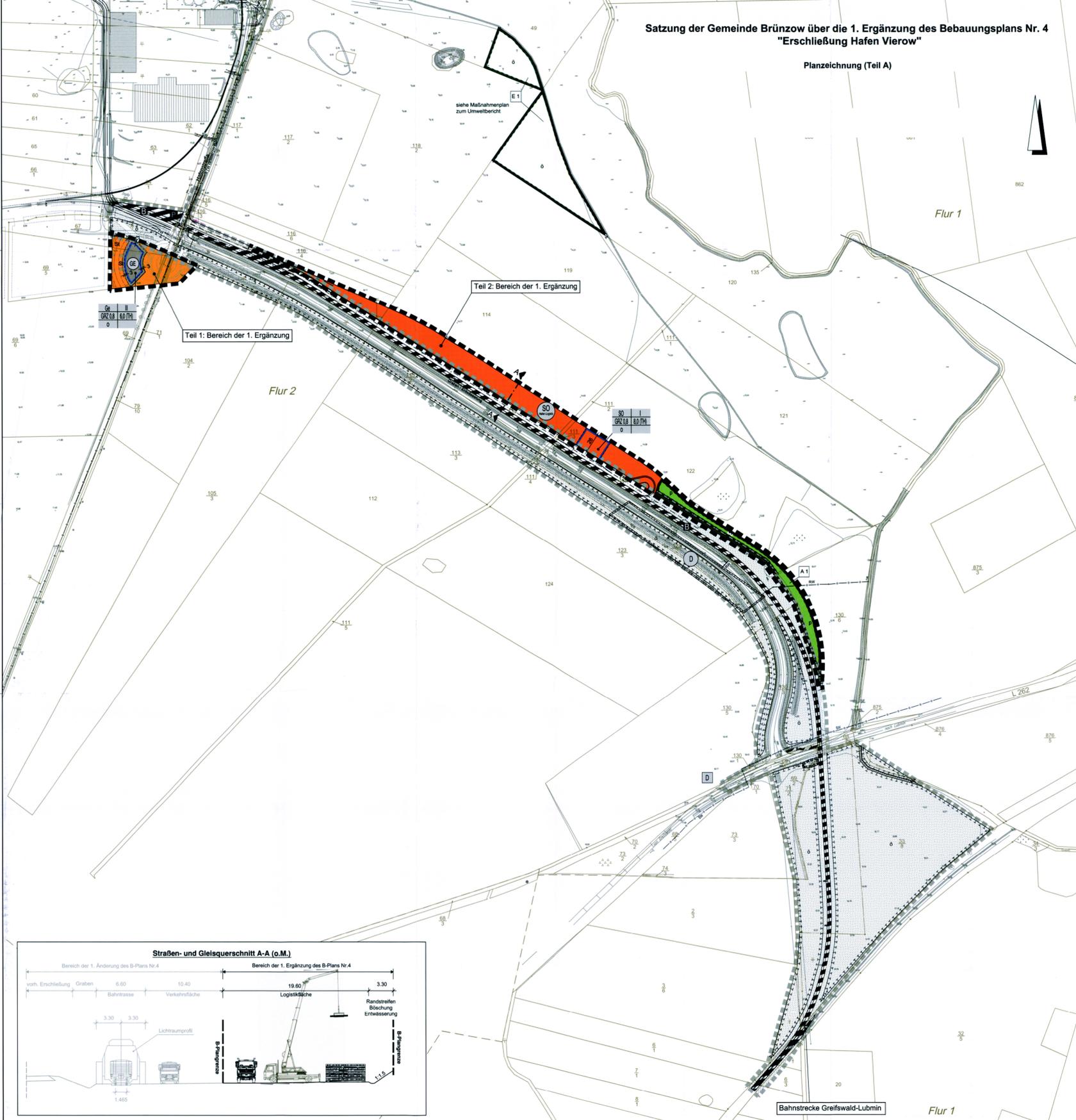


Satzung der Gemeinde Brünzow über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow"

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

I. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) hier: Hafen-Logistik
 - GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - Nutzungsebene
 - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - TH Traufhöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 und §23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Parkfläche
 - B Bahnanlage (1. Änderungsbereich)
 - R Radweg
- 5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)
 - P private Grünflächen
 - Ö öffentliche Grünflächen (im Bereich des umgrenzten B-Plans Nr. 4)
- 6. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
 - Graben- und Grabenunterhaltungslinie GU (5m)
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: extensiv genutzte Grünfläche
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- 8. Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB)
 - D Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz
 - D Denkmalschutz
- 9. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 (1. Änderung)
 - Bahnanlage (§9 Abs. 6 BauGB) vorhandene Bahnanlage EWN (im Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze
 - ggpl. Wendehammer/ Kreisverkehrsplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Kompensationsmaßnahme mit entsprechender Nummer

II. Bestandsunterlagen

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 4,5+ Höhepunkte mit Höhenangabe über NN
- vorhandene Straße

III. Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Versorgungsleitungen
- RW Regenwasserleitung
- SW Schutzwasserleitung
- TW Trinkwasserleitung
- Telekom Telekom

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO (Für den Bereich 1. Ergänzung)

- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1. Zulässige Nutzung in den Sondergebieten (SO) "Hafen-Logistik" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
In dem als Sondergebiet Hafen-Logistik festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Hafens dienen. Dazu gehören:
 - Technische Anlagen wie Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Verkehrsflächen für die Logistik
- 2. Zulässige Nutzung in den Gewerbegebieten (GE) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, und zwar solcher Betriebe, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind.
Zulässig sind:
 - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - 2. TankstellenNicht zulässig sind:
 - 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - 2. Einzelhandelsbetriebe, wenn diese in Art und Umfang der Versorgung ansässiger Betriebe nicht dienen.
 - 3. Vergnügungstätten
 - 4. Werdenergieanlagen und Verbrennungsanlagen für Hausund Sondermüll

II. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- A1. Anlage von Grünflächen
Die Anlage von Grünflächen in einem Umfang von rd. 0,50 ha ist auf den Teilflurstücken 122 und 130/6, Flur 2, Gem. Vierow vorzusetzen.
- III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
E1: Schaffung von Sukzessionsflächen auf Ackerland
Als Ersatzmaßnahme ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen auf einer Gesamtfäche von rd. 1,30 ha auf den Teilflurstücken 49 und 120 vorzusetzen.
Maßnahmen des Artenschutzes:
 - Es sind Baubeschränkungen und vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzusetzen, welche eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verhindern.
 - Die Baufeldmarkierung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vermischung von Vorkulturen an Brücken) im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen.
 - Auf dem Flurstück Nr. 49 sind zur Verbesserung der Lebensraumstruktur für Amphibien ein rund 1.000 m² großes Feldgehölz mit Stabschirung angelegt. Als vorgesehene Vermeidungsmaßnahme (CEF) ist diese Pflanzung vor der Bauausführung zu realisieren.
- IV. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 135a bis 135c BauGB)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.
- V. Immissionschutz
1. In den festgesetzten Baugebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, wenn diese die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:
 - SO Tag/Nacht: 65 / 55 dB(A)^m
 - GE Tag/Nacht: 65 / 55 dB(A)^mDie Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (Überschreitung von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (Überschreitung von 22:00 bis 06:00 Uhr).
- 2. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb nachzuweisen.
- 3. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L_{den} den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 4. Umwertungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schallschützenden Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

Hinweise

- 1. Bodenkundliche Befunde
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkunde mitzuteilen. Wenn während der Arbeiten Bodenkunde (Umnäherungen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Höher, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Siedeleisten, Mäuren u.ä.) oder auffällige Bodeneigenschaften, insbesondere Brandschutt, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12f) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2. Altlastenverdachtsflächen
Taten während der Baumaßnahme Hinweise auf unbekanntes Bestehen des Untergrundes (z.B. verrottete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen und Grundwasser, Ausgasungen u.ä.) auf, so sind diese der Unteren Abfallbehörde des LK OVP sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- 3. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Biotop, die gem. § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) geschützt sind. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können, sind unzulässig. Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich folgender Biotop gem. § 20 Abs. 1 LNatG M-V: Feldgehölz südlich der L 262 (im Plangebiet)
- 4. Belange der Wasserwirtschaft
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses befindet sich der Buttlermühlgraben, an diesem ist ein mindestens 5 m breiter Unterhaltungstreifen für die Wasserwirtschaft vorzusetzen, die Zufahrt für Unterhaltungstechnik der Wasserwirtschaft muss sichergestellt werden.
- 5. Belange der Grünplanung
Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18 910 zu erfolgen und müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sowie außerhalb des Geltungsbereiches müssen eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Die Sukzessions- und Wiesenflächen sind 1 jährlich (Juli bis Sept.) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Während der Baumaßnahme sind Schutzvorkehrungen für die Vegetationsflächen entsprechend DIN 18 920 und RAS-IP 4 vorzusetzen (Frischweide und Klärgewässer nördlich der L 262, östlich der Trasse). Gehölzschritte sind nur während der Vegetationsruhe zulässig. Die Richtlinien RAS-IP 4 und DIN 18920 zum Schutz des Gehölzbestandes sind einzuhalten.
- 6. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes
Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Besäumungsmaßnahmen zu machen. Wie Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derselber Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- 7. Belange der Trinkwasserversorgung
Für die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- 8. Belange des Schallschutzes
Zum Bebauungsplan wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Die darin enthaltenen Detailsauslegungen sind bei der Umsetzung der im Punkt IV textlichen Festsetzungen zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 819) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Brünzow vom 07.11.2011 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet "Erschließung Hafen Vierow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- 1. Ergänzung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck ortsüblich per Aushang am 21.10.2009 erfolgt.
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPdG M-V beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist durch Abdruck ortsüblich per Aushang am 10.03.2010 erfolgt.
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.2010 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache aufgefordert worden.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 04.08.2010 der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltsprache und zur Auslegung bestimmt.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brünzow, den 25.01.2013 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung einschließlich Umweltsprache haben in der Zeit vom 26.8.2010 bis einschließlich 25.09.2010 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Di	9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Mi	9:00 bis 12:00 Uhr
Do	9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Fr	9:00 bis 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 10.06.2010 im Schaukasten ortsüblich per Aushang bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 7) geändert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2010 den Entwurf (2. Durchgang) der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" mit Begründung einschließlich Umweltsprache beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brünzow, den 24.01.2013 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, in der Zeit vom 17.01.2011 bis zum 16.02.2011 während folgender Zeiten gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausliegen:

Di	9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Mi	9:00 bis 12:00 Uhr
Do	9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Fr	9:00 bis 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" unberücksichtigt bleiben können, am 22.12.2010 im Schaukasten ortsüblich per Aushang bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

10. Nach § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 05.01.2013, wird als richtig dargestellt beantragt. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß angelegter Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Anklam, den 09.01.2013 Kataster- u. Vermessungsamt Landkreis Vorpommern-Greifswald und die Hansestadt Greifswald

12. Die Gemeindevertretung hat die festgesetzten abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

13. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.11.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.11.2011 begültigt.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

14. Der städtebauliche Vertrag zur Erschließung und Hechtung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" wurde am 06.11.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat erneut einzelne Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Durchgang des Bebauungsplanverfahrens am 05.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

16. Der Satzungsbeschluss vom 07.11.2011 zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" wurde unter Berücksichtigung des neuen städtebaulichen Vertrages sowie der geplanten Änderungen in den Abwägungsunterlagen mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.11.2012 begültigt.

Brünzow, den 29.01.2013 Der Bürgermeister

17. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.07.2013 (AZ: 02/13-13-75) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Brünzow, den 26.01.2013 Der Bürgermeister

18. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.

Brünzow, den 25.01.2013 Der Bürgermeister

19. Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hafen Vierow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Brünzow, den 25.01.2013 Der Bürgermeister

20. Die erteilte Genehmigung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltsprache und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Betriebsstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.06.2013 ortsüblich per Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einreichungsgenehmigungen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für die Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" ist mit Ablauf des 22.06.2013, in Kraft getreten.

Brünzow, den 16.05.2013 Der Bürgermeister

Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow"

