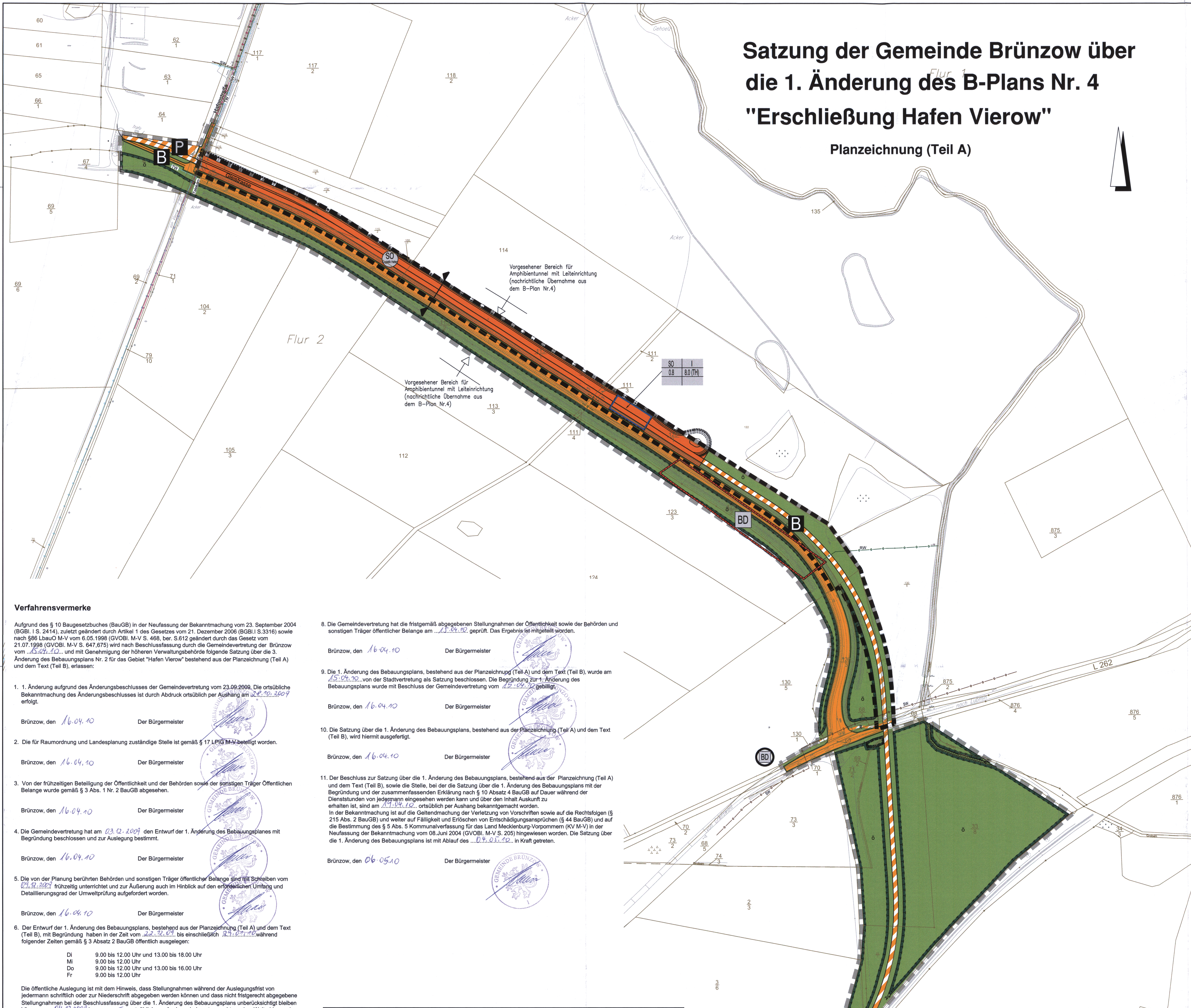
Satzung der Gemeinde Brünzow über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow"

Planzeichnung (Teil A)



Vorgesehener Bereich für Amphibientunnel mit Leiteinrichtung (nachrichtliche Übernahme aus dem B-Plan Nr.4)

Vorgesehener Bereich für Amphibientunnel mit Leiteinrichtung (nachrichtliche Übernahme aus dem B-Plan Nr.4)

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.I S.3316) sowie nach §86 LbauO M-V vom 6.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S.612 geändert durch das Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647,675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Brünzow vom ..15.04.10.... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet "Hafen Vierow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. 1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck ortsüblich per Aushang am 28.10.2009 erfolgt.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger Öffentlichen Belange wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2009 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung haben in der Zeit vom 22.12.09 bis einschließlich 29.01.10 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 04.12.2009 im ......–...... ortsüblich per Aushang bekanntgemacht worden. Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06.05.10 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Anklam, den 06.05.10 Kataster- u. Vermessungsamt für den Landkreis Ostvorpommern und die Hansestadt Greifswald

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.04.10 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.04.10 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.04.10 gebilligt.

   Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

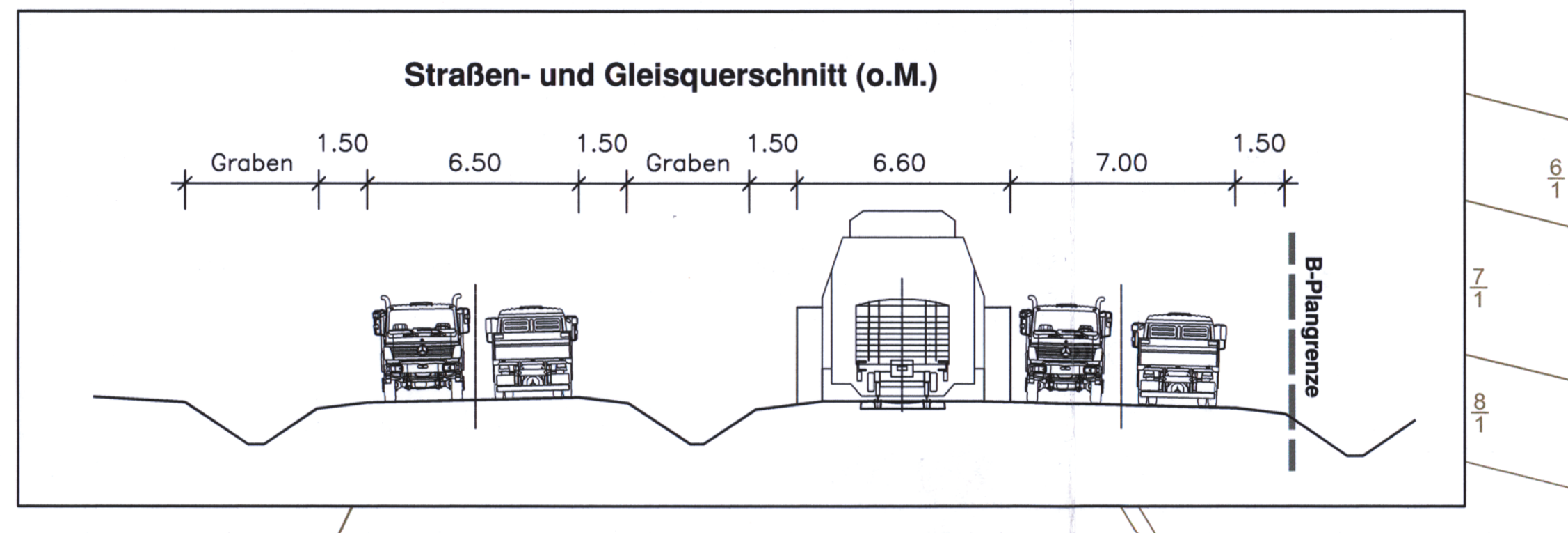
10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Brünzow, den 16.04.10 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.04.10 ortsüblich per Aushang bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 04.05.10 in Kraft getreten.

    Brünzow, den 06.05.10 Der Bürgermeister

Straßen- und Gleisquerschnitt (o.M.)



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO	Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

┼	Nutzungsschablone
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

4. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsflächen
▬	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
B	Bahnanlagen
P	Parkfläche
R	Radweg

5. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

🟩	Grünflächen
ö	öffentlich

6. 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 Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

▭	Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben Graben- und Grabenunterhaltungsfläche GU (5m)

8. Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)
▭	Abgrenzung Änderungsbereich
🟪	Bahnanlage (§9 Abs. 6 BauGB) vorhandene Bahnanlage EWN
- - -	Gleisanlage
BD	Bodendenkmal

II. Bestandsunterlagen

122/22	Flurstücksnummer
—	Flurstücksgrenze
4.5 +	Höhepunkte mit Höhenangabe über HN
—	vorhandene Straße

III. Nachrichtliche Übernahme

RW	Regenwasserleitung
SW	Schmutzwasserleitung
TW	Trinkwasserleitung
Telekom	Telekom

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

(Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen sind i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" durch gesonderten Fettdruck/Kursiv bzw. das Durchstreichen hervorgehoben)

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1 ***Zulässige Nutzung in den Sondergebieten(SO) "Hafenlogistik" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO***
In dem als Sondergebiet Hafen festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Hafens dienen. Dazu gehören:
- Technische Anlagen wie Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Gleis- und Straßenverkehrsflächen,
- Außerhalb der Baufelder sind technische anlagen zum bahnbetrieb zulässig.

2 **Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckstimmung Bahnanlage und Parkfläche, die dem Hafen dienen, ist entsprechend auszubauen.

3 **Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr.15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG) .

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15/ 25a BauGB)

A: Im Bereich der öffentlichen Grünflächen südlich der Trassen ist eine dichte geschlossene Hecke mit wenigen Überhältern anzulegen (als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft). Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 qm.
Die Pflanzbreite richtet sich nach der Breite der verbleibenden Grünflächen im Anschluss an die öschungsflächen der Trassen. Sie sollte nicht weniger als 3reihig und nicht mehr als 9reihig ausgeführt werden. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern soll 1:100 betragen (Abstand der Bäume etwa 20 m).
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen nördlich der Trassen sind insgesamt 20 Bäume und 40 Sträucher gem Grünordnungsplan in Gruppen zu pflanzen (als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft).

Die Pflanzqualität der Gehölze setzt sich wie folgt zusammen:
Bäume als Überhälter: verpflanzte Heister m.B. 150 - 200 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, o.B., 60/100 cm
Es gelten die folgenden Artempfehlungen:
Heister (2/3). v. m.B. 150 - 200 cm :

Feldulme	*Ulmus minor*	20%
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	20 %
Stieleiche	*Quercus robur*	20 %
Esche	*Fraxinus excelsior*	20 %
Winterlinde	*Tilia cordata*	20 %

Sträucher (verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 150 - 200 cm):

Schlehe	*Prunus spinosa*	50 %
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	20 %
Hundsrose	*Rosa canina*	10 %
Haselnuss	*Corylus avellana*	10 %
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	10 %

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B: Die Fläche zwischen der Bahn und der Straße an der L 262 ist mit einer Wiesensaatgutmischung für Wiesen mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % anzusäen. In diesem Bereich ist die Pflanzung einer Gehölzgruppe vorzunehmen (Gestaltungsmaßnahme). Sie soll aus fünf Hochstämmen (3 x v. m. B. 14-16 cm StU.) und weiteren 200 Sträuchern (v. o.B. 150 - 200 cm) bestehen. Die Artvorschläge sind der oberen Aufstellung zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

C: Für die Fläche südlich der L 262 ist östlich der Bahntrasse bis zum Buttermilchgraben (Teile aus Flurstücken 33/6, 17) ist die Anlage einer Sukzessionsfläche als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft des Bebauungsplanes Nr. 3 „Industriegebiet Vierow" der Gemeinde Brünzow durch den Vorhabenträger Gemeinde Brünzow vorzusehen. Diese Flächen sind jährlich (Juli-Sept.) zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

D: Für die Fläche südlich der L 262 ist westlich der Bahntrasse die Anlage einer Sukzessionsfläche als potentielle Erweiterung des mesophilen Laubgebüsches vorzusehen. (Siehe auch 3.3)

E: Die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind lt. Grünordnung mit Amphibientunnel und Leiteinrichtungen zu versehen. Die Vorgaben des Merkblattes zum Amphibienschutz an Strassen (MamS) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Abteilung Straßenverkehr, Ausgabe 2000 sind zu berücksichtigen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen (außer Fläche zwischen der Bahn und der Straße an der L 262) und im Bereich der Frischwiese und des Kleingewässers sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Baustelleneinrichtungen, -lagerplätze u. ä. unzulässig.

Für den Änderungsbereich sind folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
- Kopfweiden als Baumreihen sind entlang des Weges von Kräpelin in Richtung Vierow östlich und westlich des Bahnübergangs zu pflanzen. Es sind 30 Stck. Hochstämme mit einer Qualität von 3xv., mDB, 16-18 zu pflanzen. Die Pflanzung soll mit der Einarbeitung von Bodenverbesserungsstoffen durchgeführt werden. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu sichern und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Pflanzung eines Hochstammes wird mit der Kompensationsfläche von 25 m² gleichgestellt.

- Entlang des Weges von Kräpelin in Richtung Brünzow auf der westlichen Fahrbahnseite ist auf einer Länge von rund 880 m eine Baumreihe herzustellen. Es sind 88 Stck. Hochstämme mit einer Qualität von 3xv., mDB, 16-18 zu pflanzen. Die Art der standortgerechten Laubgehölze ist entsprechend der Pflanzliste zu wählen. Die Pflanzung soll mit der Einarbeitung von Bodenverbesserungsstoffen durchgeführt werden. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu sichern und die Pflanzscheiben sind zu mulchen.
Die Pflanzung eines Hochstammes wird mit der Kompensationsfläche von 25 m² gleichgestellt.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalpflege
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Arbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Altlastenverdachtsflächen
Treten während der Baumaßnahme Hinweise auf unbekannte Belastungen des Untergrundes (z.B. vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen und Grundwasser, Ausgasungen u.a.) 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 Naturschutzrechtes
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Biotope, 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 Biotope führen können, sind unzulässig.
Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Im Bereich des Bebauungsplangebietes 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 Buttermilchgraben, an diesem ist ein mindestens 5 m breiter Unterhaltungsstreifen für die Wasserwirtschaft vorzusehen, die Zufahrt für Unterhaltungstechnik der Wasserwirtschaft muss sichergestellt werden.

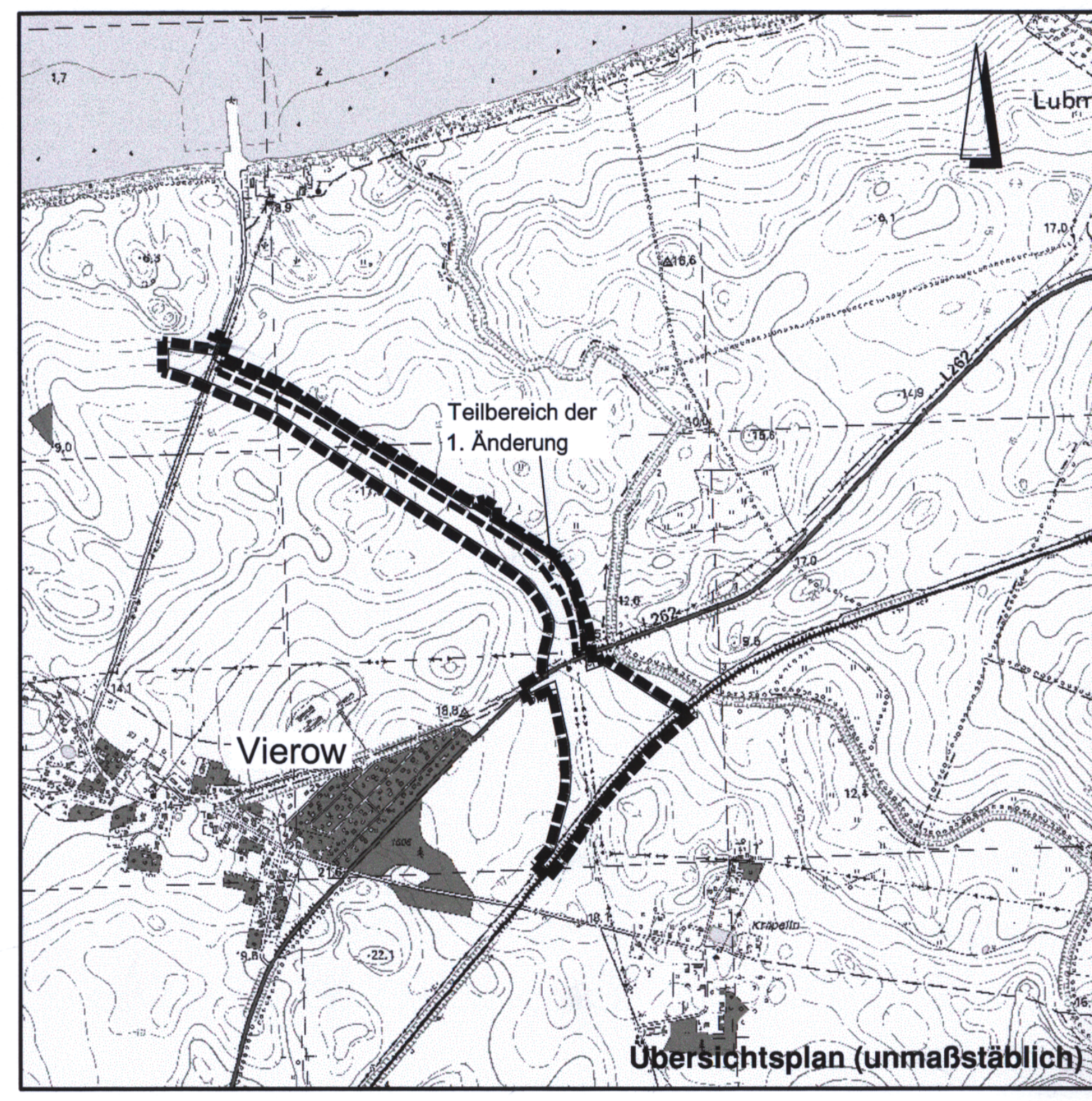
5. Belange der Grünordnung
Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18 916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sowie außerhalb des Geltungsbereiches müssen eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein.
Die Sukzessions- und Wiesenflächen sind 1 x 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-LP 4 vorzusehen (Frischwiese und Kleingewässer nördlich der L 262, östlich der Trasse).
Gehölzeinschläge sind nur während der Vegetationsruhe zulässig.
Die Richtlinien RAS-LP 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 Beräumungsmaßnahmen zu machen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 4
- Erschließung Hafen Vierow -

Gemeinde Brünzow
Amt Lubmin

Satzung **M 1 : 2.000**



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Stand : März 2009

INGENIEURPLANUNG-OST
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Poggenweg 28
Telefon:(03834)5955–0 Fax:(03834)5955–55

AS | M:\Projekte\Bruenzow\209055\Plaene\BP4_1_Aend\BP4_1_Satzung.dwg