Satzung der Gemeinde Pritzier über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich "Gutsanlage Schwechow"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnlandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Richers und Müller
Feldstraße 70, 19230 Hagenow

M 1: 1.000

Die Vermessung des Betriebsgeländes wurde bereits im Oktober 2005 vorgenommen. Für eine B-Plan-Erarbeitung ist eine Überprüfung des Katasternachweises auf eventuelle Änderungen erforderlich.

Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  (Detaillierte Nutzungszuordnung siehe Teil B, städtebauliche Festsetzungen Nr. 1 - 6)
  Zweckbestimmung:
  - Biogasanlage / Fahrsilos
  - Ölmühle
  - Lagerflächen / Werkstätten / Landwirtschaftliche Produkte / Landwirtschaftliche Maschinen
  - Landwirtschaftliche Betriebe
  - Café / Restaurant
  - Brennerei / Laden / Verwaltung
  - Museum
  - Hotel / Pension / Betriebswohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauNVO, § 16 (2) 1 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)
  Hinweis: Für die Definition der Vollgeschosse ist der § 87 LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006 anzuwenden.
- max. FH +12,0 m — Festsetzung einer First- (bzw. Gebäude-) höhe von max. 12,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt, siehe hierzu Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 10.2
- max. TH + 6,5 m — Festsetzung einer Traufhöhe von max. 6,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt, siehe hierzu Text (Teil B), städtebauliche Festsetzung Nr. 10.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1), (3) BauNVO)

private Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- GF 1 — Grünfläche mit Nummerierung
- Parkanlage
- Spielplatz
- VBG — Verkehrsbegleitgrün

Flächen für Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- Fläche für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des B-Plangeltungsbereiches

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- SPE 1 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) (siehe Text (Teil B), grünordnerische Festsetzungen) hier: SPE-Fläche 1 (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Anpflanzgebot für Bäume (Einzelbäume) (siehe Text (Teil B), grünordnerische Festsetzungen) (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)
- A1 — Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des B-Plangeltungsbereiches nach Realisierung der Bauvorhaben auf der entsprechend gekennzeichneten Maßnahmenfläche z.B. SPE - Fläche durchzuführen sind (siehe Text (Teil B), grünordnerische Festsetzungen) hier: Ausgleichsmaßnahme 1 auf der SPE-Fläche 1 (§ 1a (3) Satz 2 und 3 i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches

- M4 — ökologische Ausgleichsflächen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches hier: externe Ausgleichsfläche M4 (§ 1a (3) Satz 2 und 3 i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
- M4 — Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des B-Plangeltungsbereiches auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche nach Realisierung der Bauvorhaben durchzuführen sind (siehe grünordnerische Festsetzungen) hier: externe Ausgleichsmaßnahme 4 auf der Fläche M4 (§ 1a (3) Satz 2 und 3 i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 im nicht geänderten Teil
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  hier: Leitungsrecht zugunsten eines Stromversorgers (L. zug. El.)
  Leitungsrecht zugunsten eines Trinkwasserversorgers (L. zug. TW.)
- Bp 1 — Höhenbezugspunkt, hier Bezugspunkt 1 zur Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen
- Altlastenverdachtsfläche (hier: außerhalb des B-Plangeltungsbereiches)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal"
- 30,00 — Darstellung des Waldabstandes gemäß des Landeswaldgesetzes
- Einzeldenkmalanlage

Hinweis: Das gesamte Plangebiet liegt im EU - Vogelschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal"

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- Kennzeichnung der im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Pritzier Nr. 3 verwendeten Planzeichen
- 1 — Nummerierung der Baufelder
- 58/1 — Flurstücke im Januar 2008 mit Flurstücksnummer in der Gemarkung Schwechow
- Höhenangaben in m ü. HN 76 zu Planungsbeginn
- W — Wohnbaufläche laut Flächennutzungsplan in der Dorflage
- Teich, vorhanden
- (Strom- und Gasleitung ohne Leitungsrecht (genaue Lagen z. T. nicht bekannt):
- Gasleitung
- Stromleitung
- Flächen für Kompensationspflanzungen gemäß des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 3
- Flurstücksgrenze
- 45/4 — Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- Hausnummer
- 76 — Höhenangabe in m ü. HN 76
- Einzelbaum mit Angabe der Baumart und des Stammdurchmessers hier: Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m
- Böschung mit Höhenangaben

Text (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete im Baufeld Nr. 1
Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet in dem Baufeld Nr. 1 wird festgesetzt, dass dort der Bau von insgesamt 3 Fahrsilos im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage im Baufeld 2 zulässig ist.

2. Sonstiges Sondergebiet im Baufeld Nr. 2
Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet in dem Baufeld Nr. 2 wird festgesetzt, dass dort der Bau von einer oder mehreren Biogasanlagen zulässig ist, mit einer zusammengefassten elektrischen Leistung von max. 1,5 MW. Des Weiteren ist der Bau von Hochbehältern zur Regenrückhaltung zulässig.

3. Sonstiges Sondergebiet im Baufeld Nr. 3
Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet im Baufeld Nr. 3 wird festgesetzt, dass dort der Bau von baulichen Anlagen zur Lagerung von Rapssaat zulässig ist sowie der Bau von einer oder zwei der Lagerung angeschlossenen Ölmühlenanlagen zur Rapsölgewinnung über Kaltpressung. Weiterhin ist dort ein Vorhaben zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient. Der Bau von Wohnungen, auch der für Betriebswohnungen, wird ausgeschlossen.

4. Sonstige Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 4 und Nr. 5
Für die gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 4 und Nr. 5 wird festgesetzt, dass dort folgende Nutzungen zulässig sind: der Bau von offenen Lagerflächen und von Gebäuden bzw. Hallenbauwerken

- zur Lagerung und zur Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten
- zur Lagerung von Materialien, die zum Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich sind
- zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Werkzeugen
- für Werkstätten zur Reparatur dieser Maschinen und Werkzeuge
- für dazugehörige Personal- und Aufenthaltsräume
- zur Lagerung von fertig gestellten Waren aus landwirtschaftlicher Produktion und Verarbeitung.

Weiterhin ist dort ein Vorhaben zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient:
Weiterhin ist der Bau von Hochbehältern zur Regenrückhaltung zulässig.
Weiterhin ist es zulässig, in diesen Sondergebieten neben den Stellplätzen für die Angestellten auch Stellplatzanlagen für Besucher der Gesamtanlage „Gut Schwechow" zu errichten. Der Bau von Wohnungen, auch der von Betriebswohnungen ist nicht zulässig.

5. Sonstiges Sondergebiet in dem Baufeld Nr. 6
Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet sind neben den landwirtschaftlich orientierten Nutzungen auch touristische Nutzungen zulässig. In diesem Sondergebiet ist der Bau einer Obstbrennerei mit Lager und Verwaltung zulässig, weiterhin ist der Bau eines Obstbrennereimuseums zulässig. Der Bau von allgemeinen Einzelhandelseinrichtungen ist ausgeschlossen. Als Ausnahme ist der Bau einer Einzelhandelseinrichtung im Charakter eines „Landhandels" oder „Guthofladens" zulässig, wenn dort ein Warensortiment zum Verkauf steht, welches im überwiegenden Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der im Plangebiet liegenden Betriebe steht. Es wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche dieses Einzelhandelsbetriebes die Gesamtfläche von 350 qm nicht überschreiten darf. Weiterhin ist es zulässig dort eine Schank- oder Speisewirtschaft zu bauen. Der Bau von Wohnungen, auch der von Betriebswohnungen ist nicht zulässig.

6. Sonstige Sondergebiete in dem Baufeld Nr. 8
Für das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet wird festgesetzt, dass dort der Bau eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes zulässig ist. Der Bau dieses Beherbergungsbetriebes darf eine Bruttogeschoßfläche von 2.200 qm nicht überschreiten. Weiterhin ist es zulässig, eine Betriebswohnung für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes und maximal 2 Betriebswohnungen für den bzw. die Betriebe im Plangebiet zu bauen. Die Geschoßflächen dieser Betriebswohnungen sind nicht in der oben festgesetzten BGF-Begrenzung enthalten. Der Bau von Vergnügungsstätten ist nicht zugelassen.
Weiterhin i.t es zulässig dort bauliche Anlagen für ein offenes oder geschlossenes Schwimmbad zu bauen mit einer Wasserfläche von max. 160 qm. Als Ausnahme ist es dort zulässig, eine Stallanlage zur Tierhaltung von maximal 4 Großvieheinheiten zu bauen, wenn sichergestellt wird, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange (Geruchsimmissionen) der vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen an der Dorfstraße berücksichtigt werden.

7. Schalltechnische Orientierungswerte
Für die gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiete wird festgesetzt, dass an den Gebietsrändern folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden dürfen:
- Für das Baufeld 3 (Ölmühle): tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- Für das Baufeld 5 (Hallen, Lager, Werkstätten, etc.): tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- Für das Baufeld 6 (Brennerei, Museum, Laden, Café): tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- Für das Baufeld 8 (Hotel/Betriebswohnungen): tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

Die Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Stand März 2008) entfallen. Gleiches gilt für die Festsetzung Nr. 8 der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Stand Juni 2008).

8. - entfällt -

9. - entfällt -

10. Höhe baulicher Anlagen
10.1 Festsetzungen von Höhenbezugspunkten
Für die Baufelder 3, 4, 5 und 8 werden folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt:
Im Baufeld 3 – Bezugspunkt 1 mit einer Höhe von 30,78 m ü.HN 76
Im Baufeld 4 – Bezugspunkt 1 mit einer Höhe von 31,75 m ü.HN 76
Im Baufeld 5 – Bezugspunkt 3 mit einer Höhe von 31,52 m ü.HN 76
Im Baufeld 8 – Bezugspunkt 4 mit einer Höhe von 29,70 m ü.HN 76
Im Baufeld 2 – Bezugspunkt 5 mit einer Höhe von 27,10 m ü.HN 76

10.2 Maximale Gebäudehöhen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Baufelder 3 (mit Bezugspunkt 1), 4 (mit Bezugspunkt 2) und 5 (mit Bezugspunkt 3) festgesetzt, dass die Höhe der baulichen Anlagen das Maß von 11,0 m über der festgesetzten Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunktes nicht überschreiten darf. Für das Baufeld 8 (mit Bezugspunkt 4) wird festgesetzt, dass dort die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 6,50 m über dem Bezugspunkt und die Firsthöhe das Maß von 12 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten darf.

II. Gestalterische Festsetzungen

(§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachneigungen
Für die festgesetzten Sondergebiete in den Baufeldern 6 und 8 und für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet im Baufeld 7 wird festgesetzt, dass die Dachneigung der Hauptdächer mindestens 35° betragen muss. Für die festgesetzten Sondergebiete in den Baufeldern 3, 4 und 5 wird festgesetzt, dass die Hauptdächer der dortigen Gebäude eine Dachneigung von mindestens 20° haben müssen.

2. Außenwandmaterialien
Für die Sondergebiete in den Baufeldern 6 und 8 wird festgesetzt, dass die Außenwände in Ziegel in roten oder rotbraunen Ton herzustellen sind. Zulässig ist eine Kombination mit Holzfachwerk oder Holzverkleidungen. Bei Bauwerken für Gastronomie und für den Gutshofladen ist als Außenwandmaterial ergänzend auch die Verwendung von Glasfassaden zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Bei Baumanpflanzungen sind Baumscheiben von 9,0 qm Flächengröße von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu schützen. Anzupflanzende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen mit Bäumen und Sträuchern der selben Art, mindestens in der jeweils zur Pflanzung verwendeten Pflanzqualität.

2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten zur Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind diese zu ersetzen mit Bäumen der selben Art, mindestens in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv., StU 12/14".

3. ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans

3.1 Inhalt der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB wird festgesetzt, dass folgende Ausgleichsmaßnahmen (Ä) innerhalb des B-Plangeltungsbereiches durchzuführen sind:
A1: Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Fläche SPE 1 (*geändert im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung*)

alte Fassung
In der Fläche SPE 1 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 9 m Breite gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 anzupflanzen und daran südlich angrenzend ein 6 m breiter Saumstreifen gemäß Grünordnungsplan anzulegen. Im nördlichen Teil der Fläche SPE 1 sind der Gehölzbereich in 4 m Breite und der Saumstreifen in 3 m Breite anzulegen.
neue Fassung
In der 2.800 qm großen Fläche SPE 1 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 12 m Breite anzupflanzen (Pflanzfläche) und daran südlich angrenzend ein 8 m breiter Saumstreifen anzulegen.
In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche sind Bäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Heister, verpflanzt, Höhe 150-175 cm" und Sträucher der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „ Strauch, Höhe 80-100 cm" zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 2 Sträuchern einzuhalten ist.
Der Saumstreifen ist von Bepflanzung freizuhalten und als artenreiche Wiese anzulegen.
Der Saumstreifen ist maximal einmal jährlich zu mähen; der früheste Mahdtermin ist der 01.07. jeden Jahres.
A2: Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Fläche SPE 2 (*geändert im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung*)

alte Fassung
Gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 ist in der Fläche SPE 2 ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 37 m - 41 m Breite anzupflanzen (Pflanzfläche) und daran südlich angrenzend ein 10 m breiter Saumstreifen anzulegen.
neue Fassung
In der 4.650 qm großen Fläche SPE 2 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 42 m bis 45 m Breite anzupflanzen (Pflanzfläche) und daran südlich angrenzend ein 10 m breiter Saumstreifen anzulegen.
In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2 qm sind Bäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Heister, verpflanzt, Höhe 150-175 cm" und Sträucher der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „ Strauch, Höhe 80-100 cm" zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 2 Sträuchern einzuhalten ist.
Der Saumstreifen ist von Bepflanzung freizuhalten und als artenreiche Wiese anzulegen.
Der Saumstreifen ist maximal einmal jährlich zu mähen; der früheste Mahdtermin ist der 01.07. jedes Jahres.

A3: Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Fläche SPE 3
In der Fläche SPE 3 am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes Nr. 5 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 8 m Breite gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 anzupflanzen.
A4: Baumpflanzungen an der Planstraße C
An den in der Planzeichnung beiderseits der Planstraße C festgesetzten Pflanzstandorten sind zum Ausgleich 18 Bäume der Arten Stieleiche *Quercus robur* und Winterlinde *Tilia cordata* in der Pflanzqualität gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 zu pflanzen.
A5: Baumpflanzungen an der Planstraße A
An den in der Planzeichnung an der Planstraße A festgesetzten Pflanzstandorten sind insgesamt 3 Bäume der Art Winterlinde *Tilia cordata* in der Pflanzqualität gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 zu pflanzen.
Baumpflanzungen in der Grünfläche 1 nördlich der Planstraße A
An den in der Grünfläche nördlich der Planstraße A festgesetzten Pflanzstandorten sind insgesamt 3 Bäume der Art Stieleiche *Quercus robur* in der Pflanzqualität gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 zu pflanzen.
Baumpflanzungen am Baufeld 6
An den in der Planzeichnung im und nordöstlich des Baufeldes 6 festgesetzten Pflanzstandorten sind zum Ausgleich insgesamt 4 Bäume der Arten Stieleiche *Quercus robur* und Winterlinde *Tilia cordata* in der Pflanzqualität gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 zu pflanzen.

A6: Naturnahe Wiese in der Fläche SPE 4 (*neue Festsetzung im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung*)
Die 2.087 qm große Fläche SPE 4 ist als artenreiche Wiese zu anzulegen. Es ist 1-2 mal jährlich zu mähen. Vom 1. März bis 1. Juli ist keine Mahd zulässig. Das Mahdgut ist kurzfristig nach der Mahd von der SPE-Fläche 4 zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Artenliste 1 - Sträucher für Strauchsaum
(externe Kompensationsfläche M3)
Pflanzqualität: Strauch, H 80 – 100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)

Artenliste 2 - Bäume für flächige Gehölzpflanzungen
(SPE 1 und 2, Anpflanzfläche an Baugebiet Nr. 5 sowie externe Kompensationsfläche M4)
Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, H 150 - 175
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 3 - Sträucher für flächige Gehölzpflanzungen
(SPE 1 und 2, Anpflanzfläche an Baugebiet Nr. 5 sowie externe Kompensationsfläche M4)
Pflanzqualität: Strauch, H 80 – 100
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix sp. (Weidenarten)
Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

3.2 Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches zu den Eingriffsflächen (Bauflächen innerhalb der Baufelder, Verkehrsflächen)
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (A) den Eingriffsflächen (Bauflächen innerhalb der Baufelder, Verkehrsflächen) wie folgt zugeordnet:

Baufeld 2	A5 vollständig
Baufeld 3	A2 vollständig
Baufeld 5	A1 und A3 vollständig
Planstraße C	A4 vollständig

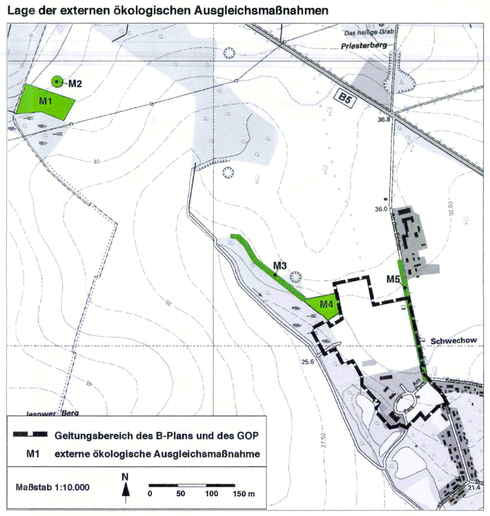
4. Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 3)

4.1. Inhalt der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass in den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Pritzier in folgenden Flurstücken folgende Maßnahmen durchgeführt werden:
M1 - Erweiterung vorhandener Waldfläche mit Laubgehölzen (Eiche, Erle)
In der 16.800 qm großen Fläche M1 (Flurstück 39/2, Flur 1, Gemarkung Schwechow) ist gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 eine Erweiterung des hier vorhandenen Waldbestandes vorzunehmen, als Ausgleich für den Verlust von Erlen-Eschen-Quellwald im Zuge der Errichtung der Fahrsilos zur Biogasanlage im Plangebiet.
M2 – Entschlammung eines temporären Kleingewässers
Durch die Maßnahme in Fläche M2 (Flurstück 39/2, Flur 1, Gemarkung Schwechow) ist gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 ein Kleingewässer herzurichten, als Ausgleich für den Verlust entsprechender Biotopfläche im Zuge der Errichtung der Fahrsilos.
M3 – Anpflanzung Strauchsaum am Wald
In der 3.400 qm großen Fläche M3 (Flurstück 51/1, Flur 1, Gemarkung Schwechow) ist östlich angrenzend an den Erlenwald auf ca. 10m Breite und ca. 340m Länge gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 ein Strauchsaum unmittelbar am Waldrand anzupflanzen.
M4 - Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
In der 7.300 qm großen Fläche M4 (Flurstück 51/1, Flur 1, Gemarkung Schwechow), die eine Verbindung zwischen der Fläche SPE 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der externen Ausgleichsfläche M3 herstellt, ist gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und daran südlich angrenzend ein 10 m breiter Saumstreifen anzulegen.
M5 – Anpflanzung von Einzelbäumen in der Straße „An den Eichen"
An der Straße „An den Eichen" östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Flurstück 44/2, Flur 1 der Gemarkung Schwechow gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 3 in den Lücken der vorhandenen alten Eichenallee insgesamt 10 Bäume der Art Stieleiche *Quercus robur* zu pflanzen.

4.2. Zuordnung der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) zu den Eingriffsflächen (Bauflächen innerhalb der Baufelder, Verkehrsflächen)
Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes (M) den Eingriffsflächen (Bauflächen innerhalb der Baufelder, Verkehrsflächen) wie folgt zugeordnet:

Baufeld 1	M1 und M2 vollständig
Baufeld 2	M5 vollständig
Baufeld 3	M3 vollständig und M4 anteilig (286 qm)
Baufeld 5	M4 anteilig (3.743 qm)
Baufeld 6	M4 anteilig (1.262 qm)
Baufeld 8	M4 anteilig (1.638 qm)
Planstraße C	M4 anteilig (371 qm)

Lage der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen



Hinweise

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 13 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ein Grünordnungsplan aufgestellt.

In den bereits vorliegenden Baugenehmigungen bzw. den landschaftspflegerischen Begleitplänen ist geregelt bis zu welchem Zeitpunkt, die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen nach Realisierung eines bestimmte Bauprojektes umzusetzen sind.

Soweit die zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in den Baugenehmigungen oder landschaftspflegerischen Begleitplänen nicht festgesetzt ist, wird sich die Gemeinde aufgrund der im B-Plan festgesetzten Verknüpfung der Baumaßnahmen eines Baufeldes mit Ausgleichsmaßnahmen daran bemühen, dass diese innerhalb und außerhalb des B-Plangeltungsbereiches spätestens 1 Jahr nach Realisierung der jeweiligen Baumaßnahmen (Eingriffe) umgesetzt werden.

Stand Juni 2010

Satzung der Gemeinde Pritzier über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch den Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist und aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.11.2010 die Satzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Pritzier, den 02.02.2010 — Siegel — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" wurde von der Gemeindevertretung Pritzier auf ihrer Sitzung am 02.02.2010 gefasst.

2. Die Gemeindevertretung hat am 10.08.2010 beschlossen, das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren, ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 (Stand Juni 2010) mit der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 10.08.2010 beschlossen, die Begründung gebilligt und die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Stand Juni 2010), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2010 bis zum 15.10.2010 während der allgemeinen Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Hagenow-Land gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.09.2010 im "Hagenower Kommunalanzeiger" bekannt gemacht worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 03.09.2010 des Amtes Hagenow-Land zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Stand Juni 2010) aufgefordert.

Pritzier, den 02.02.2010 — Siegel — Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand wurde am 29.11.2010 als richtig dargestellt bescheinigt.

Hagenow, den 29.11.2010 — Siegel — Müller ÖbVI

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 19.11.2010 mitgeteilt worden.

Pritzier, den 02.02.2010 — Siegel — Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.11.2010 von der Gemeindevertretung Pritzier als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.11.2010 gebilligt.

Pritzier, den 02.02.2010 — Siegel — Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pritzier, den 02.02.2010 — Siegel — Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.02.2010 im "Hagenower Kommunalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen