

# **Gemeinde Brünzow**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow"**

### **Begründung**

Bearbeitung durch die Ingenieurplanung-Ost  
im Auftrag der Gemeinde Brünzow

Stand: März 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>I ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (B-PLAN)</b> .....	<b>4</b>
<b>1 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2 BISHERIGE ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>4</b>
<b>3 ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>4 NEUE ZIELSTELLUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE ÖRTLICHE PLÄNE</b> .....	<b>5</b>
<b>6 ERLÄUTERUNG DER 1. ÄNDERUNG</b> .....	<b>5</b>
6.1 BEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN .....	5
6.2 STÄDTEBAULICHES- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT .....	5
6.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) .....	6
<b>7 IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>6</b>
<b>8 VERSORGUNGSLEITUNGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>9 HINWEISE</b> .....	<b>7</b>
<b>10 FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>7</b>
<b>11 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN</b> .....	<b>7</b>
11.1 EINLEITUNG .....	7
<i>Scoping</i> .....	8
<i>Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes</i> .....	8
11.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	8
11.3 BESTANDSBEWERTUNG, WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN UND MONITORING .	8
<i>Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</i> .....	8
<i>Bestand und Bewertung</i> .....	8
<i>Biotopbeseitigung</i> .....	9
<i>Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)</i> .....	10
<i>Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</i> .....	10
<i>Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</i> .....	10
<i>Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</i> .....	11
<i>Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</i> .....	11
<i>Umweltrelevante Maßnahmen</i> .....	11

*Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)* ..... 11  
*Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)* ..... 11  
*Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)* ..... 11  
*Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)* ..... 11

11.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN WIRKUNGEN ..... 11

11.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ..... 11

## **I - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan)**

### **1 Geltungsbereich der 1. Änderung**

Die Änderung des vorhandenen, rechtskräftigen B-Planes "Erschließung Hafen Vierow" erfolgt nur für einen abgegrenzten räumlichen Bereich. Dieser befindet sich auf der nordöstlichen Seite des B-Plans. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 4 liegt östlich angrenzend an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 und der Bebauungsplan Nr. 3, sowie östlich der Ortslage Vierow und westlich des Buttermilchgrabens (Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Lubmin) als Verbindung zwischen der Landesstraße und dem Hafen Vierow durch die Feldmark.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich über eine Teilfläche und beinhaltet die Teile von Flurstücken 105/2, 111/3, 113/1, 115/1, 115/2, 123/1, 123/2 und 130/6 der Flur 2 Gemarkung Vierow und umfasst ca. 3,3 ha.

### **2 Bisherige Zielstellung des Bebauungsplanes**

Mit dem derzeitigen rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" vom 20.03.2005 wurde durch die Ausweisung bedarfsorientierter Verkehrsflächen im Anschluss an die bereits bestehende Landesstraße 262 und die Gleisverbindung Greifswald-Lubmin die Grundlage für eine nachhaltige Sicherung der Erschließung der bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte Hafen Vierow (B-Planbereiche Nr. 2 und Nr. 3) geschaffen.

Der B-Plan setzt innerhalb des Plangebiets die Trassierung einer Verbindungsstraße sowie einer Gleisanlage zum Hafen fest. Die Straße soll als Haupteerschließungsweg dem Hafen und zur Entlastung der Ortslage Vierow von Schwerlastverkehr dienen. Zu diesen Festsetzungen gehören auch die Landschaftsschutzbereiche und die Ausweisung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen.

Die Erschließungsstraße wurde inzwischen realisiert. Der Bau der Gleisanlage soll jedoch zeitnah erfolgen.

### **3 Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Für die künftigen hafenauffinen Entwicklungen des Hafens Vierow wurde bereits ein Flächenvorsorgekonzept bearbeitet. Dieses wurde mit dem Arbeitsstand vom Juli 2009 der Gemeindevertretung von Brünzow vorgestellt und hat dort Zuspruch gefunden. Bei der Entwicklungsstufe 1 zu diesem Konzept wurden u.a. zur Verbesserung der Logistiksituation im Hafen Vierow der Bau einer Ladestraße zur geplanten Gleisanlage empfohlen. Durch die Ladestraße und die Gleisanlage soll die Be- und Entladung des Güterumschlags mit direkter Anbindung Pier erleichtert werden.

Zur Sicherung des Standorts der beiden Verkehrsanlagen auf der Grundlage des Flächenvorsorgekonzeptes ist die Änderung des B-Planes notwendig. Deshalb wurde durch die Gemeindevertretung Brünzow am 15.09.2009 beschlossen, den rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" zu ändern und das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

### **4 Neue Zielstellung**

Ziel und Zweck der Planung sind insbesondere:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Ladestraße sowie der Gleisanlage mit dazugehöriger Güterhalle
- Anpassung der geplanten Ladestraße und Gleisanlagen in den Anschlussbereichen
- Neubilanzierung der Pflege- und Entwicklungsflächen sowie der Grünflächen

## **5 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne**

Entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP-Entwurf 2009) soll die Funktion des Hafens für die regionale Wirtschaft erhalten bzw. gestärkt werden. Hinsichtlich der Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene und auf den Wasserweg wird der Anschluss des Hafens Vierow an das Schienennetz gefordert.

Die Gemeinde Brünzow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderung Ergänzung) vom 09.11.2001. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" entwickelt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brünzow.

## **6 Erläuterung der 1. Änderung**

### **6.1 Bemerkungen zum Verfahren**

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Aus gegenwärtiger Sicht werden die Grundzüge des B-Plans zum großen Teil beibehalten. Die Eingriffe in die Grünflächen sollen hierbei neu bilanziert und ggf. neue Flächen als Kompensationsmaßnahme ausgewiesen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete vor.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die Grundstücke 105/2, 111/3, 113/1, 115/1, 115/2, 123/1 und 123/2 sind im Eigentum der Gemeinde Brünzow. Ein Teil der Grundstücksfläche 130/6 ist privates Eigentum.

### **6.2 Städtebauliches- und Erschließungskonzept**

Das Flächenvorsorgekonzept für hafenauffine Entwicklungen im Umfeld des Hafens Vierow stellt angemessene und schrittweise Entwicklungschancen dar und nennt erforderliche raumordnerische und übergreifende Planungen innerhalb eines relativ großräumigen Untersuchungsraumes. Die Entwicklungen wurden in fünf Stufen für eine kurz- bis langfristige Umsetzung gegliedert. Der vorliegende Änderungsbereich gehört zur Entwicklungsstufe 1. In Anlehnung an das Konzept soll eine Ladestraße mit Anbindung an die Hafen-Pier über die Hafenstraße (Am Strand) angelegt werden (siehe Abb. 1). Die Ladestraße und die dazu erforderliche Gleisanlage sollen den Logistikprozess im hafennahen Bereich stärken und bessere Rahmenbedingungen für den Güterverkehr schaffen. Entsprechend des Erschließungsplans soll die Straße in den nördlichen Teil der Gleisanlage geführt und mit einer Wendschleife gestaltet werden. Die Begegnung von Lkw/Lkw soll hier möglich sein. Da für die Güterzüge ein Unterstand zur Be- und Entladung benötigt wird, soll im Bereich der Gleisanlage bzw. Ladestraße entsprechende Bauanlagen (wie z.B. Güterhalle) errichtet werden. Die vorhandenen Böschungen und Gräben sollen beim Bedarf als technische Einrichtungen zur Entwässerung der

Verkehrsanlagen mit genutzt werden. Die geschützten Biotope und Grünflächen sind Bestandteil der Planung. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

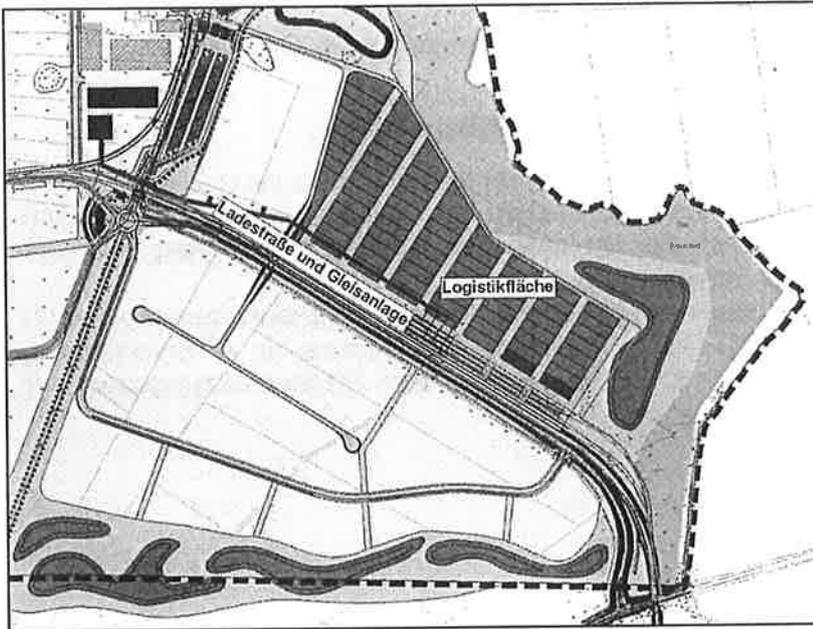


Abb. 1:  
Entwicklungsstufe 1 aus dem  
Flächenvorsorgekonzept Hafen  
Vierow

### 6.3 Textliche Festsetzungen (Teil B)

Der Bereich der geplanten Ladestraße wird im Plangebiet der 1. Änderung als Sondergebiet "Logistik Hafen" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes wird ein Baufeld vorgesehen, in dem das erforderliche, betriebsbedingte Gebäude für den Güterverkehr errichtet werden kann. Nach Anpassung des Gleisverlaufes wird der Baukörper als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Bahnanlage“ zeichnerisch und textlich festgesetzt. Weiterhin werden die bisher im B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung bei der 1. Änderung des Planes übernommen bzw. angepasst. Restliche Planzeichnerische Festsetzungen aus dem ursprünglichen B-Plan werden im Gesamtplan dargestellt. Für das Maß der baulichen Nutzung werden für das Baufeld Festsetzungen zur GRZ, Geschossigkeit und Gebäudehöhe getroffen. Diese sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Der Standort verschiedener Leitungen wurde in der B-Planänderung nachrichtlich ausgewiesen.

Alle weiteren planungszeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden aus der bisherigen rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" übernommen.

Die textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen wurden im Teil B des B-Planentwurfs in fett kursiv hervorgehoben.

## 7 Immissionsschutz

Zum B-Plan Nr. 4 "Erschließung Hafen Vierow" wurde ein Schallschutzgutachten bearbeitet. Aus dem Gutachten ist abzuleiten, dass sich mit Umsetzung der geplanten Erschließungsstraße eine deutliche Entlastung zum Ist-Zustand für große Bereiche der Ortslage Vierow ergibt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und zum Teil die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Einwirkungsbereich der Landesstraße L 262 überschritten. Diese Überschreitungen sind keine Auswirkungen des B-Planes „Industriegebiet Vierow“ oder der Neubaumaßnahmen (Ortsumgehung Vierow, Gleisanschluss Hafen).

Entsprechend der gesetzlichen Regelwerke zum Neubau von Straßen- und Schienenwegen (16.BImSchV) wurden die Neubaumaßnahmen hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelastung in schutzbedürftigen Gebieten beurteilt. Für beide Neubaumaßnahmen (Ortsumgehung Vierow, Gleisanschluss Hafen) gilt, dass mit den angesetzten Emissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich eingehalten werden. Aus den Neubauvorhaben ergeben sich damit keine Ansprüche auf Lärmvorsorgemaßnahmen.

## 8 Versorgungsleitungen

Im Änderungsbereich verlaufen Versorgungsleitungen für das Regen- und Trinkwasser. Weiter hin liegt die Leitung der Deutschen Telekom nordwestlich des Planbereiches. Die Löschwasserleitungen sind im Bereich des Hafens vorhanden. Ob diese für das Bauvorhaben ausreichend sind, ist bei der Erschließung des Plangebietes zu ermitteln.

## 9 Hinweise

In der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 25.01.2010 wird daraufhingewiesen, dass im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen sind entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Des Weiteren wird seitens der DB Services Immobilien GmbH in der Stellungnahme vom 06.01.2010 mitgeteilt, dass "sich die Bahnstrecke (6326) Abz. Schönewalde-Lubmin nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet."

## 10 Flächenbilanz

Gesamter B-Planbereich: 9 ha

Flächenarten	Rechtskräftiger B-Plan Nr.4 "Erschließung Hafen Vierow" (ha)	1. Änderung B-Plan "Erschließung Hafen Vierow" (ha)
Sonderbaufläche	0,00	1,50
Grünfläche	1,90	0,80
Verkehrsfläche m. Zweckbestimmung Bahnanlage*	0,68	0,26

\* Ein Teil der Bahnanlage (0,42 ha) ist im Sondergebiet integriert.

## 11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

### 11.1 Einleitung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 – Erschließung Hafen Vierow – wird die Sicherung des Standorts der Verkehrsanlage (Gleis, Straße) erzielt. Dabei wird das Nutzungsgefüge des Gewerbegebietes zum Teil neu geordnet. Auf bislang geplanten Grünflächen soll die Ausweisung als Sondergebiet erfolgen.

Da durch die Ausweisung einer Ladestraße auf Grünflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, ist eine Eingriffsbilanzierung für die aktuelle Planung und die Darstellung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz vorzulegen. Aussagen aus dieser fachlichen Beurteilung sind nach Abwägung in den B-Plan zu übernehmen.

### Scoping

Der Untersuchungsrahmen wurde aufgrund des verwendeten Eingriffsmodells (Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 1999) und unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben.

Da für das Gesamtgebiet bereits ein B-Plan mit Grünordnungsplan vorliegt, wird auf ein erneutes Scoping verzichtet.

### *Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Der bestehende Bebauungsplan hat Maßnahmen zur Begrünung und Gestaltung sowie für den Ausgleich von Eingriffen vorgesehen. Diese werden im vorliegenden Änderungsverfahren überplant und dadurch als Verlust gerechnet. Die festgesetzten Maßnahmen des B-Plan Nr. 4, auch wenn sie noch nicht umgesetzt wurden, werden daher als Bestand dargestellt (vergl. Kapitel 9.3.1.1).

Die Korrekturen der Darstellung für die Straße und die Gleisanlage stellen keine Vorbereitung eines Eingriffs dar, da es sich um die Flächen handelt, die im Zuge der Änderung planungsrechtlich optimiert dargestellt werden. Die Böschungsbereiche sind weiterhin weitgehend unbefestigt (siehe Schnitt).

Der Bereich der geplanten Ladestraße wird im Plangebiet der 1. Änderung als Sondergebiet "Logistik Hafen" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

## **11.2 Ziele des Umweltschutzes**

Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen kommt es zu unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Gemäß § 15 LNatG M-V ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen, sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen, bzw. durch Ersatzmaßnahmen anderweitig zu kompensieren.

## **11.3 Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring**

Im Folgenden wird der Bestand und die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des B-Plangebietes und des Wirkraumes betrachtet und bewertet.

### *Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

#### *Bestand und Bewertung*

##### **11.3.1.1.1**

##### **11.3.1.1.2 Fauna und Flora**

Im Untersuchungsgebiet wurde für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 keine gesonderte faunistische Untersuchung vorgenommen, da es sich um bereits überplante Flächen handelt, deren Zustand durch den vorliegenden GOP bilanziert wurde (vergl. Punkt 1.2).

Biotoptypen:

Die Biotoptypen werden auf der Grundlage des Maßnahmenplans des GOP zum B-Plan Nr. 4 beschrieben:

Als Bestand gewertet wird die Grünfläche im Nahbereich der Gleisanlage und der Strasse, Diese Flächen sind zwar begrünt, stellen sich jedoch als Straßen- bzw. Gleisböschungen dar.

Es handelt sich damit um Straßenseitenbereiche, auf denen sich aufgrund der extensiven Pflege ein „Artenreicher Zierrasen“ (13.3.1 PEG) entwickeln würde.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 1999). Es handelt sich um anthropogen geschaffene und beeinträchtigte Biotope, deren Regenerationszeiten unter 25 Jahren liegen und die eher unempfindlich gegenüber Störungen und Eingriffen reagieren.

Code	Biotoptyp	Wertstufe
13.3.1 PEG	Artenreicher Zierrasen	1

## Auswirkungsprognose

*Biotopbeseitigung*

Durch die 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 – Erschließung Hafen Vierow - werden Flächen zur Kompensation überplant. Es liegen Verlust in folgender Größe vor:

Verlust von öffentlicher Grünfläche (Artenreicher Zierrasen 13.3.1 PEG) 4.960,00 m<sup>2</sup>

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.3.1 PEG	4.960	1	1 x 0,75 x 1	3.720
<b>Gesamt:</b>				<b>3.720</b>

## Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis liegt bei einer Werteinstufung bei 1 zwischen 1 und 1,5 und gilt als Orientierungswert.

Der Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad für die Flächen wird aufgrund der Lage in der Nähe der Verkehrsanlagen mit 0,75 angesetzt.

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rund 3.720 Kompensationsäquivalenten (=0,37 ha).

## Umweltrelevante Maßnahmen

Da sich durch die Änderung des B-Plans keine Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches ergibt, Neuanpflanzungen zu erbringen, wird der Kompensationsbedarf durch Ersatzmaßnahmen erbracht. Diese liegen weitgehend innerhalb des Gemeindegebiets.

E 1 Anpflanzung von Einzelbäumen als Allee (1.5):

Entlang des Weges von Kräpelin in Richtung Vierow sind östlich und westlich des Bahnübergangs Kopfweiden als Baumreihen zu pflanzen. Es sind 30 Stck. Hochstämme mit einer Qualität von 3xv., mDB, Ø 16-18 zu pflanzen. Die Pflanzung wird mit der Einarbeitung von Bodenverbesserungsstoffen durchgeführt. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu sichern und die Pflanzscheiben sind zu mulchen.

Die Pflanzung eines Hochstammes wird mit der Kompensationsfläche von 25 m<sup>2</sup> gleichgestellt.

E 2 Neuanlage einer Baumreihe (1.5):

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

Die Pflanzung eines Hochstammes wird mit der Kompensationsfläche von 25 m<sup>2</sup> gleichgestellt.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
E 1 Anpflanzung von Einzelbäumen als Allee	30 Stck. = 0,075 ha	2	3	1	0,225
E 2 Neuanlage einer Baumreihe	88 Stck. = 0,22 ha	2	3	1	0,66
Gesamt					0,885

Der Gesamtumfang der Kompensation umfasst also ein Flächenäquivalent von 0,37 ha.

Stellt man den Kompensationsbedarf von rund 0,37 ha dem Flächenäquivalent aus der Planung mit 0,885 ha gegenüber, wird deutlich, dass die Kompensation mit Umsetzung der Maßnahme erbracht werden kann.

Der Kompensationsüberschuss von 0,515 ha (entspricht rund 78 %) steht für weitere Maßnahmen zur Verfügung.

*Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Änderung wird die Funktion der verbleibenden Grünflächen zwar gemindert, aber nicht erheblich eingeschränkt. Die Funktion des Küstenwalds wird nicht beeinträchtigt.

*Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse hat die 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen.

*Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Hinsichtlich der Wasserverhältnisse hat die 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen.

*Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Hinsichtlich der Verhältnisse von Klima und Luft hat die 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen.

*Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Es handelt es sich um eine stark anthropogen geprägte Landschaft.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes hat die 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen.

*Umweltrelevante Maßnahmen*

Die Lärmemissionen werden über die Festsetzungen des B-Plans geregelt.

*Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Hinsichtlich der Biologischen Vielfalt hat die 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen.

*Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)*

Da es sich um ein ausgewiesenes Gewerbegebiet handelt, sind hinsichtlich der Belange des Menschen in Bezug zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

*Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)*

Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Ausweisungen des B-Plans berücksichtigt. Weiterhin sind hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

*Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)*

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern hat die 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen.

#### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

Für den Verlust der oben genannten Kompensationsmaßnahmen sind geeignete Ersatzmaßnahmen im Umfang von rund 3.720 m<sup>2</sup> (Kompensationsflächenäquivalente) umzusetzen.

#### **11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Standortfindung wurden folgende Faktoren berücksichtigt:  
Ausweisung auf Flächen, die im F-Plan für die gewerbliche Bebauung vorgesehen sind  
Anbindung an vorhandene Infrastruktur

Alternativen konnten ausschließlich für Art und Maß der Bebauung in Erwägung gezogen werden. Bei dem Ergebnis wurden die o.g. Faktoren berücksichtigt.

Durch die Lage in der Fläche und der Festlegung von Standorten durch Baugrenzen und unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände untereinander wurde dem Grundsatz der bestmöglichen Ausnutzung der Fläche Rechnung getragen.

## Pflanzenliste

Laubgehölze im öffentlichen Bereich:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualitäten:

Hochstämme im Straßenseitenraum

mind. 3xv 16-18

*Brünzow, 15.04.10*

*Maase*

*stellv.*

*Bürgermeister*



**GEMEINDE - INFORMATION**

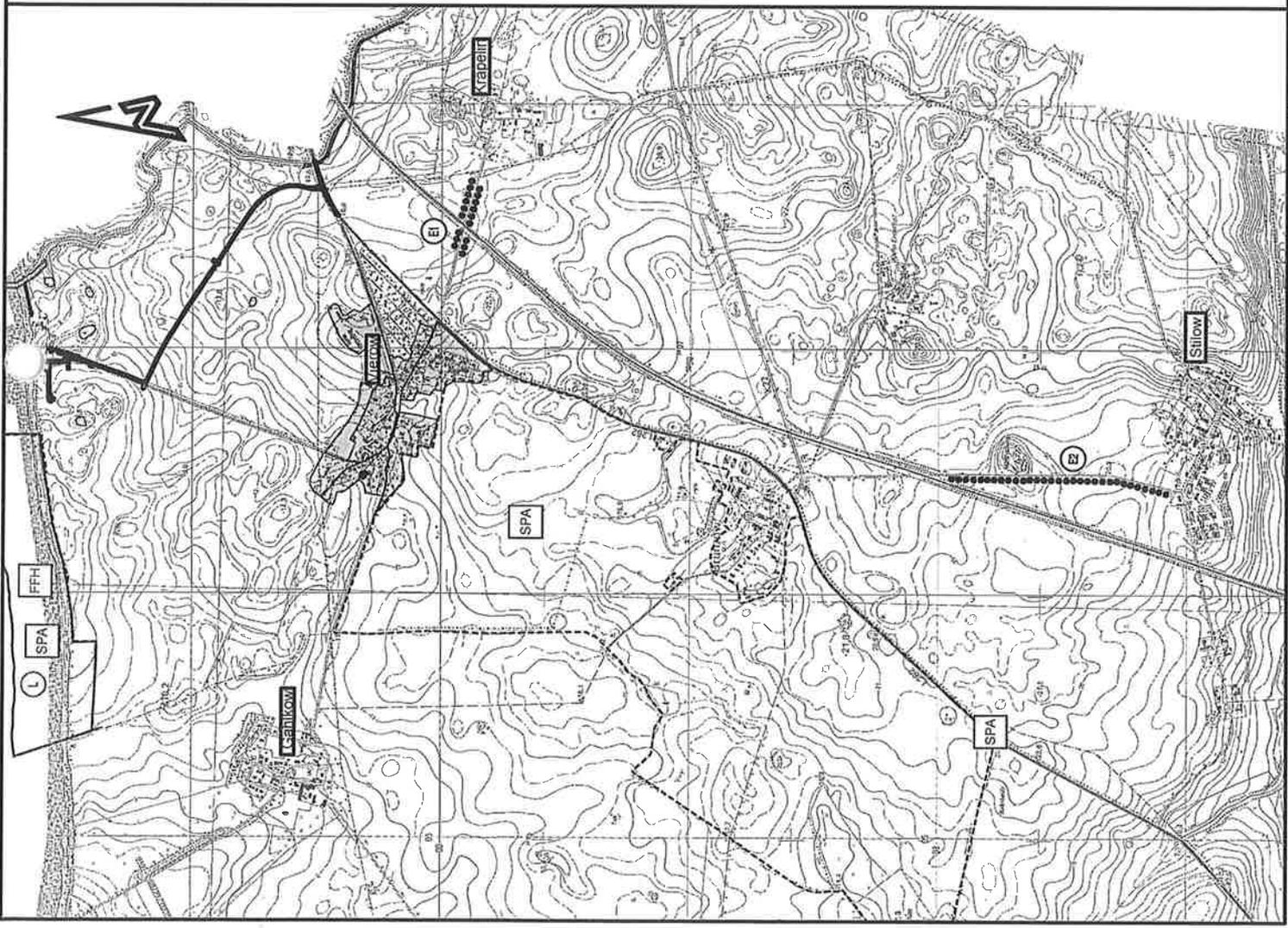
Schutzgebiete



SPA-Gebiet

**LEGENDE - MASSNAHMEN**

Nutzung	Maßnahmetyp	Erfütterung
●●●●●●	Egdringung von Gehölzbeständen	Der Bestand von Gehölzen an wichtigen örtlichen und innerörtlichen Straßen sollte erhalten u. ergänzt werden. Hierzu sollten, soweit es die Platzverhältnisse erlauben, großkronige Laubbäume der potentiell natürlichen Vegetation bzw. ortstypische Oberblüme gepflanzt werden.



Bearbeitet: Bf Greifswald, März 2010 .....			<b>INGENIEURPLANUNG-OST</b> Ingenieure und Landschaftsplaner 17489 Greifswald • Pögenweg 28 Telefon: (0383) 5555-0 • Fax: (0383) 5555-55	
	1			
	2			
3				
	Änderungen		Datum	Name
<b>Gemeinde Brünzow</b> Amt Lubmin				
<b>Ersatzmaßnahme zur 1. Änderung</b> <b>Bebauungsplan Nr. 4</b> <b>- Hafen Vierow -</b>				
			Maßstab o.M.	Anlage 1
	Datum	Name	Aufgestellt :  Greifswald, März 2010	
bearbeitet	Feb. 2010	Bf		
gezeichnet	Feb. 2010	Bf		
geprüft	Feb. 2010	Hg		

