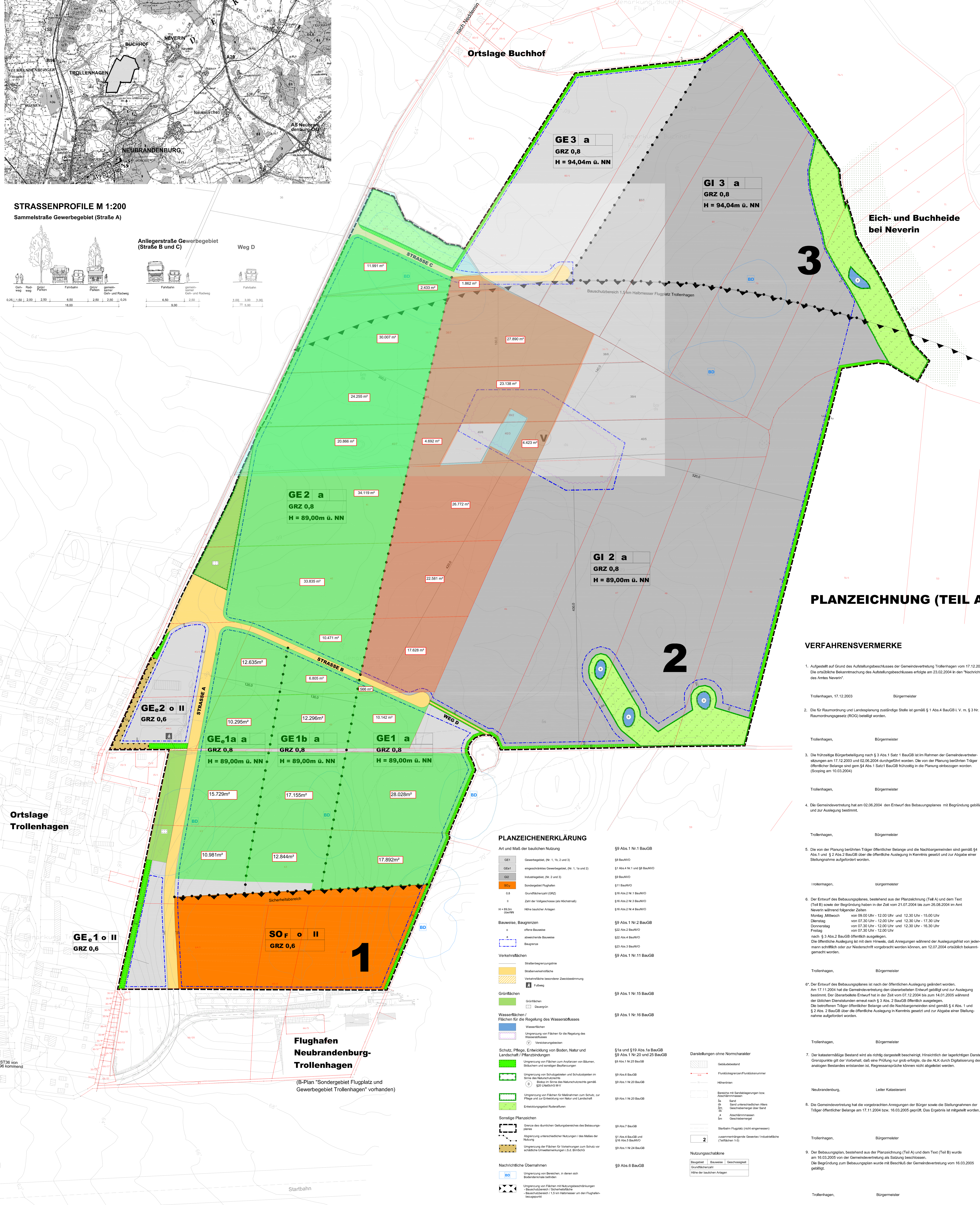

PLANZEICHNUNG (TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung — §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GE1	Gewerbegebiet, (Nr. 1, 1b, 2 und 3)	§8 BauNVO
GEe1	eingeschränktes Gewerbegebiet, (Nr. 1, 1a und 2)	§1 Abs.4 Nr.1 und §8 BauNVO
GI2	Industriegebiet, (Nr. 2 und 3)	§9 BauNVO
SO F	Sondergebiet Flughafen	§11 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
H = 89,0m überNN	Höhe baulicher Anlagen	§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o	offene Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§22 Abs.4 BauNVO
	Baugrenze	§23 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg

Grünflächen — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünflächen
- Dauergrün

Wasserflächen / Flächen für die Regelung des Wasserabflusses — §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- (V) Versickerungsbecken

Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindungen — §1a und §19 Abs.1a BauGB, §9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§9 Abs.6 BauGB
(B) Biotop im Sinne des Naturschutzrechts gemäß §20 LNatSchG M-V	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Entwicklungsgebot Ruderalfluren	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der Nutzung	§1 Abs.4 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG	§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen — §9 Abs.6 BauGB

- BD — Umgrenzung von Bereichen, in denen sich Bodendenkmale befinden
- Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
  - Bauschutzbereich / Sicherheitsfläche
  - Bauschutzbereich / 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Bereiche mit Sandablagerungen bzw. Abschlämmmassen
  - δs — Sand
  - ds — Sand unterschiedlichen Alters
  - δm / ds — Geschiebemergel über Sand
  - a — Abschlämmmassen
  - δm — Geschiebemergel
- Startbahn Flugplatz (nicht eingemessen)
- 2 — zusammenhängende Gewerbe-/ Industriefläche (Teilflächen 1-3)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise	Geschossigkeit
Grundflächenzahl		
Höhe der baulichen Anlagen		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Trollenhagen vom 17.12.20 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.02.2004 in den "Nachrich des Amtes Neverin".

   Trollenhagen, 17.12.2003 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Trollenhagen, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Gemeindevertretersitzungen am 17.12.2003 und 02.06.2004 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem.§4 Abs.1 Satz1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden. (Scoping am 10.03.2004)

   Trollenhagen, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilli und zur Auslegung bestimmt.

   Trollenhagen, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß §4 Abs.1 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Trollenhagen, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.07.2004 bis zum 26.08.2004 im Amt Neverin während folgender Zeiten

Montag ,Mittwoch	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag	von 07.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 17.30 Uhr
Donnerstag	von 07.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 16.30 Uhr
Freitag	von 07.30 Uhr - 12.00 Uhr

   nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Trollenhagen, Bürgermeister

6*. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Am 17.11.2004 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der überarbeitete Entwurf hat in der Zeit vom 07.12.2004 bis zum 14.01.2005 während der üblichen Dienststunden erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Trollenhagen, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darste Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, Leiter Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.11.2004 bzw. 16.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Trollenhagen, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.03.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.03.2005 gebilligt.

   Trollenhagen, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.08.2005, Az.:II 60.2 Grw mit einer Maßgabe und Hinweisen genehmigt.

    Trollenhagen, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vo .... erfüllt; die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... , Az.: .... bestätigt.

    Trollenhagen, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Trollenhagen, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschri ten und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter a die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise §9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 dienen der Unterbringung von Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GEe1a, GE1b, GE1, GE2 und GE3 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GEe1a, GE1b, GE1, GE2 und GE3 selbstständige Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen für sportliche Zwecke, die sich auf den Betriebssport beschränken.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Industriegebieten GI2 und GI3 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, im gesamten B-Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen bis 700 m² Verkaufsfläche, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendiensteinrichtungen errichtet werden.

1.10 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

2. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

2.1 Unverschmutztes Regenwasser (z.B. von den Freiflächen und der Dachentwässerung) ist auf den Grundstücken zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebsinterne Abläufe zu sammeln. Aufgefangenes Oberflächenwasser, was nicht auf den Grundstücken verwertet werden kann, ist unter Zwischenschaltung von Retensionsanlagen auf den eigenen Grundstücken Zeit versetzt der Vorflut zuzuführen.

2.2 Das im Teilgebiet 2 geplante Versickerungsbecken ist so auszubilden, dass eine ordnungsgemäße Regenrückhaltung in der Anlage erfolgt.

2.3 Verschmutztes Regenwasser ist vor dem Einleiten in das öffentliche Netz entweder über Regenklärbecken in das Regenwasserkanalnetz oder bei Erfordernis eines Leichtstoffabscheiders in das Schmutzwasserkanalnetz abzuleiten. Dazu sind in der Detailplanung Aussagen zu treffen und in der Kapazitätsbetrachtung der Netze zu berücksichtigen.

3. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Pflanzbindungen § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 In der Planstraße A ist je 2 Stellplätze in Längsaufstellung bzw. in Abschnitten ohne Stellplätze je 18 m Straßenlänge eine Wildbirne Pyrus communis ´Beech Hill´ als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6m² Größe offen zu halten und mit niedrig wachsenden Sträuchern bis 0,60 m Höhe zu bepflanzen.

3.2 Zwischen den Begrenzungslinien der Planstraßen A, B und C und den straßenseitigen Baugrenzen ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten ein mindestens 3 m breiter Streifen gärtnerisch zu gestalten. Im Bereich der Planstraßen B und C ist innerhalb dieses Streifens pro angefangene 15,0 m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen:
- in der Straße B Tilia cordata ´Rancho´ Kleinkronige Winterlinde
- in der Straße C Acer platanoides ´Emerald Queen´ Spitzahorn

3.3 Stellplätze auf den Bauflächen sind mit mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher einzugrü-

4. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Die Sölle auf den Flurstücken 47, 48 und 50 der Flur 5, Gemarkung Trollenhagen und das Soll auf dem Flurstück 78 der Flur 2, Gemarkung Buchhof sind nach naturschutzfachlichen Kriterien zu renaturieren. Die Ufergehölze sind zu erhalten. Die Gewässer sind mit einer 10 m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferstreifen zu entwickeln ist. Die Renaturierung ist auf der Grundlage einer mit dem Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz als Untere Naturschutzbehörde abgestimmten Ausführungsplanung zu realisieren.

Zur Sicherung einer ständigen Wasserführung ist die Einleitung von nicht wesentlich verschmutztem Niederschlagswasser ist vor der Einleitung zu reinigen. Anlagen zum Reinigen des zufließenden Wassers sind auf den Bauflächen vorzusehen. Der Einlauf ist naturnah einzupassen. Die Einlaufgeschwindigkeit ist so zu drosseln, dass Ausspülungen ausgeschlossen sind.

4.2 Die mit einem Entwicklungsgebot Ruderalfluren festgesetzten Flächen werden einer spontanen Entwicklung überlassen und durch Mahd alle zwei bis vier Jahre im Herbst von Gehölzen frei gehalten.

4.3 Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Teilausgleich allen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Auf den gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorsorge zum Schutz gegen Gewerbelärm die vorhandenen Wallanlagen zu erhalten.

5.2 In den nachfolgenden Planungsphasen (Erschließungsplanung / Anlagengenehmigung) ist die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes abschließend nachzuweisen. Die vorliegende überarbeitete Schallimmissionsprognose vom 12.11.2004 und die zu erwartenden Festlegungen zu den Lärmschutzbereichen sind zu beachten.

III. HINWEISE

1. Im Umfeld der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen **Bodendenkmale** ist auf Grund der hohen Dichte an Bodendenkmalen sowie der siedlungsgünstigen Topografie des Geländes mit dem Vorhandensein von weiteren Bodendenkmalen zu rechnen. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann ernsthaft angenommen bzw. nahe liegend sein. Bei Erdarbeiten sind entdeckte Bodendenkmale in unverändertem Zustand zu erhalten. Gemäß § 11 DSchG M-V sind die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen / Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf zu erhalten.

2. Die technische **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes kann über vorhandene Systeme bzw. über neu auszubauende Zuleitungen erfolgen. Über Art und Ausführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen können erst Angaben nach Vorliegen endgültiger Ausbaupläne gemacht werden. Die Belange der Versorgungsträger sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der Erschließung zu berücksichtigen.

3. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die ausreichende Bereitstellung von **Löschwasser** zu gewährleisten. Gemäß Arbeitsblatt W405 der DVGW sichert die Gemeinde den Grundschutz. Für darüber hinaus notwendige Mengen sind entsprechende Anlagen durch den Grundstückseigentümer auf dem eigenen Grundstück vorzusehen (z.B. Zisternen, Löschwasserteiche oder Brunnen). Dabei ist der Löschbereich von 300 m von der Entnahmestelle bis zur Baugrenze zu berücksichtigen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ist der Aspekt der Löschwasserrückhaltung zu beachten. Belastetes Löschwasser muss im Gewerbegebiet zurück gehalten werden können.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches** für den Flugplatz Neubrandenburg. Die in der Begründung unter Punkt 1.5.2 im Abschnitt "Bauschutzbereiche" enthaltenen Auflagen sind einzuhalten.

5. In den Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Da von den geplanten Bauvorhaben jedoch Anlagenschutzbereiche für **Flugsicherungsanlagen** betroffen sind, wird darauf hingewiesen, dass glänzende, spiegelnde, reflektierende Flächen im Plangebiet ausgeschlossen sein können. Dachflächen und Außenfassaden sind so zu gestalten, dass die Anlagenschutzbereiche für Flugsicherungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

6. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde wird für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten GE-, GEe-, GI- und SO F -Flächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen: