

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld" der Gemeinde Trollenhagen

**Satzung der Gemeinde Trollenhagen über den Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ (Gemarkung Trollenhagen, Flur 3, Flurstücke 110/4 [teilweise], 110/17 [teilweise], 110/76 [teilweise], 110/96 [teilweise], 110/110 [teilweise], 110/99 und 110/113 [teilweise])**  
 Aufgrund der §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Der Teil des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld, der innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ liegt wird geändert.

## Text (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NHN).

#### 2. Bauweise

##### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Für die Teile des Gewerbegebiets, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festsetzt, gilt Folgendes:  
 Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 75 m nicht überschreiten.

#### 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

entspricht Vermeidungsmaßnahme V3

Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 3 m breite Sichtschutzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.

#### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

##### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Leitungen der Neubrandenburger Stadtwerke werden entsprechend Gestattungsvertrag 5 m bzw. 4 m breite Leitungsrechte festgesetzt.

### II. Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld „Neubrandenburg-Nord“.

### III. Hinweise

#### 1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

#### 2) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

V1 Beginn der Baufeldfreimachungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (Zeitraum 01. September bis 01. März). Zur Baufeldfreimachung gehört auch die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der baulichen Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder etc. durchzuführen.

V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

#### 3) Externe Kompensationsmaßnahme

M1 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 31.277 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des ca. 18 km entfernten Ökokontos MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenziertz“.

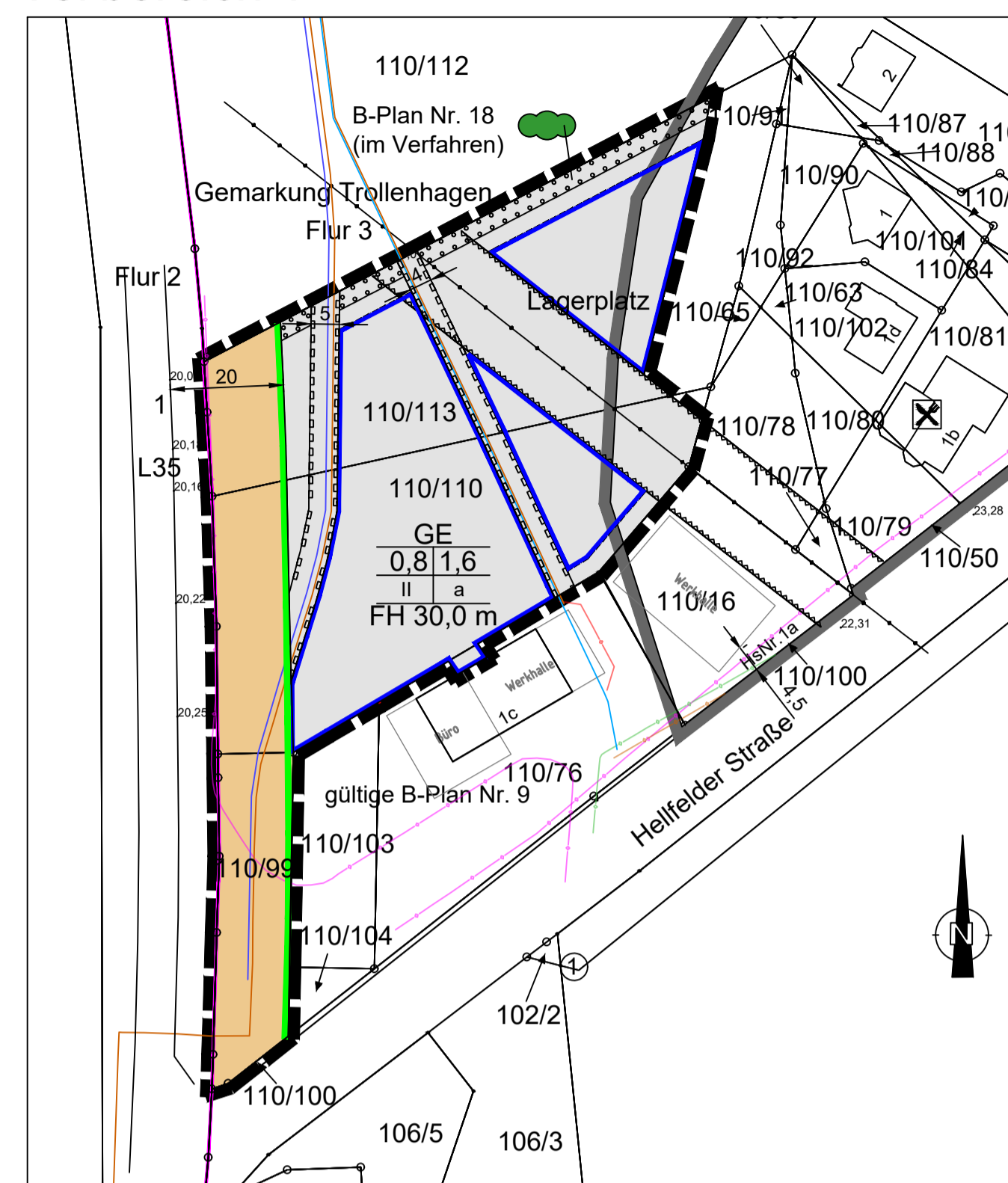
Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 1.000

### Teilbereich 1



### Planzeichenerklärung Festsetzungen

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

**GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1,6 Geschosflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

FH 30,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt, hier Firsthöhe (in Nutzungsschablone unten Mitte) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

**o** offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) § 22 Abs. 2 BauNVO

**a** abweichende Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 § 23 BauNVO

**Baugrenze** § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

oberirdische 20 kV-Stromleitung

unterirdische Leitungen der Neubrandenburger Stadtwerke

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

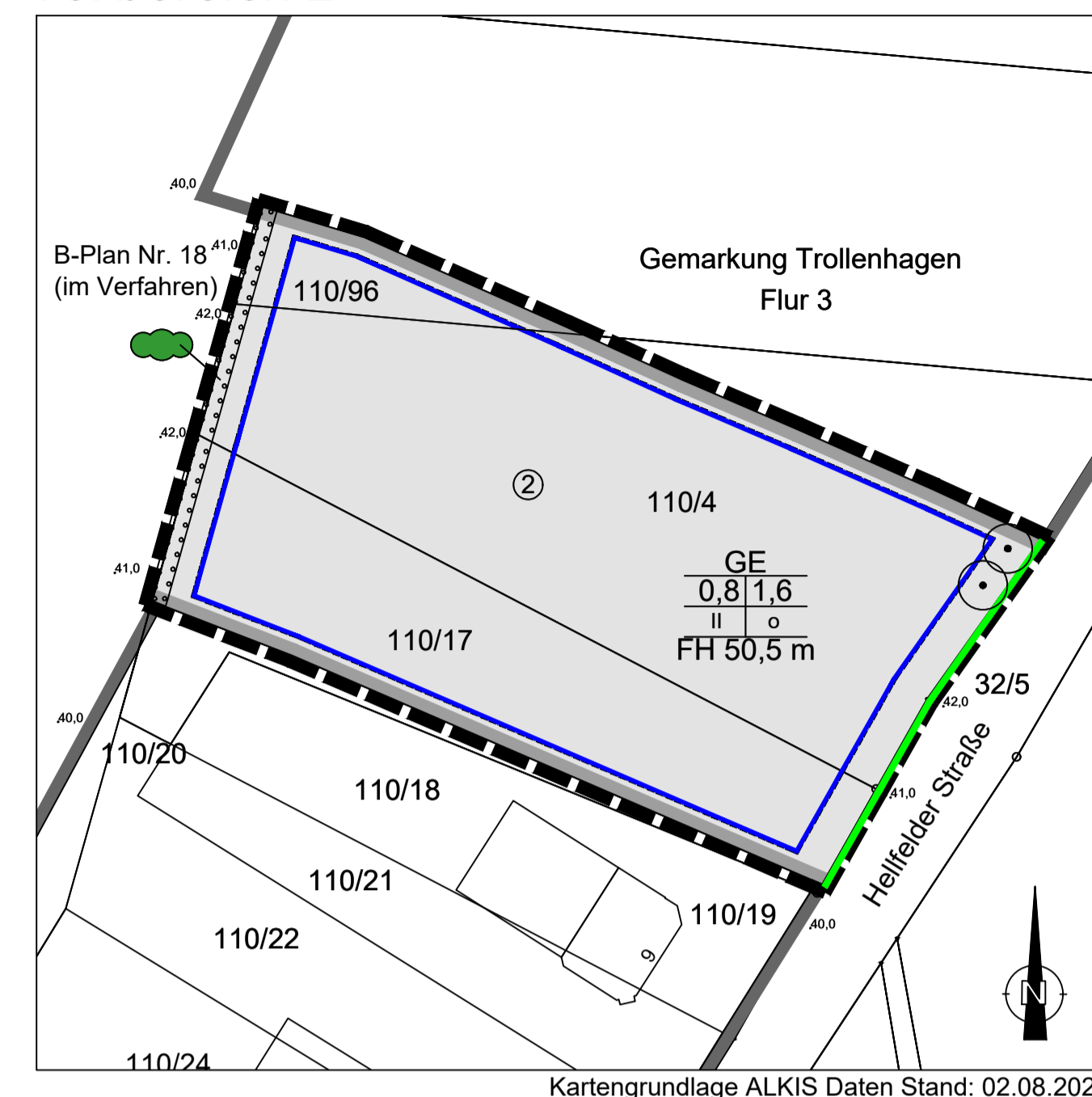
Anpflanzen: Sträuchern i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2

Erhaltung: Baum

8. Sonstige Planzeichen

**Geltungsbereich des Bebauungsplans** § 9 Abs. 7 BauGB

### Teilbereich 2



### Darstellungen ohne Normcharakter

**Flurstücksnummer**

**Flurstücksgrenze**

**Flurgrenze**

**Flurnummer**

**Nummerierung des Planungsbereichs**

**Höhenpunkt mit NHN-Höhe**

**Gewerbegebiet im wirksamen Bebauungsplan**

**Sondergebiet im wirksamen Bebauungsplan**

**Baugrenze im wirksamen Bebauungsplan**

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im wirksamen Bebauungsplan**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der wirksamen B-Pläne Nr. 2 und Nr. 9**

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.12.2021. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.12.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 12/2021 bekannt gemacht worden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 03.01.2022 bis 07.02.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ und die Begründung beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Hellfeld“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet eingestellt und wurden in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom ..... bis ..... im Amt Neverin ausgelegen. Die Bekanntmachung über die Veröffentlichung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet eingestellt. Die Veröffentlichung der Planunterlagen wurde am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Trollenhagen, den .....

Siegel Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

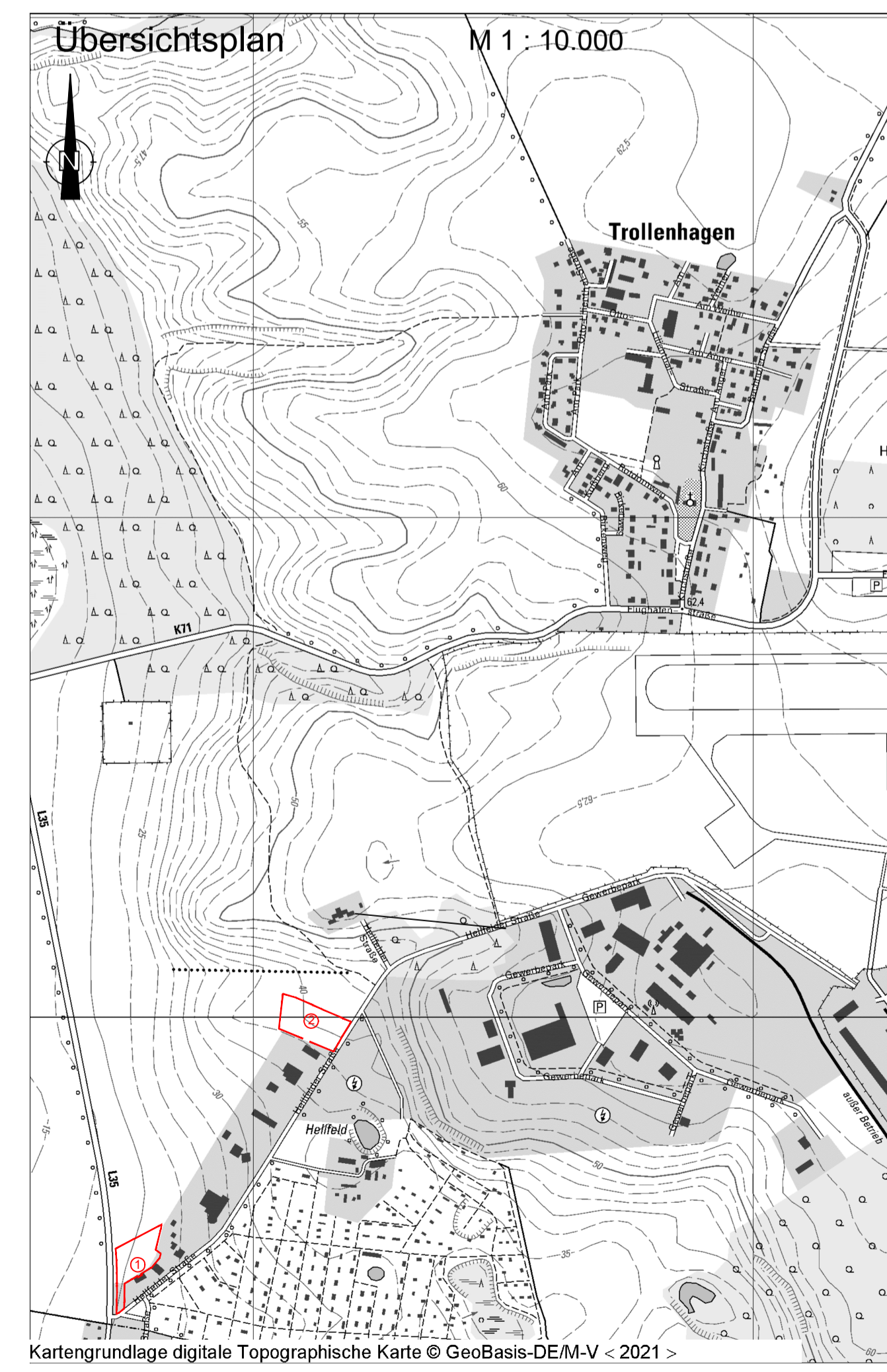
Trollenhagen, den .....

Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 „Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld“ durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... 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 auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Trollenhagen, den .....

Siegel Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DEM-V < 2021 >

Bebauungsplan Nr. 17 "Erweiterung Gewerbegebiet Hellfeld" der Gemeinde Trollenhagen  
 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann Stand: Entwurf Februar 2024