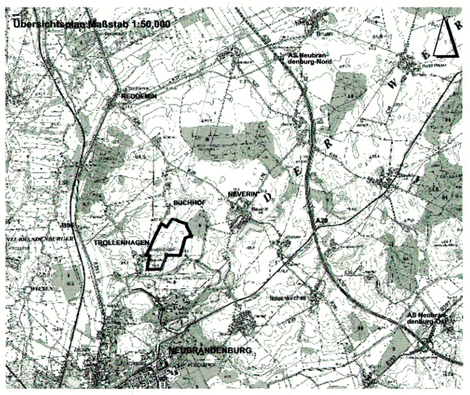
SATZUNG DER GEMEINDE TROLLENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen"

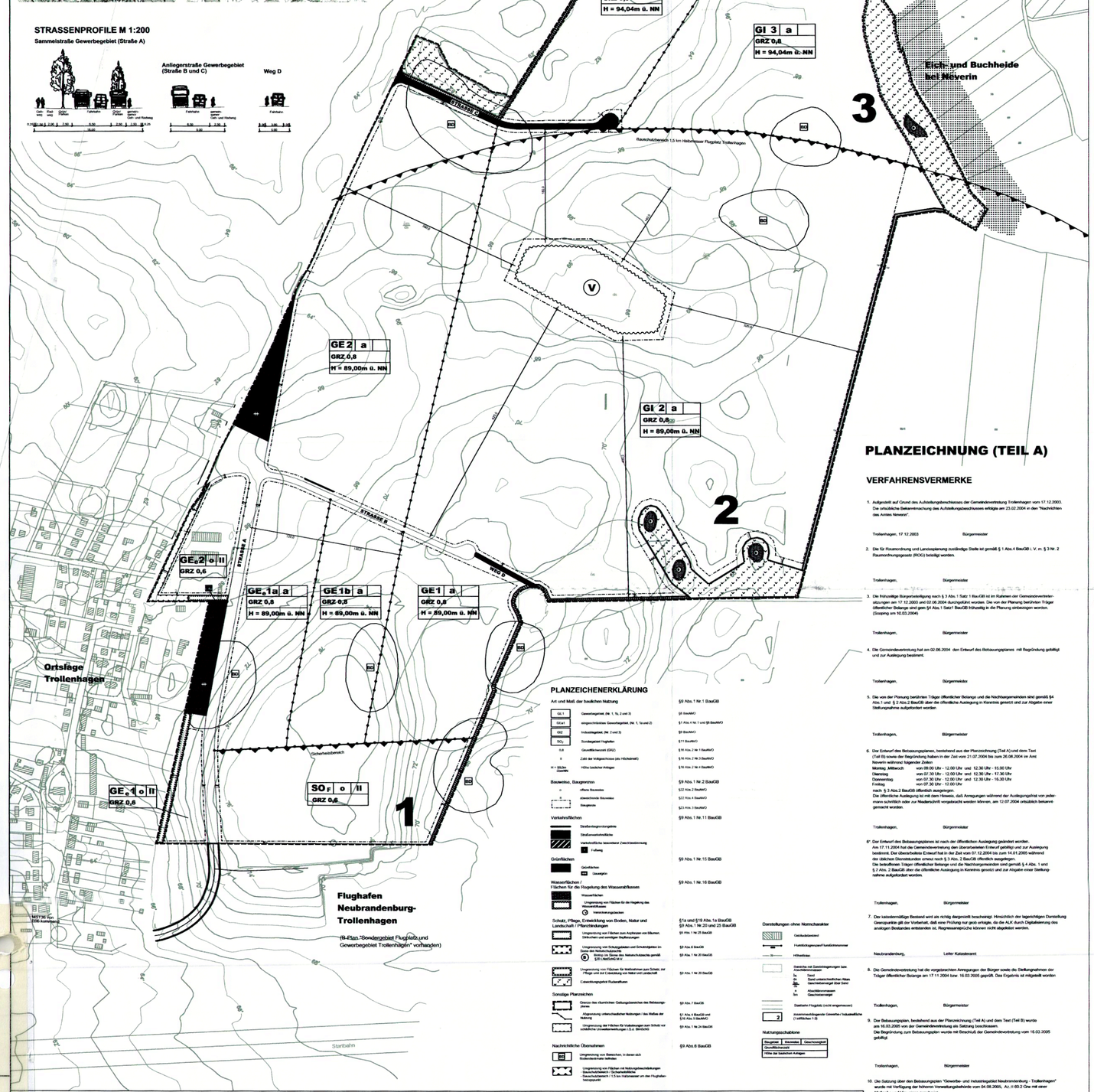
Übersichtsplan Maßstab 1:50.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, Teil I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, Teil I, S.137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) i. V. m. § 233 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2415) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom 16.03.2005 und 21.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 " Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

KARTENGRUNDLAGE

Eisenbahnvermessung Gewerbegebietsbüro Trollenhagen, NOXIC GmbH Neubrandenburg vom Januar 2004 mit Ergänzungen im Bereich der Ortslagen Trollenhagen und Buchhof aus Flurkarten des Katasteramtes Neubrandenburg und durch Vermessung im Bereich Flughafen (Bestandplan Parkplätze, Vermessungsbüro Siebhase vom 30.09.1999)
Höhensteuerung: System HN 76 Lagebezug: System DK 5403S3 3° Kreuzwerte



STRASSENPROFILE M 1:200
Sammelstraße Gewerbegebiet (Straße A)
Anliegerstraße Gewerbegebiet (Straße B und C)
Weg D

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Trollenhagen vom 17.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2004 in der "Nachrichten 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. 2 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 02.08.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt 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 § 7 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 Darstellung Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, die 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 Gne mit einer Maßgabe und Hinweisen genehmigt.

Trollenhagen, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.06.2005 erfüllt, der die Hinweise sind beachtet worden.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2005 , Az.: II 60.2 Gne 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 Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Trollenhagen, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung	
GI 1 — Gewerbegebiet, (Nr. 1, 1), 2 und 3)	§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GI a1 — eingeschränktes Gewerbegebiet, (Nr. 1, 1a und 2)	§1 Abs. 4 Nr. 1 und §9 BauNVO
GI 2 — Industriegebiet, (Nr. 1 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 ü.NN — Höhe baulicher Anlagen	§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	
o — offene Bauweise	§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E — einseitig verdichtete Bauweise	§22 Abs. 2 BauNVO
ED — Einzelhäuser	§22 Abs. 4 BauNVO
Bauweise nach Einzelfall	§23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — F Fußweg	
Grünflächen	§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche — GI Gewerbegrün	
Wasserflächen / Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserfläche	
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 Schutzgütern im Sinne des Naturschutzrechts — Biotop im Sinne des Naturschutzrechts gemäß §20 LNatSchG M-V	§9 Abs. 6 BauGB; §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft	§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhaltungsgebot Rubenähren	
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 schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. BImSchG)	§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen	§9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Bereichen, in denen sich Rodenäbrenäre befinden	
Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen — Bauschutzbereich / Schallschutzzone — Bauschutzbereich / 1,5 km Hubsteiner um den Flughafen Neubrandenburg	

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Gemarkungsgrenze zwischen Neubrandenburg und Trollenhagen
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze zwischen Altem Gemeindebereich und Über Grenz
- Abschlußmauer
- Geschützmauer
- Stadtteilnr. Hugdietz (nicht eingemessen)
- Zusammenhängende Gewerbe / Industriefläche (Leitfäuchen 1:5)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Maßstäbe	Geschosszahl
Grundflächenzahl		
Höhe der baulichen Anlagen		

Projekt:	**GEMEINDE TROLLENHAGEN** Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen"
Auftraggeber:	Gemeinde Trollenhagen vertreten durch das Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin
Plan:	**Plan zur Satzung über den B-Plan**
	2002B162\DWG\30\satzung.dwg — Dipl.-Ing. R. Niebolt, Dipl.-Ing. U.Schümann, Dipl.-Ing. U.F. Tarnert
	A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg PF 400129 17022 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
	Phase: Satzung **Datum:** 16.03.05 / 21.09.05 **Maßstab:** 1:2000

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, GI1b, GE1, GE2 und GE3 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsicht- 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, GI1b, 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 Aufsicht- 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 ähnlich 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 im Verbindung mit Herstellungs-, Werkvorr- und Kundendienstleistungen errichtet werden.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe im gesamten B-Plangebiet nicht zulässig.

1.7 Das Sondergebiet "Flughafen" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Flugplatznutzung stehen.
Zulässig sind: - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser / Lagerplätze
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

1.8 Es sind Betriebe zulässig, deren nähere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.
Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel dürfen nicht überschritten werden:

Teilfläche	tagsüber (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)
GEe 1	60 dB(A)	44 dB(A)
GEe 2	55 dB(A)	44 dB(A)
GEe 1a	58 dB(A)	44 dB(A)
GE 1b	58 dB(A)	45 dB(A)
GE 1	65 dB(A)	45 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
GI 2	65 dB(A)	57,0 dB(A)
GI 3	65 dB(A)	58 dB(A)
SO_F	60 dB(A)	45 dB(A)

1.9 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten max. Höhe der baulichen Anlage ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme bedarf der Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde.

1.10 In der festgesetzten unentwickelten Baumreihe sind Gebäudehöhen über 10m 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 Fußflächen und der Dachoberschwenge) ist auf den Grundstücken zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für technische Abläufe zu sammeln. Aufgefangenes Oberflächenwasser, was nicht auf den Grundstücken versetzt werden kann, ist unter Zwischenschaltung von Retentionsmöglichkeiten auf den eigenen Grundstücken Zuf 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 Versickerungsfähiges Regenwasser ist von dem Einleiten in den öffentlichen Netz entweder über Regenrückhalteen in das Regenwasserkanalnetz oder bei Erfüllung eines Leichtstoffabscheiders in das Schmutzwasserkanalnetz abzuleiten. Dazu sind in der Detailplanung Auswegen zu treffen und in der Kapazitätsermittlung der Neue 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 Planzeichnung A ist je 2 Stellplätze in Längsaufstellung bzw. in Abschnitten ohne Stellplätze je 10 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 wenig wachsenden Stauden 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 zweiseitigen 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 Baulücken sind mit mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher einzugrünen. Zwischen benachbarten Stellplatzanlagen sind 2 m breite Grünzäsuren und zu den Außenbereichen hin Vorgarten der Pflanzstreifen so für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-18 cm zu pflanzen.

3.4 Auf den ungenutzten Flächen für den Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes ist eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Abstand der Außenreihe von der Grundstücks- grenze 2 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 m.
Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister.

Sträucher: Acer campestre — Feldahorn; Malus sylvestris — Holzapfel; Prunus padus — Traubenkirsche; Rhamnus frangula — Faulbaum; Sorbus aucuparia — Eberesche; Sorbus intermedia — Schwedische Mehlbeere

Gehölzliste:
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel; Corylus avellana — Haselnuss; Crataegus monogyna — Weißdorn; Lonicera xylosteum — Heckenkirsche; Sambucus nigra — Holunder; Salix caprea — Salweide; Prunus spinosa — Schlehe; Syringa vulgaris — Flieder; Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

3.5 Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch einheimische Gehölze zu ergänzen. Die Gehölzzonen sind gemäß Festsetzung 3.4 zu ergänzen.

3.6 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind flächig mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die nördlich des GEe1 liegende Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und die nördlich des GEe2 liegende Fläche mit einheimischen Sträuchern. Die Gehölzzonen sind gemäß Festsetzung 3.4 zu ergänzen.
Pflanzqualität für Strauchpflanzung auf der Fläche nördlich des GEe1: 1 Sträucher, Pflanzqualität: leichte Sträucher

3.7 Die einzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

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 Stütze auf den Flurstücken 47, 48 und 50 der Flur 5, Gemarkung Trollenhagen und den Stoß auf dem Flurstück 78 der Flur 2, Gemarkung Buchhof sind nach naturschutzrechtlichen Kriterien zu renaturieren.
Die Ufergehölze sind zu erhalten. Die Gewässer sind mit einer 10 m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbetonenen 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 sicheren Wasserfüllung ist die Erleitung von nicht verseuchtem verschmutztem Niederschlagswasser ist vor der Einleitung zu reinigen. Anlagen zum Reinigen des aufbereiteten Wassers sind auf den Baulücken vorzusehen. Der Einlauf ist naturnah einzugestalten. Die Einleitgeschwindigkeit ist so zu drosseln, dass Auskolkungen ausgeschlossen sind.

4.2 Die mit einem Entwicklungsziel Rubenähren festgesetzten Flächen werden einer sponnenen 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 nachrichtlichen Planungsräumen (Einschränkungszone / Anlagenbemessungsgrenze) ist die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Die vorläufigen überschreitenden Schallimmissionspegeln vom 12.11.2004 sind die zu ersetzen der Festsetzungen zu den Lärmschutzbereichen sind zu beachten.

5.3 Für Büros und Aufenthaltsräume ist in allen Baulücken die Einhaltung des nach DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm erforderlichen Schalldämm-Maßes im Einzelfall nachzuweisen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §9 Abs.6 BauGB

1.0 Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz

1.1 Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Neubrandenburg darf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Hubsteiner um den Flughafenbezugspunkt und den Schallschutzbereiten nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

1.2 Alle Bauwerkhöhen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten
- m 500 m Abstand zum Startbahnbeginn begrenzten Sicherheitsfläche des Bauschutzbereiches
- m 1,5 km Hubsteiner um den Flughafenbezugspunkt begrenzten Flächen des Bauschutzbereiches

bedürfen der Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde.

2.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V

2.1 Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden) bekannt. Im Umgebungsbereich Erdarbeiten bedürfen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V gestattet werden, sofern im Bezug auf den Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Veranlasser des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

III. HINWEISE

1. Im Umfeld der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bodendenkmale ist auf Grund der hohen Dichte an Bodendenkmalen mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann einschließ angenommen bzw. nicht begründ sein.
Im Erdarbeiten sind entdeckte Bodendenkmale in unverändertem Zustand zu erhalten. Gemäß § 11 DSchG M-V sind die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.
Eine Bergung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung entsprechender Prospektionen / Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19059 Lübesnt 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 Erschließungsanlagen können erst Angaben nach Vorliegen endgültiger Ausbaupläne gemacht werden.
Die Belange der Versorgungsträger sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der Errichtung zu berücksichtigen.

3. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die ausreichende Bemessung von Löschwasser zu gewährleisten. Gemäß Arbeitsblatt W405 der DVGW sichert die Gemeinde den Grundschutz. Für dichter liegen 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 Erreichbarkeit der Feuerwehr zu berücksichtigen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Pflanzgiften ist der Anlagen der Löschwasserrückhaltung zu beachten. Bestehende 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. Die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde sind für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten GE-, GEe-, GI- und SO-Flächen folgendes Teilausgleich in anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen:
Anlegung einer dreireihigen Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern an der Grenze zur Gemarkung Reddemin, Zustieg des Hofes aus dem Flurstück 50/31, Flur 2, Gemarkung Podewall und südlich der Gemeindestraße von Podewall zur Kreisstraße MST 36.

Renaturierung 1,00 m, Abstand in der Reihe 1 m
Pflanzqualität:
Abstand der 1. Reihe von der Grundstücksgrenze 2,50 m

Baumarten (leichte Heister)
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Malus sylvestris — Wildapfel
Prunus avium — Vogelkirsche
Quercus petraea — Traubeneiche
Quercus robur — Stieleiche
Tilia cordata — Winterlinde

Sträucher (leichte Heister)
Acer campestre — Feldahorn

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde gemäß § 135a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB.

Übersichtsplan bestandskräftige Satzung

Geltungsbereich der 1. Änderung (Festsetzung Nr. 1.7 der Satzung)

GEMEINDE TROLLENHAGEN

Satzung über die 1. Änderung des B - Planes Nr. 8
"Gewerbe- und Industriegebiet Nbg.-Trollenhagen"
(einfache Änderung nach § 13 BauGB)

Auf Grund des § 13 i .V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2878) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom 12.11.2008 folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen" erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Textliche Festsetzung Nr. 1.7 des Textes, Teil B der bestandskräftigen Satzung vom 21.12.2005.

§ 2 Inhalt der 1. Änderung

Die Textliche Festsetzung Nr. 1.7 im Teil B unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen / 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert und ergänzt:

- Streichung des Wortes "ausschließlich"

- Ergänzung der Festsetzung, dass Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Zusammenhang mit der Flugplatznutzung stehen, ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie flächenmäßig in der Summe nicht mehr als 50 % des SO - Gebietes einnehmen und die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde vorliegt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg-Trollenhagen"

Die Festsetzung Nr. 1.7 wird wie folgt in neuer Fassung festgesetzt:

Das Sondergebiet "Flughafen" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Flugplatznutzung stehen.

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser / Lagerplätze
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Zusammenhang mit der Flugplatznutzung stehen, zugelassen werden, wenn sie flächenmäßig in der Summe nicht mehr als 50 % des SO - Gebietes einnehmen und die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde vorliegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Trollenhagen vom 20.08.2008.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Trollenhagen, 28.08.2008 Bürgermeister

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

Trollenhagen 28.08.2008 Bürgermeister

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass eine frühzeitige Behördenbeteiligung entfallen kann.
Die Gemeindevertretung Trollenhagen hat am 20.08.2008 den Entwurf der 1. Änderung mit Begründung gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

Trollenhagen, 28.08.2008