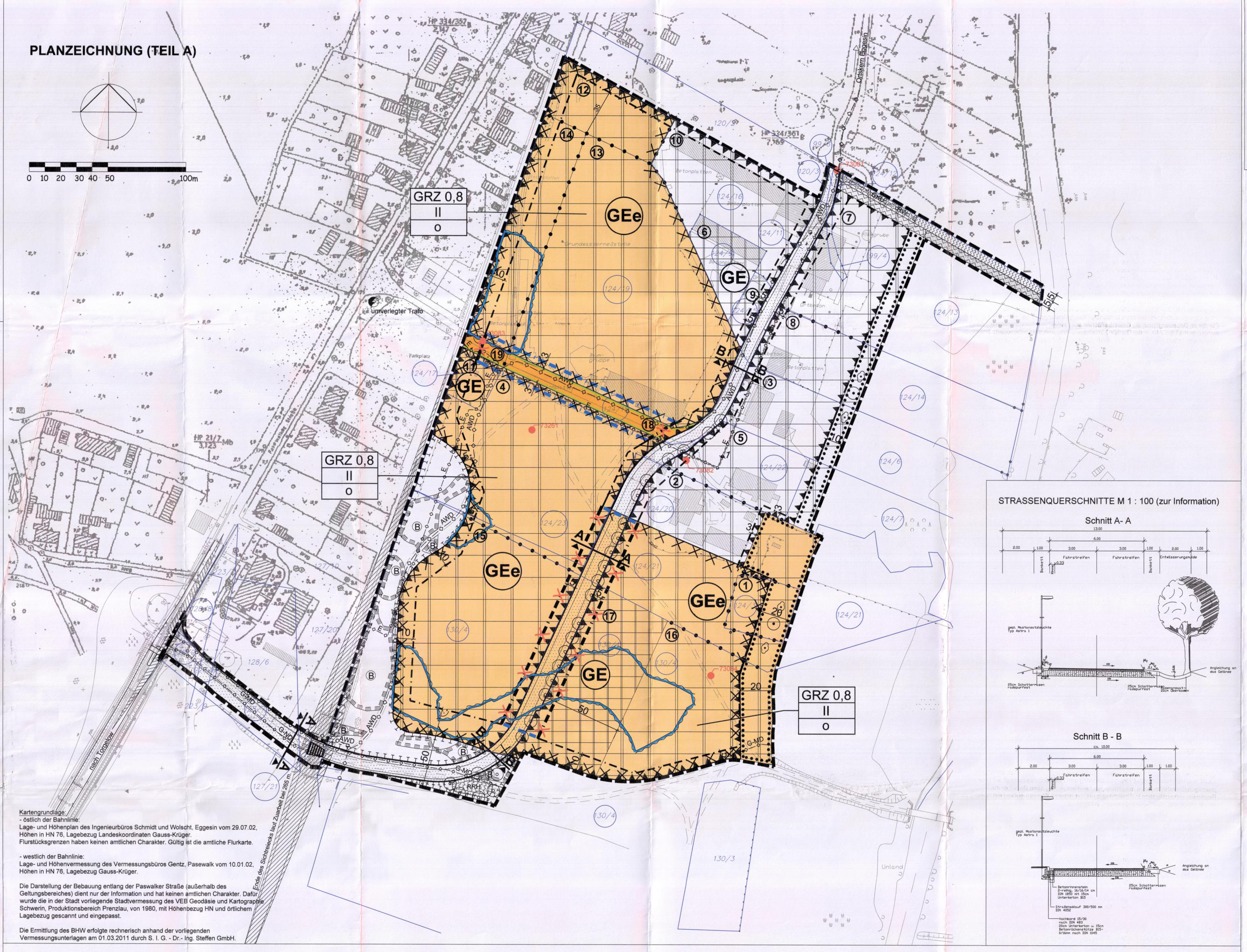
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 / 2011 "GEWERBEGEBIET WIESENSTRASSE" DER STADT EGGESIN

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

im Norden: - durch die Grenzen des Flurst. 114/16 (Flur 9) westlich der Wiesenstraße und des Flurst. 114/13 östlich der Wiesenstraße
im Osten: - durch die Böschungskante der Grundstücke zur Niederung der Randow
im Süden: - durch die Waldkante und die Verlängerung dieser bis zur Landesstraße 32
im Westen: - durch die Trasse der Deutschen Bahn Netz AG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 / 2011 "Gewerbegebiet Wiesenstraße" der Stadt Eggesin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Zulässigkeit von baulichen Nutzungen im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet

- Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
- Für die im Bebauungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesenen Baugebiete (GE, GEe) werden gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) pro m² in dB (A) gemäß nachfolgender Tabelle als Höchstwert festgesetzt.

Teilbereiche	Gebietsnutzung	Flurstücks-Nr.	Schallleistungspegel Lw" IFSP in dB (A) m²	
			TAG (6:00-22:00 Uhr)	NACHT (22:00-6:00 Uhr)
1	GE(T)/ GEe(N)	124/3	65	50
2	GE(T)/ GEe(N)	124/20, 124/21	65	45
3	GE(T)/ GEe(N)	124/6 T	65	50
4	GE(T)/ GEe(N)	124/23	65	45
5	GE(T)/ GEe(N)	124/22	65	50
6	GE	124/9	65	55
7	GE(T)/ GEe(N)	124/13 T, 99/4	65	45
8	GE(T)/ GEe(N)	124/14 T	65	50
9	GE	124/15	65	55
10	GE(T)/ GEe(N)	124/16	65	50
11	GE	124/17	65	55
12	GE(T)/ GEe(N)	124/19 NORD	60	45
13	GE(T)/ GEe(N)	124/19 OST	65	45
14	GE(T)/ GEe(T/N)	124/19 WEST	57	45
15	GE(T)/ GEe(N)	130/4	65	50
16	GE(T)/ GEe(N)	130/4 OST	65	50
17	GE	130/4 WEST	65	55
18	GE(T)/ GEe(N)	124/18 OST	65	45
19	GE(T)/ GEe(N)	124/18 WEST	57	45

(Weitere Informationen sind der Lärmimmissionsprognose zu entnehmen.)

1.2 Festsetzungen von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen für einen bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.2.1 Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage gem. § 11 BauNVO sind allgemein zulässig alle baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, die für eine großflächige Photovoltaikanlage erforderlich sind wie:
- Modultische mit Solarmodulen
- für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafos, Verkabelung) und Stellplätze.
- Zufahrten, Wege und Wartungsflächen

Die zeichnerisch als sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage dargestellte Flächennutzung wird zeitlich bis zum 31.12.2042 begrenzt. Die Folgenutzung wird als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1.1.1 dieser Satzung i. V. m. den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für die bis zum 31.12.2042 befristet zulässigen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt.

1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Auf den bis zum 31.12.2042 befristet zulässigen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird die Mindestabstandsfläche auf 2,5 m festgesetzt.

1.5 Regelung der Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist zu versickern. Lässt sich nachweisen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist, so kann auf Antrag beim Betreiber der Regenwasserkanalisation in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ein Anschluss an die öffentliche Straßenentwässerung erfolgen.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist ein Hochwasserschutz gegenüber 2,40 m über NHN durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.
- Innerhalb der als überflutungsgefährdet gekennzeichneten Flächen sind nachfolgende Maßnahmen vorzunehmen:
  Geländeerhöhung oder Anhebung der Fußbodenoberkante auf 2,40 m über NHN, Verzicht auf Unterkellerungen.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 0,50 m über Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt.

1.8 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)
- Am Flurstück 124/13 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der GKU Eggesin und des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde festgesetzt.
  Es beinhaltet den Bau der geplanten Regenentwässerungsleitung sowie das Recht zur Unterhaltung derselben und den Zugang zum Graben.
- An den Baugrundstücken wird entlang der Elektrokabel ein Leitungsrecht in einer Breite von je 0,50 m je Seite zugunsten der E.ON edis AG festgesetzt. Es beinhaltet den Erhalt der vorhandenen Elektroversorgungsleitung sowie das Recht zur Unterhaltung derselben.
- Die im Plan (Teil A) dargestellte Abwasserdruckrohrleitung ist bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen zu beachten.
  Für den Bau der Photovoltaikanlage werden folgende Festsetzungen getroffen:
  1. Die Fundamente der Photovoltaikanlage sind so anzuordnen, dass beidseitig zu der Abwasserdruckrohrleitung ein Mindestabstand von 1m eingehalten wird.
  2. Bei Havarie und bei Wartungsarbeiten an der Abwasserdruckrohrleitung sind durch den Betreiber der Anlage die Module zurückzubauen und nach Beendigung der Arbeiten wieder zu komplettieren. Die Kosten sind durch den Betreiber zu tragen.

1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Im Bereich der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m nicht zulässig.
- In der zeichnerisch von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen und jegliche Baum- und Strauchpflanzungen nicht zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

M1 Auf den unversiegelten Grundstücksflächen, ist eine extensive Bewirtschaftung zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (Ansaat mit entsprechender Wiesenmischung, max. 1x Mahd im ersten Jahr nach der Ansaat und Blüte und in den Folgejahren max. 2 x - auf bewirtschafteten Flächen max. 1 x - Mahd nach der Blüte, Verzicht auf Herbizid- und Pestizideinsatz) vorzusehen. (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB)

M2 Auf den zeichnerisch als private Grünflächen festgesetzten Flächen, ist die extensive Bewirtschaftung zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (Ansaat mit entsprechender Wiesenmischung max. 1x Mahd im ersten Jahr nach der Ansaat und Blüte und in den Folgejahren max. 2 x - auf bewirtschafteten Flächen max. 1 x - Mahd nach der Blüte, Verzicht auf Herbizid- und Pestizideinsatz) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

M3 Im öffentlichen Straßenraum sind an den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Flächen 24 St Quercus rubra (Roteiche) vorzusehen.
(Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm hoher Kronenansatz mit einer offenen Baumscheibe von 8 m²). Es ist die Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachten 80 l/ Baum über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 1,5 x 1,5 x 0,8 m pro Baum mit Humus Retra -Perl und Lavagranulat im Verhältnis 1:1 und Lehmbeimischung zu sichern. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen.
Pflanzenausfall ist zu ersetzen. (§ 9 Abs 1 Nr.25a BauGB)
Die Pflanzstandorte werden im Rahmen der Straßenbauplanung/- durchführung mit den angrenzenden Unternehmen abgestimmt. Als Ausweichmöglichkeit für die Realisierung der Ausgleichspflanzung ist eine Hinzuziehung des öffentlichen Raumes am Flurstück 124/19 zulässig.

M4 Auf den zeichnerisch als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzten Flächen ist die Erhaltung von Trockenrasenflächen durch Freihaltung von Bebauung und 1 x Mahd/ Jahr im September vorgesehen. Auf der Fläche sind 3 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m³ groß anzulegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M5 Auf den als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen ist die Entwicklung von Trockenrasenflächen durch Freihalten von Bebauung und Beseitigung von Bewuchs vorgesehen. Die Entbuschung hat im Winterhalbjahr zu erfolgen. Von der Entbuschung ausgenommen sind Wildrosengebüsche. Im September erfolgt jährlich 1 Mahd. Auf der Fläche sind 3 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m³ groß anzulegen und zu erhalten. (§ 9 Abs 1 Nr.20 BauGB)

M6 Auf den zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind auf den unbewachsenen Flächen 18 St Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm der Arten Silberweide (Salix alba) und Schwarzerle (Alnus glutinosa) sowie 500 St Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, der Arten heimischer Hartriegel (Cornus mas), Ohrweide (Salix aurita), Strauchhasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula) und heimischer Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Externe Kompensationsmaßnahmen:

M7 Auf dem Areal des Sport- und Erholungszentrums „Move" - Schüler- und Jugendzentrum Stettiner Str. 46 b/c der Stadt Eggesin ist im Bereich Parkplatz, Zufahrtsstraße, Minigolfanlage die folgende Maßnahme vorzusehen:
Pflanzung von 3 St Quercus robur (Stieleiche), 2 Quercus rubra (Roteiche), 2 St Aesculus carnea (rotblühende Kastanie), 3 Aesculus hippocastanum (Roßkastanie) Qualitäten: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm mit einer offenen Baumscheibe von 12,5 m². Es ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachten 80 l / Baum über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 1,5 x 1,5 x 0,8 m pro Baum mit Humus Retra -Perl und Lavagranulat im Verhältnis 1:1 und Lehmbeimischung zu sichern. Für die Roteiche ist eine Beobachtung von März bis Mai zum Zwecke des vorbeugenden Pflanzenschutzes gegen saugende und beißende Insekten u. a. Eichensplintkäfer zu gewährleisten. Gegebenenfalls kommt das Pflanzenschutzmittel Karate - Ceon - WG - Forst oder Fastac - Forst zum Einsatz. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Pflanzenausfall ist zu ersetzen.

M8 Auf dem Areal des Sport- und Erholungszentrums „Move" - Schüler- und Jugendzentrum Stettiner Str. 46 b/c der Stadt Eggesin ist am unteren Böschungsfuß straßenbegleitend zur Landesstraße folgende Maßnahme vorzusehen:
Die Anlage einer 140 m langen, 1,5 m breiten und 1,5 m hohen Strauchreihe mit den Arten Rosa rugosa (Apfelrose), Rosa arvensis (Feldrose), Salix lanata (Woll-Weide), Rosa pimpinellifolia (Dünen-Rose) 1 St/ m, Qualität: 2xv, Höhe: 60-100 cm. Es ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachter Einzelbewässerung 20 l / Strauch mit Gießrand über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 0,4 x 0,4 x 0,4 m pro Strauch mit Humus Retra -Perl und Lavagranulat im Verhältnis 1:1 und Lehmbeimischung zu sichern. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Pflanzenausfall ist zu ersetzen.

M9 Auf dem Gelände der Kleinsportanlage der Grundschule, Waldstraße 20 sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
1 Baumreihe zwischen Spielfeld und Laufbahn 4 Bäume
1 Baumreihe zwischen Laufbahn und Einzäunung 12 Bäume
Baumart: Tilia euchlora (Krimlinde - nicht geeignet für Lichtraumprofil), Qualitäten: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm mit einer offenen Baumscheibe von 12,5 m²
Es ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachten 80 l / Baum über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 1,5 x 1,5 x 0,8 m pro Baum mit Humus Retra -Perl und Lavagranulat im Verhältnis 1:1 und Lehmbeimischung zu sichern. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Pflanzenausfall ist zu ersetzen.

M10 Am unbefestigten Weg Richtung Winkelmannsgraben an der Regionalen Schule „Ernst Thälmann", Luckower Straße, ist die Pflanzung folgender Bäume vorzusehen:
1 St Sorbus domestica (Speierling), 1 St Quercus robur (Stieleiche),
Qualitäten: Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm mit einer offenen Baumscheibe von 12,5 m². Es ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachten 80 l / Baum über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 1,5 x 1,5 x 0,8 m pro Baum mit Humus Retra -Perl und Lavagranulat im Verhältnis 1:1 und Lehmbeimischung zu sichern. Für die Roteiche ist eine Beobachtung von März bis Mai zum Zwecke des vorbeugenden Pflanzenschutzes gegen saugende und beißende Insekten u. a. Eichensplintkäfer zu gewährleisten. Gegebenenfalls kommt das Pflanzenschutzmittel Karate - Ceon - WG - Forst oder Fastac - Forst zum Einsatz. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Pflanzenausfall ist zu ersetzen.

M11 Hinter dem Areal der Kindertagesstätte Bahnhofstraße 10 ist folgende Maßnahme vorzusehen:
Die Anlage einer 60 m langen und 4 m breiten Gehölzreihe unterschiedlicher Höhe mit den Arten: Obstbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Krügers Dickstiel, Weißer Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Antonowka H Stu 8-10 cm) einschließlich fachgerechtem Obstbaumschnitt , Salix caprea (Sal - Weide), Rosa rubiginosa (Wein - Rose), Prunus mahaleb (Weichsel - Kirsche) Hippophae rhamnoides (Sanddorn) 1 St/ m, Qualität: 2xv, Höhe: 60-100 cm. Es ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachter Einzelbewässerung 20 l / Strauch mit Gießrand, 80 l / Baum über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 0,4 x 0,4 x 0,4 m pro Strauch, 1,5 x 1,5 x 0,8 m pro Baum mit Humus Retra -Perl und Lavagranulat im Verhältnis 1:1 und Lehmbeimischung zu sichern. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Pflanzenausfall ist zu ersetzen.

M12 Die Waldumwandlung erfolgt gemäß Bescheid des Forstamtes Torgelow vom 20.11.2003 auf den Flurstücken 124/8 und 130/4 der Flur 9 in der Gemarkung Eggesin.

1.11 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Eggesin und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
- Einfriedungen von Grundstücken, die höher als 2 m sind, sind nur transparent zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- Einfriedungen mit einer Höhe über 2 m sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Bis zu einer Höhe von 2,50 m entfalten Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche. Für diese Einfriedungen findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)
- Für die auf den zeitlich befristeten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik errichteten baulichen Anlagen gelten die in der Satzung zum B-Plan festgesetzten Abstandsflächen. Für diese findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
- Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
  Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

1. Artenschutz
   - Bei Gebäudeabbruch/- umbau ist zuvor eine Besichtigung auf Fledermausquartiere und gebäudebewohnende Vogelarten durchzuführen und es sind ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.
   - Für mögliche Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingnatter ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung durch den Fachgutachter durchzuführen.
   - An die Bauphase ist ein 3-jähriges Monitoring nach § 4c BauGB mit jährlicher Untersuchung des Artenbestandes von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien zur Überprüfung der durch die Folgen des Vorhabens betroffenen ökologischen Funktionen anzuschließen.
   - Vor der vorgesehenen Nutzungsänderung ab dem Jahr 2043 sind alle artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände erneut zu prüfen.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.973 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
   Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
   Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Vorpommern, (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.
4. Gemäß § 7 des VermKatG M-V (GVOBl. M-V S. 390) sind die im Geltungsbereich vorhandenen Messpunkte (Aufnahmepunkte) zu erhalten. Die Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, die gleichfalls zu schützen sind. Maßnahmen, durch die Vermessungsmarken/- punkte gefährdet werden können, sind unverzüglich dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, mitzuteilen.
   Die Beseitigung, Veränderung oder Beschädigung von Messpunkten führt zu kostenpflichtigen Ersatzmaßnahmen. Daher hat sich der Eigentümer/ das Bauunternehmen vor Beginn von Bauarbeiten im vorgenannten Amt, Sachbereich Grundlagenvermessung, über die Lage der Messpunkte zu informieren.
5. Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Plangebietes in Form von extensiven Maßnahmen. Die Verfügbarkeit der Flächen für die Kompensationsmaßnahmen wird durch Grundbuchauszug durch die Stadt Eggesin gesichert.
6. Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
7. Zum Schutz der besonders geschützen Arten ist gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG die Baufeldberäumung zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März auszuführen. Eine Befreiung von den Verboten kann nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde beantragt werden.
8. Der Anlagenbestand der E.ON edis AG ist bei konkreten Planungen zu berücksichtigen. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, ist diese rechtzeitig zu beantragen. Der gekennzeichnete Leitungsbestand dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.
9. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum südlich angrenzenden Wald einzuhalten. (§ 20 LWaldG M-V)
10. Für Bepflanzungen im Näherungsbereich der Bahnanlagen gilt Folgendes:
    An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden, ist zu beachten:
    - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
    - Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 (DB-Richtlinie) genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. MIndestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.
    - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 des Handbuches Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle (Ril 882) beschrieben.
11. Es ist sicherzustellen, dass keine Blendwirkung durch die Photovoltaik-Module auf den Bahnbetrieb ausgehen. Ebenso sind Beleuchtungsanlagen u. ä. im Plangebiet so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalbegriffen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Da das Bebauungsplanverfahren nicht nach dem bis zum 20.07.2006 geltenden Recht zu Ende geführt wurde, hat die Stadtvertretung am 26.04.2007 den auf das BauGB i. d. F. vom 23.09.2004 umgestellten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und erneut zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

   Eggesin, den ....

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Eggesin, den ....

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 11/2006), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2007 bis zum 28.08.2007 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes "Am Stettiner Haff", öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.07.2007 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Haff" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Eggesin, den ....

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Eggesin, den ....

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßststab 1 : 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Pasewalk, den ....

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.05.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.05.2009 gebilligt

   Eggesin, den ....

7. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat am 07.04.2011 den Satzungsbeschluss vom 07.05.2009 aufgehoben und den vorliegenden Plan zur Änderung bestimmt. Der gänderte Entwurf ist am 07.04.2011 durch die Stadtvertretung der Stadt Eggesin zur erneuten Auslegung und TÖB-Beteiligung bestimmt worden.

   Eggesin, den ....

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 03/2011), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 bauGB in der Zeit vom 02.05.2011 bis zum 06.06.2011 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes "Am Stettiner Haff", öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Haff" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Eggesin, den ....

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Eggesin, den ....

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.06.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.06.2011 gebilligt.

    Eggesin, den ....

11. Auf Grund festgestellter Mängel bei der Abwägung hat die Stadtvertretung am .... beschlossen den Satzungsbeschluss vom 09.06.2011 aufzuheben.

    Eggesin, den ....

12. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2012 die Hinweise der Stellungnahmen bei deren Abwägung vom 09.06.2011 Mängel aufgetreten sind, geprüft und erneut abgewägt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Eggesin, den ....

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.02.2012 gebilligt.

    Eggesin, den ....

14. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.06.2012 Az.: 00500-12-16 mit einer Maßgabe, Auflage und einem Hinweis erteilt.

    Eggesin, den 25.01.13 D. Jesse Bürgermeister

15. Gemäß der Maßgabe hat die Stadtvertretung am 06.09.12 beschlossen, die Planunterlage 01/2012 erneut auszulegen. In Anwendung der Vorschriften des § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte die erneute Auslegung nur zu den Änderungen vom 28.09.2012 bis 24.10.2012 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes "Am Stettiner Haff".

    Eggesin, den 25.01.13 D. Jesse Bürgermeister

16. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger am 13.12.12 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Eggesin, den 25.01.13 D. Jesse Bürgermeister

17. Die Erfüllung der Maßgabe und der Auflage wurde durch den Beitrittsbeschluss der Stadtvertretung vom 13.12.12 erfüllt, der Hinweis wurde beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.04.13 Az.: 00409-13-44 bestätigt.

    Eggesin, den 25.01.13 D. Jesse Bürgermeister

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

    Eggesin, den 22.04.13 D. Jesse Bürgermeister

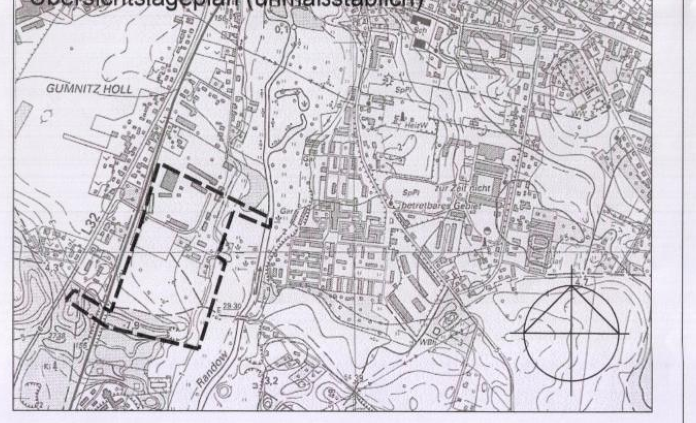
19. Die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.06.13 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Haff". ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
    Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 / 2011 ist am 11.06.13 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

    Eggesin, den 26.06.13 D. Jesse Bürgermeister

STADT EGGESIN

Geänderte Planzeichnung gemäß der Genehmigung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.06.2012 Az.: 00500-12-16

Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



BEBAUUNGSPLAN NR. 11 / 2011 "GEWERBEGEBIET WIESENSTRASSE" DER STADT EGGESIN

Maßstab: 1 : 1000 Stand: 01/ 2012