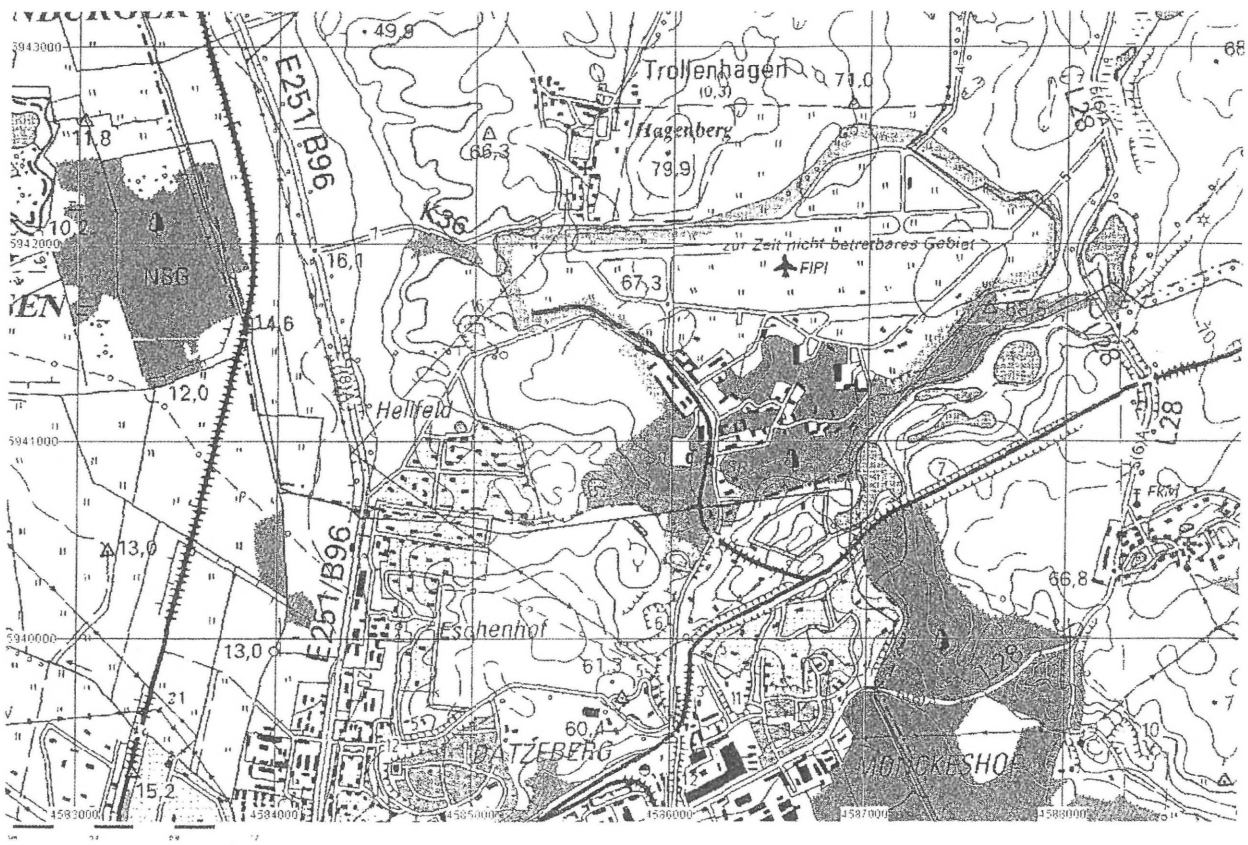

Gemeinde Trollenhagen
Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Einfacher Bebauungsplan Nr. 10
„Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt der Begründung

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Anlass und Voraussetzung der Planung**
- 3. Planerische Grundlagen**
- 4. Angaben zum Bestand**
- 5. Ziele und Zwecke der Planung**
- 6. Umweltverträglichkeit**
- 7. Erschließung**
 - 7.1 Wasserversorgung**
 - 7.2 Schmutzwasserableitung**
 - 7.3 Regenwasserableitung**
 - 7.4 Straßenbau**
 - 7.5 Elektroenergieversorgung**
 - 7.6 Telekom / Kabelfernsehen**
 - 7.7 Gasversorgung**
 - 7.8 Gleisanschluss**
 - 7.9 Zusammenfassung zur Erschließung**

1. Geltungsbereich

Das Gebiet des einfachen Bebauungsplanes „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ der Gemeinde Trollenhagen befindet sich in der Gemarkung Trollenhagen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke Teilfläche aus 32/3; 32/2; 41/1; 41/2; 39/18; 39/19; 43/2; 43/1; 44/5; 44/6; Teilfläche aus 39/16 und eine Teilfläche aus 39/17.

Das Gebiet liegt zwischen der gegenwärtigen, nördlichen Grundstücksgrenze der HOBAS Rohre GmbH und der Grenze der Bundeswehr- Liegenschaft Flugplatz Neubrandenburg-Trollenhagen.

Die Grenzen des einfachen Bebauungsplanes sind:

- Nördlich - Bundeswehr- Liegenschaft Flugplatz Neubrandenburg- Trollenhagen
- Östlich - Bundeswehr- Liegenschaft Flugplatz Neubrandenburg- Trollenhagen und Bahn-Anschlussgleis der Gemeinde Trollenhagen für das Gewerbe- und Industriegebiet
- Südlich - Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „HOBAS Rohrwerke GmbH“
- Westlich - Hellfelder Straße als Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet und die Liegenschaft des Flugplatzes Neubrandenburg- Trollenhagen

Das Bebauungsplan- Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha.

2. Anlass und Voraussetzung der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat anlässlich ihrer Sitzung am 15.10.2008 den Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Entwurfes zum einfachen Bebauungsplan Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ gefasst.

Durch die Gemeindevertretung wurde als Planungsziel die weitere Entwicklung und Abrundung des Gewerbestandortes unter Einbeziehung einer bisher gemeindeeigenen Fläche zwischen HOBAS und dem Flugplatz einschließlich dem bisher öffentlichen Bahn-Anschlussgleis definiert.

Der in Aufstellung befindliche einfache B- Plan dient der geplanten Erweiterung des Unternehmens HOBAS Rohre GmbH und insbesondere der Realisierung einer weiteren Werkszufahrt.

Das zu beplanende Gebiet war bisher zum größten Teil Brachland, auf dem sich derzeit ein geringer Baum- bzw. Strauchbewuchs befindet.

3. Planerische und rechtliche Grundlagen

Der Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 Teil I S.58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBL. M-V S. 102), zuletzt § 57 geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBL. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 503), mehrfach geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBL. M-V S. 194), § 2 geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 10.07.2006 (GVOBL. M-V S. 539), mehrfach geändert durch Artikel 2 und 2a des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVOBL. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBL. M-V S.205) mit Änderungen aus 2005 bis 2007
- Auszug aus Flurkarte, M 1 : 1000, Flur 3, Gemarkung Trollenhagen, Stand: 01.02.2008
- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Hoffmann aus Neubrandenburg vom Juli 2008
- Abstimmung mit dem Bauamt des Amtes Neverin am 27.05.2008 und 25.09.2008
- Ortsbesichtigung am 24.04.2008
- Leitungsbestand der Deutschen Telekom
- Leitungsbestand der Stadtwerke Neubrandenburg GmbH und der Tollenseufer Abwasser-Beseitigungsgesellschaft mbH (TAB)
- Leitungsbestand der E.ON edis Aktiengesellschaft
- Stellungnahmen der „Träger Öffentlicher Belange“, die mit Schreiben vom 29.12.2007 durch das Amt Neverin im Auftrag der Gemeinde Trollenhagen angeschrieben wurden

4. Angaben zum Bestand

Die Fläche des künftigen Geltungsbereiches wurde bisher nicht bzw. kaum genutzt. Sie ist nicht mit Gebäuden o.ä. bebaut. Befestigt sind hier die Zu- bzw. Ausfahrt zum Flughafen („Notausfahrt“) und die dem Gleisanschluss zugeordnete Ladestraße. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als vorhandene Straßenverkehrsflächen gekennzeichnet.

Im Norden und Osten grenzt der Flugplatz Neubrandenburg- Trollenhagen unmittelbar an das Planungsgebiet, im Westen ebenfalls der Flugplatz und auch die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet. Im Süden grenzt unmittelbar die HBAS Rohre GmbH an den neuen B- Plan. In den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wurde auch ein großer Teil des bereits 1993 errichteten öffentlichen Ladegleises aufgenommen.

Bäume und/oder Strauchgruppen haben sich hier bis heute kaum entwickelt, ebenso wenig konnte bisher das Vorhandensein geschützter Pflanzen und Tiere nachgewiesen werden. Umweltbelastungen, d. h. Schadstoffablagerungen u. ä. sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, da diese Fläche früher ausschließlich als Ackerland genutzt wurde und seit der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes brach liegt.

Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen zwischen ca. 64,00 und ca. 69,00 m HN wobei das Gelände in Richtung Westen relativ stark abfällt.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Unternehmens HOBAS Rohre GmbH und insbesondere der Realisierung einer weiteren Werkszufahrt geschaffen werden.

Gleichzeitig wird der Bereich zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes „HOBAS Rohrwerke“ und dem bestehenden Gelände des Flugplatzes Neubrandenburg-Trollenhagen mit Baurecht versehen und damit Bebauungsmöglichkeiten auf dieser Fläche geschaffen, die natürlich durch die Nähe zum Flugplatz eingeschränkt sind. Aufgrund der gegenwärtig vorhandenen Bebauung im benachbarten HOBAS Rohrwerk und den Festsetzungen des hier geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich Baukörper- und Dachformen werden im vorliegenden einfachen Bebauungsplan für neu zu errichtende Gebäude die gleichen Festsetzungen zur Dachneigung und Art der Dächer getroffen.

Die verkehrsmäßige Erschließung soll über die bereits vorhandene Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet Trollenhagen/Hellfeld, d.h. über die Hellfelder Straße, erfolgen, von der bereits die anderen Grundstücke des B-Plangebietes zu befahren sind.

Dem Ziel einer angepassten Entwicklung dient auch die Festsetzung der offenen Bauweise.

Im Baufeld werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und eine Geschosflächenzahl von maximal 1,6 festgesetzt. Weiterhin ist die zulässige Traufhöhe bei neu zu errichtenden Gebäuden mit maximal 8,00 m festgelegt. Diese Festsetzungen sind durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 17 bis § 19 geregelt, sie wurden jedoch auch in Anpassung und Fortführung entsprechender Festsetzungen des angrenzenden B-Planes so gewählt und entsprechen den Hinweisen der Wehrbereichsverwaltung Nord hinsichtlich der Nähe zum Flugplatz und zu Flugsicherungsanlagen.

Im GI-Gebiet werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke durch Festsetzung ausgeschlossen, da die Entwicklung derartiger Einrichtungen nicht Ziel dieses einfachen Bebauungsplanes ist.

Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Flugplatz Neubrandenburg-Trollenhagen, durch das Vorhandensein eines Gleisanschlusses mit Ladestraße und dem sich aus den Örtlichkeiten ergebenden geometrischen Zuschnitt des Grundstückes.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend § 9 (1) Nr. 25 BauGB sollen vor allen Dingen dazu beitragen, dass sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in die Umgebung einpasst und diese abrundet. Öffentliche Grünflächen werden mit vorliegendem Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Das B-Plan-Gebiet zeichnet sich durch einen Baugrund aus, der keine außergewöhnlichen Maßnahmen zur Gründung oder zur Wasserhaltung erwarten läßt. Eine Baugrunduntersuchung wurde inzwischen vorgenommen, diese war insbesondere auch hinsichtlich der beabsichtigten Versickerung von unbelastetem Regenwasser erforderlich.

Im B-Plan Gebiet gibt es ebenfalls keinen konkreten Verdacht auf Altlasten unter- oder oberirdisch, es ist gegenwärtig davon auszugehen, daß der Baugrund keine Schadstoffe enthält. Bodendenkmale sind im Bebauungsplangebiet bisher nicht bekannt.

6. Umweltverträglichkeit

Das Gebiet des einfachen Bebauungsplanes ist bisher teilweise Brachland und teilweise mit Befestigungen für Straßen versehen. Es wurde in der Vergangenheit nicht für Bebauungen genutzt. Es gibt daher bereits einen gewissen Grad von Bodenversiegelung der Oberfläche. Mit der Realisierung von weiteren Straßenbefestigungen und ggf. auch Hochbauobjekten findet eine weitere Versiegelung statt. Mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 entspricht sie jedoch dem für Gewerbe- und Industriegebiete üblichen Grad.

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007, ist die Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung zu klären.

Nach §13a Abs.2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann z.B. abgesehen werden / keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Artenangabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, keine zusammenfassende Erklärung).

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen gegenwärtig keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Mit nicht unerheblichen Lärmimmissionen von außen auf das Gebiet ist zu rechnen, da der Flugplatz Neubrandenburg- Trollenhagen unmittelbar an das Planungsgebiet anschließt. Für Lärmimmissionen aus dem B- Plan- Gebiet heraus gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Industriegebiete (GI) bzw. die TA-Lärm, die von maximal zulässigen Lärmpegeln tags von 70 dB und nachts ebenfalls von 70 dB ausgehen.

Außergewöhnliche Belastungen für Umwelt und Natur werden im Zuge der zu erwartenden Bebauung bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgehen.

7. Erschließung

7.1 Wasserversorgung

Im Zuge der versorgungstechnischen Gesamterschließung der beiden bereits erwähnten Bebauungsplangebiete wurden ausreichende Wasserleitungen verlegt, so dass für den einfachen Bebauungsplan Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH keine gesonderte Versorgung mit Trinkwasser erforderlich ist. Falls auf dieser Fläche künftig doch Wasser benötigt wird, kann es aus dem Bestand HOBAS herangeführt werden.

Ausgehend von einem Hinweis des Fachbereiches Ordnung und Sicherheit- SG Brandschutz des Landkreises Mecklenburg- Strelitz im Rahmen der TÖB- Beteiligung wurde festgesetzt, dass Gebäude, die im B- Plangebiet errichtet werden, mit feuerbeständiger bzw.

feuerhemmender Umfassung (Wände) und harter Bedachung auszuführen sind. Ursache dafür ist, dass aus dem öffentlichen Netz eine Löschwasserversorgung mit maximal 96 m³/Std. über 2 Stunden bereitgestellt werden kann und der vorhandene Löschteich auf dem Werksgelände nicht ausreicht.

7.2 Schmutzwasserableitung

Ein Anfall von Schmutzwasser ist gegenwärtig nicht abzusehen. Im B-Plangebiet selbst sind keine Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Falls künftig hier Gebäude errichtet werden sollen, in denen Schmutzwasser anfällt, ist dieses über Hebeanlage und Druckrohrleitung in das Werksnetz der HOBAS Rohre GmbH einzuleiten. Bei Erfordernis einer Abwasserleitung ist ein gesonderter Entwässerungsantrag an die TAB GmbH zu stellen.

7.3 Regenwasserableitung

Das von den bereits vorhandenen befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird über ein entsprechendes Gefälle in Gräben abgeleitet. Für die neue Werkszufahrt erfolgt die Regenwasserableitung auch über seitliche Gräben und zusätzliche Versickerungsmöglichkeiten, da sich nach Baugrundgutachten in diesem Bereich etwa 1 m unter der Straßenoberfläche eine versickerungsfähige Kiesschicht befindet.

Bei der Errichtung von Gebäuden wird ebenfalls eine unterirdische Versickerung von unbelastetem Regenwasser erforderlich, da Anbindepunkte (Schächte) für eine Ableitung sehr weit entfernt sind.

Im Falle von Baumaßnahmen ist der unteren Wasserbehörde ist mitzuteilen, wie die Versickerung erfolgen soll, insbesondere welche Anlagen für die Versickerung errichtet werden.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist nach WHG eine wasserbehördliche Genehmigung einzuholen, die notwendigen Antragsunterlagen für eine Erlaubnis sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz einzureichen.

7.4 Straßenbau

Die Straßenanbindung des B-Plangebietes ist vorhanden und erfolgt über die öffentliche Zuwegung zur „Notausfahrt“ des Flugplatzes Neubrandenburg/Trollenhagen. (Befestigung mit Bitumen)

Von dieser Straße aus soll die Anbindung der geplanten weiteren Werkszufahrt der HOBAS Rohre GmbH erfolgen, die aus Beton-Verbundpflaster hergestellt werden soll.

Bereits vorhanden ist im B-Planbereich auch eine Ladestraße am bisher öffentlichen Gleis.

Entsprechend Hinweisen der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises im Rahmen der TÖB-Beteiligung ist bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

7.5 Elektroenergieversorgung

Im Zuge der versorgungstechnischen Gesamterschließung der beiden bereits erwähnten Bebauungsplangebiete wurde auch eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie realisiert. Daher wird für den einfachen Bebauungsplan „Werkserweiterung HOBAS Rohre

GmbH“ keine gesonderte Versorgung mit Elektroenergie erforderlich. Falls auf dieser Fläche künftig Elektroenergie benötigt wird, kann diese aus dem Bestand des HOBAS Rohrwerkes problemlos herangeführt werden. Im B-Plangebiet befindet sich eine unterirdische Versorgungsleitung der E.ON edis AG, die in die Planzeichnung mit Leitungsrecht aufgenommen wurde.

7.6 Telefon / Kabelfernsehen

Leitungen für Telefon und Kabelfernsehen sind ebenfalls mit dem Aufbau der HOBAS Werkes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „HOBAS Rohrwerke GmbH“ herangeführt und verlegt worden, eine ggf. notwendige Anbindung der Fläche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ ist jederzeit möglich.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung des benachbarten B-Planbereiches liegt in Verantwortung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und wurde bereits im Rahmen der Gesamterschließung des Gewerbegebietes Trollenhagen/Hellfeld um 1992 realisiert. Wenn für die Fläche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ Gas benötigt wird, kann jederzeit die Versorgung über eine Anbindung an den Bestand der HOBAS Rohre GmbH erfolgen. Entsprechend eines Hinweises der Stadtwerke im Rahmen der TÖB-Beteiligung ist auch eine Anbindung an die vorhandene Gasversorgungsleitung PE-HD 110 in der Hellfelder Straße möglich.

7.8 Gleisanschluss

Das vorhandene und gegenwärtig noch öffentliche Gleis einschließlich Ladestraße ist in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ aufgenommen worden. HOBAS beabsichtigt, das Gleis von der Gemeinde zu übernehmen. Bauliche Veränderungen an diesem Gleis sind nicht vorgesehen.

7.9 Zusammenfassung zur Erschließung

Nach Sichtung aller Bestandspläne der zuständigen Versorgungsträger und des Bestandes im Werksnetz der HOBAS Rohre GmbH kann festgestellt werden, dass die Erschließung des vorliegenden, neu aufgestellten einfachen Bebauungsplanes Nr. 10 „Werkserweiterung HOBAS Rohre GmbH“ gesichert ist. Vor eventuell notwendigen Erweiterungsmaßnahmen an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen sind die jeweiligen Versorgungsträger zu befragen, weiterhin ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Schachterlaubnis einzuholen.

Trollenhagen, 2009-04-15


Bürgermeister

