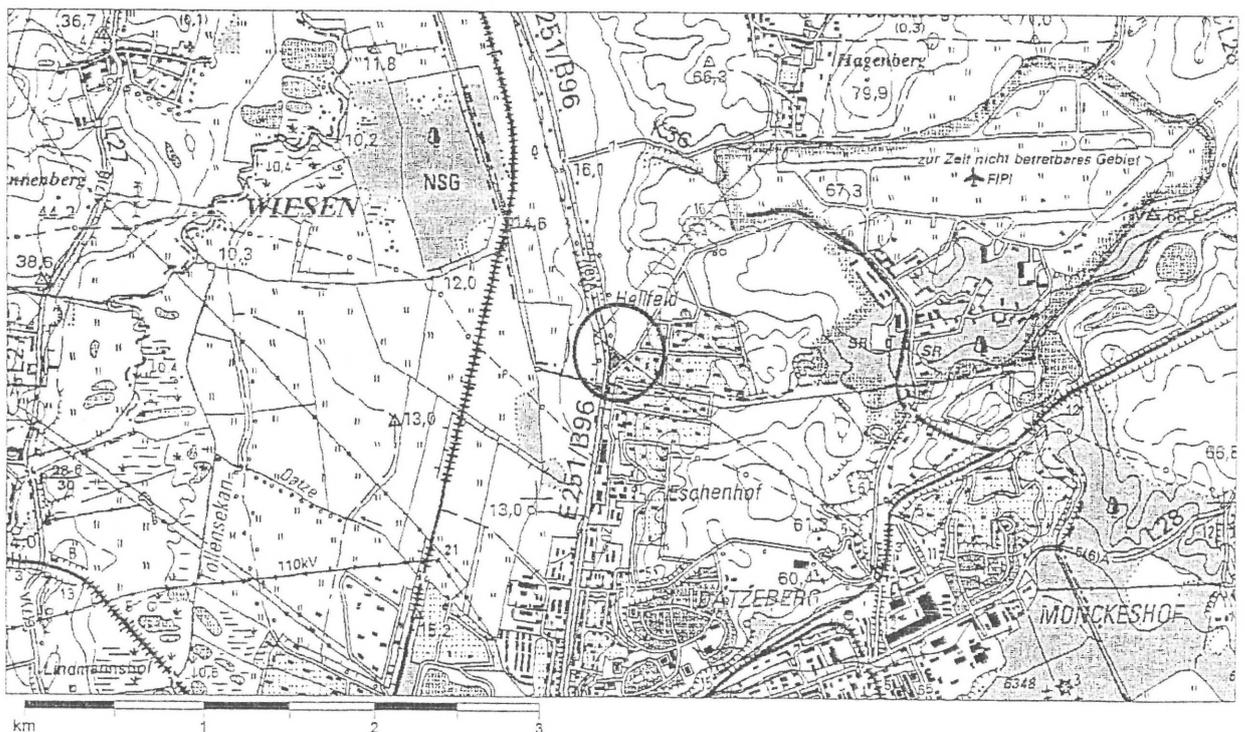

**Gemeinde Trollenhagen
Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Bebauungsplan Nr. 9
„Gewerbe- und Ausstellungsfläche Hellfeld an der B 96“**

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: Planfassung

Inhalt

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

1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.9 „Gewerbe- und Ausstellungsfläche Hellfeld an der B 96“ der Gemeinde Trollenhagen befindet sich in der Gemarkung Trollenhagen, Flur 3 und umfasst im Wesentlichen einen Teil des Flurstückes 110/71.

Das Gebiet liegt nordwestlich der Zufahrtsstraße (Hellfelder Straße) zum Gewerbegebiet Trollenhagen-Hellfeld und rundet die Bebauung im Anschluss an den Geltungsbereich des bestehenden B-Planes Nr.2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld“ im Randbereich der B 96 ab.

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind:

Nördlich - in Bewirtschaftung befindliches Ackerland

Östlich - Geltungsbereich des o.g B-Planes Nr. 2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld“

Südlich - Hellfelder Straße und Kleingartenanlage „Hellfeld“

Westlich - Bundesstraße B 96 und insbesondere der von Bebauung freizuhaltenen 20-m Streifen (20 m-Linie in der Planzeichnung)

Das Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

2. Anlass und Voraussetzung der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat anlässlich ihrer Sitzung am 25.05.2004 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 „Gewerbe- und Ausstellungsfläche Hellfeld an der B 96“ gefasst.

Die Gemeindevertretung hat als Planungsziel die weitere Entwicklung und Abrundung des Gewerbebestandes unter Einbeziehung einer Fläche an der Bundesstraße B 96 mit spezieller Nutzung als Ausstellungsfläche definiert.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan dient der Ansiedlung eines Unternehmens und der Schaffung von Möglichkeiten zur Bewerbung ortsansässiger Unternehmen an der Bundesstraße B 96 um die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen zu sichern.

Das zu beplanende Gebiet war bisher zum größten Teil Acker und zuletzt Brachland, auf dem sich derzeit keine Bäume oder Sträucher befinden.

3. Planerische und rechtliche Grundlagen

Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOLl. M-V S.468,612) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr.230-1; GVOBl.M-V S. 690)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S.29, ber.890), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S.61, in Kraft am 4. März 2004)
- Bundesfernstraßengesetz vom 19.April 1994
- Auszug aus Flurkarte, M 1 : 1000, Flur 3, Gemarkung Trollenhagen, Stand: 01.02.2000
- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Hoffmann vom Juli 2004
- Abstimmungen mit dem Bauamt des Amtes Neverin am 27.04./04.05./17.05./24.06.2004
- Ortsbesichtigung am 23.04.2004
- Besprechung beim Straßenbauamt Neustrelitz am 12.05.2004
- Aufstellungsbeschluß vom 25.05.2004 der Gemeindevertretung Trollenhagen
- Leitungsbestand der Deutschen Telekom, Schreiben vom 16.06.2004
- Leitungsbestand der Stadtwerke Neubrandenburg
- Leitungsbestand der e.dis Aktiengesellschaft

4. Angaben zum Bestand

Die Fläche des künftigen Geltungsbereiches wurde bisher nicht bzw. kaum genutzt. Sie ist weder mit Gebäuden bebaut noch mit Straßen u. ä. Flächen befestigt. Im Anschluß an den freizuhaltenen 20 m-Bereich an der Bundesstraße B 96 sind Werbe- und Hinweistafeln von im Gewerbegebiet ansässigen Firmen sowie verschiedene Ausstellungsgegenstände aufgestellt. Des Weiteren hat sich hier ein „wilder“ Stellplatz für Lastkraftwagen und Sattelzüge in Nähe zur vorhandenen Imbißeinrichtung entwickelt. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich bewirtschaftetes Ackerland.

Bäume und/oder Strauchgruppen haben sich hier bis heute nicht entwickelt, ebensowenig 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 immer ausschließlich nur als Ackerland genutzt wurde

Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen zwischen 19,90 -21,30 m HN. Das Gelände fällt in Richtung B 96 (Westen) gegenüber der Grenze zum vorhandenen B-Plangebiet um etwa 1,40 m ab.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hellfelder Straße zum Gewerbegebiet Trollenhagen/Hellfeld befindet sich eine Kleingartenanlage und eine Buswendeschleife aus Straßenplatten, die in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ist.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Ausstellungsfläche Hellfeld an der B 96“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung als Gewerbegebiet und Nutzung als Ausstellungs- und Werbefläche geschaffen werden.

Gleichzeitig wird der Bereich des B-Planes Nr.2- „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen/Hellfeld“ sinnvoll ergänzt und damit die Bebauungsmöglichkeiten auf dieser Seite der Zufahrt zum Gewerbegebiet Trollenhagen/Hellfeld (Hellfelder Straße) abgerundet und abgeschlossen.

Aufgrund der gegenwärtig vorhandenen Durchmischung der Bebauung im benachbarten Gewerbe- und Sondergebiet hinsichtlich Baukörper- und Dachformen werden im vorliegenden Bebauungsplan für die neu zu errichtenden Gebäude keine Festsetzungen insbesondere zur Dachneigung und Art der Dächer getroffen.

Die verkehrsmäßige Erschließung soll über die bereits vorhandene Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet Trollenhagen/Hellfeld, d.h. die Hellfelder Straße, erfolgen, von der bereits die einzelnen Grundstücke des B-Planes Nr.2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld“ direkt zu befahren sind. Die ersten Ideen des Straßenbauamtes Neustrelitz für eine zukünftige neue Anbindung (Knoten) der Hellfelder Straße an die B 96 wurden bei der Planung berücksichtigt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt. (siehe auch Planzeichnung)

Dem Ziel einer angepaßten Entwicklung dient auch die Festsetzung der offenen Bauweise. Der Verlauf der Baugrenzen gestattet nur kleinere zusammenhängende Baufelder. Die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen auf den beiden Grundstücken sind bestimmend für den Verlauf der Baugrenzen. Es verbleiben relativ wenig Freiräume für die Dimensionierung baulicher Anlagen in Bezug auf die Grundfläche.

In den Baufeldern wurde einheitlich eine Geschoßanzahl von maximal zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von maximal 1,6 festgesetzt. Weiterhin ist die zulässige Traufhöhe bei neu zu errichtenden Gebäuden mit maximal 8,50 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. Geschoßhöhen im Gewerbebau sind technologisch bedingt in der Regel größer als im Wohnungsbau

Im GE-Gebiet werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke durch Festsetzung ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nähe an der B 96 mehrere dieser Objekte vorhanden sind, bzw. die Entwicklung derartiger Einrichtungen nicht Ziel dieses Bebauungsplanes ist.

Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben sich durch das Vorhandensein einer Abwasserdruckleitung, die das Baugebiet am nord-östlichen Rand durchquert und durch das Vorhandensein einer unterirdischen Leitungstrasse der Telekom. Dadurch ist die Lage der

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hellfelder Straße zum Gewerbegebiet Trollenhagen/Hellfeld befindet sich eine Kleingartenanlage und eine Buswendeschleife aus Straßenplatten, die in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ist.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Ausstellungsfläche Hellfeld an der B 96“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung als Gewerbegebiet und Nutzung als Ausstellungs- und Werbefläche geschaffen werden.

Gleichzeitig wird der Bereich des B-Planes Nr.2- „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen/Hellfeld“ sinnvoll ergänzt und damit die Bebauungsmöglichkeiten auf dieser Seite der Zufahrt zum Gewerbegebiet Trollenhagen/Hellfeld (Hellfelder Straße) abgerundet und abgeschlossen.

Aufgrund der gegenwärtig vorhandenen Durchmischung der Bebauung im benachbarten Gewerbe- und Sondergebiet hinsichtlich Baukörper- und Dachformen werden im vorliegenden Bebauungsplan für die neu zu errichtenden Gebäude keine Festsetzungen insbesondere zur Dachneigung und Art der Dächer getroffen.

Die verkehrsmäßige Erschließung soll über die bereits vorhandene Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet Trollenhagen/Hellfeld, d.h. die Hellfelder Straße, erfolgen, von der bereits die einzelnen Grundstücke des B-Planes Nr.2 „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld“ direkt zu befahren sind. Die ersten Ideen des Straßenbauamtes Neustrelitz für eine zukünftige neue Anbindung (Knoten) der Hellfelder Straße an die B 96 wurden bei der Planung berücksichtigt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt. (siehe auch Planzeichnung)

Dem Ziel einer angepaßten Entwicklung dient auch die Festsetzung der offenen Bauweise. Der Verlauf der Baugrenzen gestattet nur kleinere zusammenhängende Baufelder. Die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen auf den beiden Grundstücken sind bestimmend für den Verlauf der Baugrenzen. Es verbleiben relativ wenig Freiräume für die Dimensionierung baulicher Anlagen in Bezug auf die Grundfläche.

In den Baufeldern wurde einheitlich eine Geschoßanzahl von maximal zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von maximal 1,6 festgesetzt. Weiterhin ist die zulässige Traufhöhe bei neu zu errichtenden Gebäuden mit maximal 8,50 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. Geschoßhöhen im Gewerbebau sind technologisch bedingt in der Regel größer als im Wohnungsbau

Im GE-Gebiet werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke durch Festsetzung ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nähe an der B 96 mehrere dieser Objekte vorhanden sind, bzw. die Entwicklung derartiger Einrichtungen nicht Ziel dieses Bebauungsplanes ist.

Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben sich durch das Vorhandensein einer Abwasserdruckleitung, die das Baugebiet am nord-östlichen Rand durchquert und durch das Vorhandensein einer unterirdischen Leitungstrasse der Telekom. Dadurch ist die Lage der

Baugrenzen im Wesentlichen vorbestimmt, da eine Überbauung beider Leitungen mit Gebäuden nicht erfolgen kann. Umverlegungen scheiden aus Kostengründen aus.

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. Trotzdem sollte vor Baubeginn jeder Bauherr eine gesonderte Baugrunduntersuchung speziell für sein Bauvorhaben vornehmen lassen.

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.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen, außer Grenze zur Hellfelder Straße, sind Vorschläge. Sie entsprechen jedoch insbesondere durch die damit umschriebene jeweilige Grundstücksgröße den Vorstellungen der Gemeinde.

6. Umweltverträglichkeit

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bisher Brachland und wurde in der Vergangenheit nicht für Bebauungen jeder Art genutzt. Demzufolge gibt es auch so gut wie keine Versiegelung der Oberfläche. Mit der Realisierung von Hochbauobjekten und Hofbefestigungen einschließlich Stellplätzen findet jetzt eine Versiegelung statt. Mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 entspricht sie jedoch dem für Gewerbegebiete üblichen Grad.

Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001, ist die Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung zu klären. Entsprechend Anlage 1 zu diesem Gesetz (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) Pkt. 18.7 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Prüfung im Einzelfall nicht vorgeschrieben, da die zu bebauende Fläche geringer als 20.000 m² ist. Damit fällt das Ergebnis der Vorprüfung negativ aus.

Mit Lärmimmissionen von außen auf das Gebiet ist zu rechnen, da relativ verkehrsreiche Straßen das Planungsgebiet tangieren. Für Lärmimmissionen aus dem B-Plan-Gebiet heraus gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Gewerbegebiete bzw. die TA-Lärm, die von maximal zulässigen Lärmpegeln tags von 65 dB und nachts von 50 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 wurde hier auch eine neue Wasserleitung entlang der Hellfelder-Straße verlegt. Die einzelnen Grundstücke können über diese Leitung entsprechend mit Trinkwasser versorgt werden und sind im Rahmen der Hausanschlüsse über den örtlichen Versorgungsträger anzubinden. Bereits vorhanden auf dem Grundstück ist eine Leitung DN 200-GG (Leitungsrecht siehe Planzeichnung). Über diese Leitung soll auch analog der sich an der Hellfelder Straße befindlichen Autohäuser und anderen Gewerbebetrieben die Versorgung mit Löschwasser erfolgen.

7.2 Schmutzwasserableitung

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist im öffentlichen Straßenraum ebenfalls im Zuge des Straßenneubaus zum Zweck der Gesamterschließung der B-Pläne „Gewerbegebiet Trollenhagen-Hellfeld“ und „Gewerbe- und Sondergebiet Trollenhagen-Hellfeld“ eine neue Leitung, DN 300-GFK, verlegt worden, welche die fachgerechte Entsorgung und Behandlung des Abwassers garantiert. Ein entsprechender Schmutzwasserschacht befindet sich bereits auf dem B-Plangebiet. Die realisierten Schacht- und Deckelhöhen erfordern jedoch eine nochmalige Prüfung der konkreten Bedingungen für die Abwasserentsorgung des Gewerbegrundstückes. (Leitungsrecht siehe Planzeichnung)

7.3 Regenwasserableitung

Das von den Dach- und befestigten Flächen anfallende Regenwasser kann über Rohrleitungen der ebenfalls in der Hellfelder Straße verlegten Regenentwässerung, DN 1000-GFK, zugeführt werden. Hier sind noch keine Anschlüsse mit entsprechenden Schächten im Bebauungsplangebiet vorhanden, die Anschlußleitungen müssen über die Hellfelder Straße verlegt werden. Gegen eine individuelle Regenwassernutzung auf dem Grundstück bestehen jedoch auch keine Einwände, eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

7.4 Straßenbau

Die straßenseitige Anbindung der Grundstücke des B-Plangebietes erfolgt zunächst über die vorhandene Hellfelder Straße, die allerdings im Abschnitt des vorliegenden Bebauungsplanes noch nicht fertig ausgebaut ist. Die Straße ist z. Zt. mit einer ca. 6 m breiten asphaltierten Fahrbahn versehen und besitzt auf beiden Straßenseiten im noch nicht ausgebauten Teil keinen Rad- und Fußweg. Die Zufahrten von der Straße auf das entsprechende Grundstück sind durch die künftigen Eigentümer selbst entsprechend den Festsetzungen des B-Planes in max. 6,00 m Breite fachgerecht herzustellen. Für die Ausstellungsfläche wird es hinsichtlich der Zufahrt voraussichtlich Sonderregelungen geben. (z.B. Fahrrecht)

Notwendige Stellplätze für Kunden und Firmenangehörige sind auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Die mögliche Trasse des neuen Straßenausbaus vom Knoten an der B 96 bis zur Anbindung an den bereits ausgebauten Abschnitt der Hellfelder Straße ist in der Planzeichnung dargestellt. (siehe auch Pkt. 5)

7.5 Elektroenergieversorgung

Auch die notwendige Elektroenergieversorgung kann über bestehende unterirdische Leitungen in der Hellfelder Straße realisiert werden. Die Hausanschlüsse sind in Eigenregie durch den jeweiligen Grundstückseigentümer beim Versorgungsträger in Auftrag zu geben. Verantwortlich für den Bereich Trollenhagen-Hellfeld ist die e.dis Aktiengesellschaft, Regionalzentrum Altentreptow.

7.6 Telekom / Kabelfernsehen

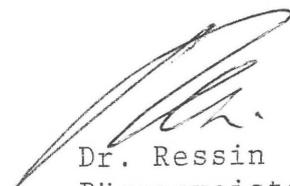
Leitungen für Telefon und Kabelfernsehen sind auch mit dem Ausbau der Hellfelder Straße neu verlegt worden. Notwendige Hausanschlüsse sind ebenfalls in Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer vornehmen zu lassen.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung des B-Planbereiches liegt in Verantwortung der Stadtwerke Neubrandenburg GmbH. Eine entsprechende Gasleitung, d=160x14, PE-HD, wurde im Zuge der Erschließung der bestehenden Bebauungsplangebiete verlegt und liegt im Straßenbereich und sogar auf dem Gewerbegrundstück an, so daß die individuellen Hausanschlüsse unkompliziert hergestellt werden können. (Leitungsrecht siehe Planzeichnung)

Zusammenfassung zur Erschließung:

Nach Sichtung aller Bestandspläne der zuständigen Versorgungsträger kann festgestellt werden, daß die Erschließung des vorliegenden, neu aufgestellten Bebauungsplanes gesichert ist.


Dr. Ressin
Bürgermeister

