

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung Laage hat in der öffentlichen Sitzung am 10.02.2005 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die geographische Bestimmung des Aufstellungsbereiches ist durch Vermerk Nr. 20 Laager Regionalrat am 17.02.2005 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 5 Abs. 1 LPlG M-V benannt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 08.03.2005 bis zum 08.04.2005 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 15.08.2005 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und die Kosten der Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Bauverteilung hat am 27.03.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 mit der Begründung sowie der Umweltbericht § 5 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie der Umweltbericht in der Zeit vom 19.07.2007 bis einschließlich 21.07.2007 hat während der öffentlichen Auslegung.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2007 bis einschließlich 15.10.2007 während der Dienststunden öffentlich ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen öffentlich bekannt gemacht worden:
 - die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können;
 - die näher bezeichneten Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 05.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 31.12.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Fixpunkte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung hat am 14.11.2007 die freigezeichneten vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.11.2007 von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit veröffentlicht.
- Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 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 08.12.2007 durch Veröffentlichung im Laager Regionalratzeiger, ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfe (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Laage für das Gewerbegebiet "Ellernkuhle" in dem Ortsteil Kritzkow

für das Gebiet südlich des vorhandenen Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße B 103 und westlich der Bundesautobahn A 19

TEIL A - PLANZEICHNUNG

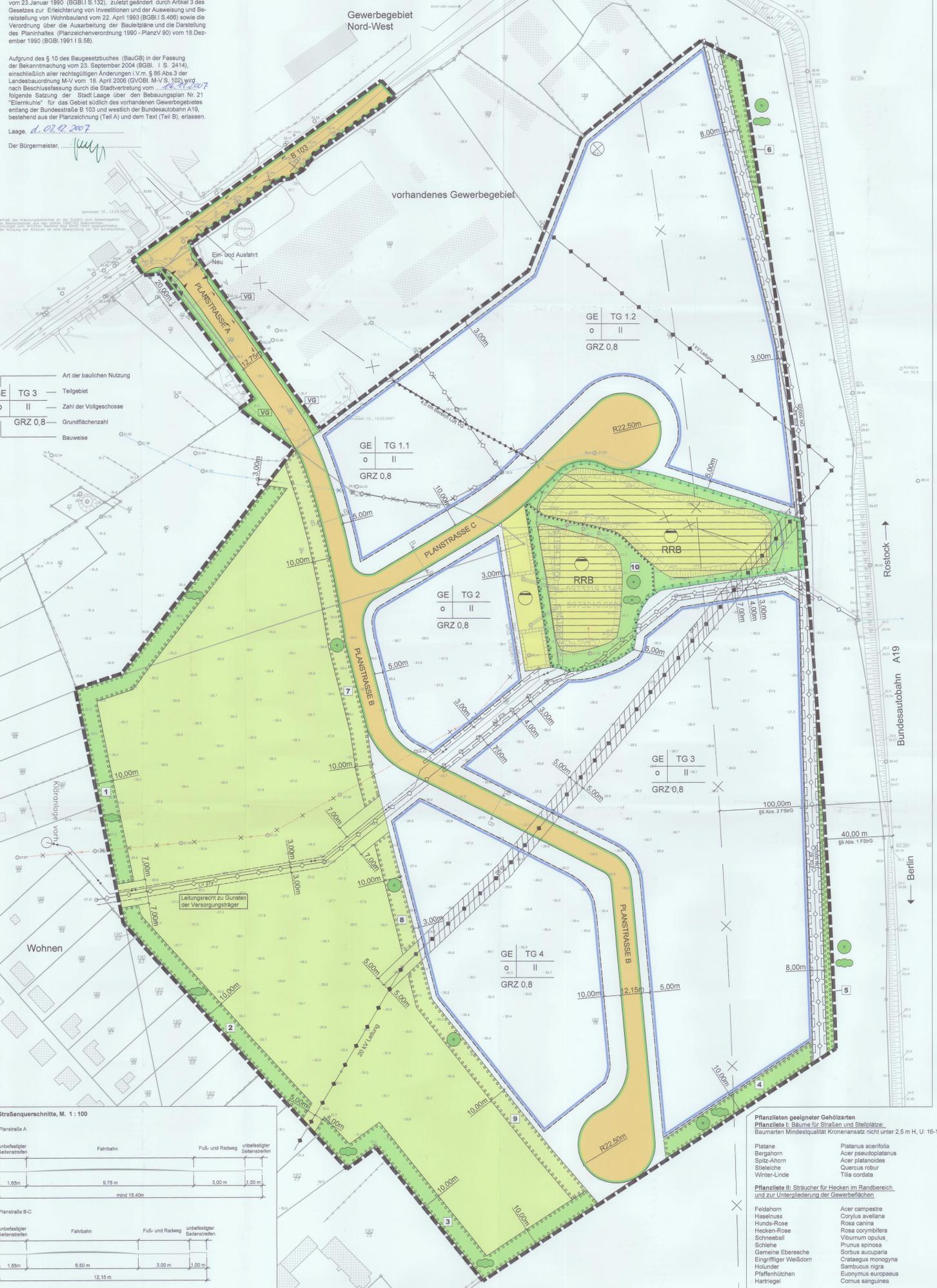
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. II S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 191 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen i.V.m. § 88 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.11.2007 folgende Satzung der Stadt Laage über den Bebauungsplan Nr. 21 "Ellernkuhle" für das Gebiet südlich des vorhandenen Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße B 103 und westlich der Bundesautobahn A 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Laage, den 08.12.2007
Der Bürgermeister, *M. J. J.*

Hinweis: Die Planzeichnung ist als Entwurf für die Ausführung der Arbeiten zu verstehen. Die Ausführung der Arbeiten ist eine Überlegung der Beteiligten.

gemäß 12, 13, 13.03.2007
Der Bürgermeister, *M. J. J.*



- Pflanzlisten geeigneter Gehölzarten**
- Pflanzliste I: Bäume für Straßen und Stellplätze.**
Baumarten Mindestqualität Kronenansatz nicht unter 2,5 m H, U: 16-18
- Platane
 - Bergahorn
 - Sitzel-Ahorn
 - Stieleiche
 - Winter-Linde
 - Platanus acerifolia
 - Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
- Pflanzliste II: Sträucher für Hecken im Randbereich und zur Untergliederung der Gewerbeflächen**
- Feldahorn
 - Haselnuss
 - Hunds-Rose
 - Hecken-Rose
 - Schneeball
 - Schlehne
 - Gemeine Eberesche
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Holunder
 - Pflaumböhrchen
 - Hartnagel
 - Acer campestre
 - Corylus avellana
 - Rosa canina
 - Rosa corymbifera
 - Viburnum opulus
 - Prunus spinosa
 - Sorbus aucuparia
 - Gemeine Eberesche
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Sambucus nigra
 - Sambucus nigra
 - Malus silvestris
 - Cornus sanguinea
- Pflanzliste III: Gehölzpflanzungen im Bereich externer Ausgäbe**
- Schlehe
 - Gemeine Eberesche
 - Bruch-Weide
 - Korbweide
 - Silber-Weide
 - Silber-Weide
 - Oh-Weide
 - Silber-Weide
 - Faulbaum
 - Frangula alnus
 - Feldahorn
 - Heibeholz/Weißbuche
 - Crataegus monogyna
 - Holunder
 - Sambucus nigra
 - Euonymus europaeus
 - Malus silvestris
 - Pyrus pyrastis
 - Prunus spinosa
 - Sorbus aucuparia
 - Rosa canina
 - Salix viminalis
 - Salix fragilis
 - Salix caprea
 - Salix cinerea
 - Salix aurita
 - Salix alba
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Sambucus nigra
 - Euonymus europaeus
 - Malus silvestris
 - Pyrus pyrastis

PLANZEICHENERKLÄRUNG

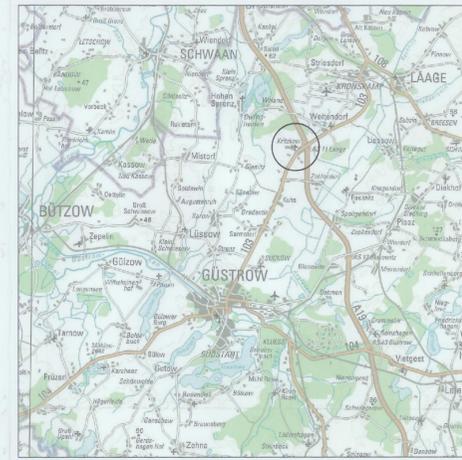
FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 23 BauNVO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENFÖHRUNG UND ABWASSERSEITIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 9 BauGB)
- RRB Regenrückhaltebecken
 - Abwasser
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- VG Verkehrsgrün
 - Grünfläche
 - Flächen für die Landwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen
 - Bäume
 - Sträucher
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung
 - Bäume
 - Sträucher
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragraf 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Paragraf 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Gewerbe- oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Pylon (Werbeanlage)
- NARCHITLICHE ÜBERNAHME**
- Hauptversorgungs- und Wasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Landesvorflut / Regenwasser
 - Ferngasleitung
 - 100 m Bereich / § 9 Abs. 2 FStVG
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäudebestand
 - Baubeschränkungsbereich
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 190/78 Flurstücksnummer
 - TG 1 Teilgebietsnummer
 - Böschung
 - Bemaßung
 - vorhandene 20 KV Leitung
 - Schnitt Straßenprofile
 - künftig fortfallende Leitung
 - 1, ... 7 Flächenummerierung

TEIL B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 und 8 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Betriebe und Anlagen zulässig, sofern die Schallimmissionen den festgesetzten Immissionswerten, flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSF) von FSF nachts 53 dB(A) / m² im TG 1.1 und 1.2, FSF nachts 45 dB(A) / m² im TG 2, FSF nachts 50 dB(A) / m² im TG 3 und TG 4 nicht überschreiten.
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten 1.1 - 1.2 - vorwiegend:
 - Größtwerkstätten
 - Aufbereitungsanlagen
 - Werkstätten für PKW- und LKW
 - Shop zum Verzehr mit Kfz-Ersatzteilen, Getränken, Lebensmitteln, Snacks und Zigaretten
 - Restaurants
 - Sanitäre Einrichtungen
 - Behälterbetriebe
 und andere die ausübungsrelevanten Betriebe und Anlagen zulässig sind, Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen zugelassen werden.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO in den TG 2-4 sind Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, sofern die verkauften Waren in Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsabläufe stehen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten in den Teilgebieten 2-4 nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
 - Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit 65,7 m üNN (Gebäudehöhe ca. 25,00 m) festgesetzt.
 - Im Teilgebieten TG 1.1 ist nur eine beleuchtete Werbeanlage als Pylon an dem gekennzeichneten Standort mit Ausweisung des Symbols gemäß Planzeichnung mit einer maximale Höhe von 25 m zulässig.
- Überbaubare Grundstücksgrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Entlang der östlichen Teilgebietsgrenze ist die Errichtung der hochbaulichen Anlagen nur in einem Abstand von 20,00 m zur Ferngasleitung (FGU) zulässig.
 - Die Tankstelle darf in einem Abstand von 30,00 m zur Ferngasleitung (FGU) errichtet werden.
 - Im Schutzbereich der 20-KV Freileitung dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Ansonsten gelten die Regelungen der DIN VDE 0210.
- Gemäß § 14 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen nicht über überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Zufahrten, Zugänge und Einfriedungen zulässig.
- Nebenanlagen**
 - Das Aufstellen von Werbeschildern entlang der Autobahn A 19 im 100 m Abstand ist nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Im Bereich zwischen der Planstraße C / Planstraße B und straßenseitigen Baugrenze im Teilgebieten TG 1.1 und TG 1.2 TG 4 sind mindestens 40 standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste I in einem Abstand von mindestens 20,00 - 25,00 m zu pflanzen. Die Hochstämme müssen eine Pflanzgröße mindestens von 16-18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe und einen Kronenansatz in > 2,5 m Höhe aufweisen. Die Baumstämme sind mind. 12cm groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anstrich zu sichern.
 - Auf der mit den Nummern 7-9 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume entsprechend der Pflanzliste I in einem mindestens 20-25 m Abstand zu pflanzen. Die Hochstämme müssen eine Pflanzgröße mindestens von 16-18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe und einen Kronenansatz in > 2,5 m Höhe aufweisen. Die Baumstämme sind mind. 12 cm groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anstrich zu sichern.
 - Am Westrand des Plangebietes gegenüber den angrenzenden Hausgrundstücken ist innerhalb 10 m breiten Streifen eine bis zu 2,5 m hohe, unregelmäßiggeformte Gedrängemauer vorzunehmen und in Abschnitten in dreiwinkelige Form mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste II) sowie innerhalb der Gehölzreife in Abständen von 10 m mit einzelnen standortgerechten Bäumen (Pflanzliste I) zu bepflanzen. Die Bäume müssen zumindest eine Pflanzgröße von 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen. Die Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Die im Bebauungsplan entlang der südlichen Grenze festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ... ist als 10,00 m breite Hecke mit Sträuchern und Feldgehölzen entsprechend der Pflanzliste II zu pflanzen und als geschlossene Hecke zu entwickeln.
 - Innerhalb zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Höhe der Hecke darf maximal eine Höhe 1,5 m erreichen.
 - Die bisherige Biotopsenke ist über offene Verbindung der beiden bisherigen Becken zu einem naturnah entwickelten Regenrückhaltebecken mit einem offentlich gepflegten Randbereich zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
 - Innerhalb der privaten Gewerbegrundstücke sind Flächenanteile mit öffentlich genutzten Stellplatzanlagen durch eine Mindestbegrenzung mit Großbäumen (Pflanzliste I) sowie Heckenstrukturen (Pflanzliste II) optisch zu gliedern. Die Hochstämme müssen zumindest eine Pflanzgröße von 16 - 18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe und einen Kronenansatz in > 2,5 m Höhe aufweisen. Bei Abgang ist entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 3 LBAuB M-V)
 - Die Werbeflächen je Werbeanlage dürfen eine Flächengröße von insgesamt 10,00 m² nicht überschreiten. Die bauliche Höhe der Werbeanlage an Gebäuden darf nicht höher als 7,50 m sein.
 - Anlagen der Außenwerbung an den Gebäuden dürfen die Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - Je Grundstück ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten auf eine begrenzt.
 - Werbeanlagen mit beweglichen, wechselnden und/oder reflektierenden Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
 - Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist eine Lärmzustand mit folgenden Parametern zu errichten:
 - Länge: 20,00 m
 - Höhe: 20,50 m
 - Konstruktion: siehe Anlagenverzeichnis
 - Nachrichtliche Übernahme** (§ 8 Abs. 6 BauGB)
 - Parallel zur Autobahn im Abstand von ca. 40,00 m zur befestigten Fahrbahn verläuft ein Kabeltrai in Trägerschicht der VEMAG AG
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Bodenverhältnisse vermutet (z.B. in der Stellungnahme des Landesamtes der Denkmalpflege M-V)



Rechtskraft:	Dezember 2007
Satzungsbeschluss:	November 2007
geänderter Entwurf:	August 2007
Entwurf:	März 2006
Vorentwurf:	Februar 2005
Planungsstand:	Datum:

Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Laage für das Gewerbegebiet "Ellernkuhle" in dem Ortsteil Kritzkow

für das Gebiet südlich des vorhandenen Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße B 103 und westlich der Bundesautobahn A 19

B 371 Auftragnehmer: S&D STADT & DORF Planungs-Gesellschaft mbH

Kartengrundlage: Maßstab: 1:1000