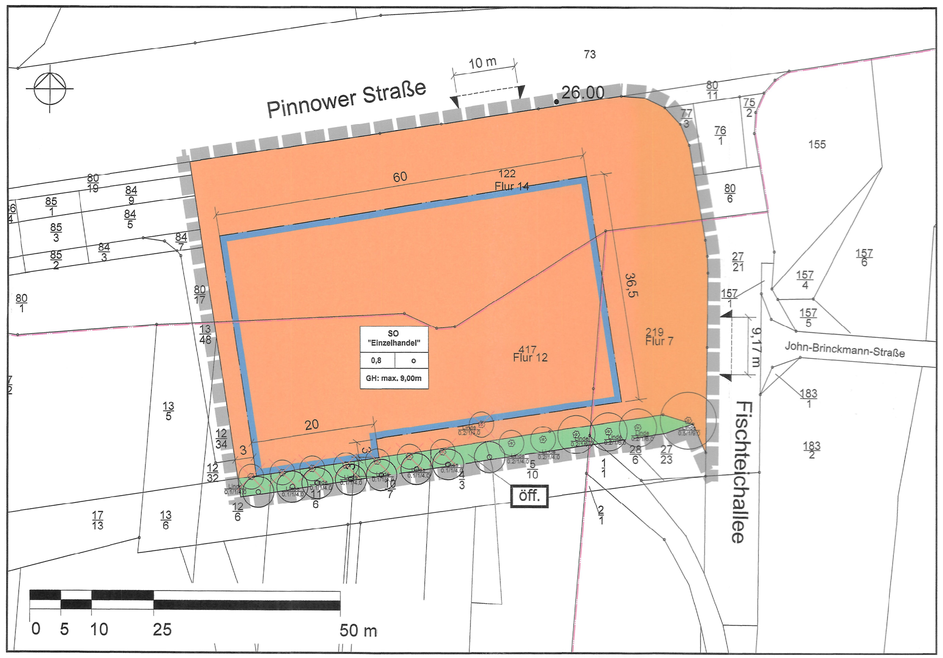
Satzung über die

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage



Kartengrundlage: Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros HANSCH & BERNAU, Talliner Str. 1, 18107 Rostock vom Juli 2021, Stand Kataster: ist beantragt

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6 und 11 BauNVO]

1.1 Es wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung. Zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen.

1.3 Im Einzelnen sind zulässig:
- Ein Lebensmittelmarkt und "Shops" (z.B. integrierte "BackShops") mit einer maximalen Verkaufsfläche für sämtliche Einzelhandelseinrichtungen von zusammen 1.030 qm, auf der nur als "nahversorgungsrelevant" geltende Sortimente angeboten werden dürfen: Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schnittblumen und Zeitschriften. Auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind andere Sortimente als Randsortiment zulässig.
- Typischerweise zugehörige Nebenanlagen wie Stellplatze, Fahrgassen, Rangier- und Abstellflachen, (überdachtes) Leergut - Außenlager, Boxen für Einkaufswagen, Vordächer, Werbeanlagen und ä. i. S. d. § 44 BauNVO.

1.4 Im Sondergebiet ist eine Versiegelung von 95 % durch die maximal zulassige Grundfläche und die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO zulässig.

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Pinnower Straße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die mittlere Höhe liegt auf 26,00 m ü. NHN.

2.2 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt.

3. Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

3.1 Das Gebäude des Marktes ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Fläche zulässig.

4. Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.1 Zum Schutz von Vogelarten sind Abrisse und Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

4.2 Für die Beseitigung von Bäumen einer Baumreihe sind an der südlichen Plangebietsgrenze gemäß Festsetzung in der Planzeichnung 8 Stück Winterlinden in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 20 bis 25 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m und einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die untere Naturschutzbehörde, den Bauherrn und die Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der unteren Naturschutzbehörde und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen der unteren Naturschutzbehörde, dem Bauherrn und anderen Beteiligten (z.B. WBV Recknitz-Boddenkette).

II. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des 0. g. Vorhabens keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können dennoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen steht jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont; Tel.: 03843 755-63304; E-Mail: patrick.dumont@lkros.de) zur Verfügung.

2. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. **Art der baulichen Nutzung**
   - SO (Einzelhandel) — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Einzelhandel
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - GH: max. 9,00m — maximal zulässige Gebäudehöhe
3. **Bauweise, Baugrenzen**
   - o — offene Bauweise
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   - 10 m — Einfahrtbereich mit Breitenfestsetzung
5. **Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**
   - öff. — öffentliche Grünfläche
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)**

   Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Baumpflanzung
7. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
   - Flurgrenze
   - 134/13 — Flurstücksgrenzen mit Nummer
   - 4,0 — Bemaßung, Angaben in Meter
   - Bestandsbaum
   - Linde 0,1/14,0 — Baumart / ØStamm/Stammanzahl/ØKrone
   - Baumfällung
   - 26.00 — Unterer Bezugspunkt für Gebäudehöhe (Bestandshöhe ü. NHN)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.10.2022 die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen.

Laage, den 25.10.2022

(Siegel)

Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans Nr. 7 liegt zur Gänze im Bauschutzbereich des Flugplatzes Laage. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:
- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Laage hat am 03.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2022 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Regionalanzeiger" und im Internet unter www.stadt-laage.de ortsüblich bekannt gemacht.

   Laage, den 25.10.2022 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

   Laage, den 25.10.2022 — Bürgermeister

3. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am 09.02.2022 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 05.05.2022 im Amt Laage, Am Markt 7, 18299 Laage zu den Dienstzeiten oder nach Vereinbarung öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet unter www.stadt-laage.de sowie in dem Bau- und Genehmigungsportal zur Verfügung gestanden.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

   Laage, den 25.10.2022 — Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 03.10.22 die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Laage, den 25.10.2022 — Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 03.10.22 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

   Laage, den 25.10.2022 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 03.11.22 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 Maßstabs 1: 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   ~~Rostock,~~ Bad Doberan den 03.11.2022 — i.A. — Katasteramt

7. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.11.2022 im Lager Regionalanzeiger und im Internet auf der Website https://www.amt-Laage.de/, sowie dem Bau- und Planungsportal bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

   Laage, den 05.12.2022 — Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

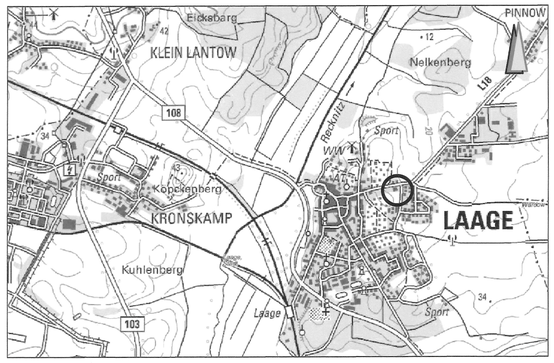
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Laage** vom 03.09.2019, zuletzt geändert am 07.01.2020

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Lage des Änderungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich"

Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de, Stand: 23.11.2021

Übersichtslageplan



Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, Stand: 15.07.2020

SATZUNG

Stadt Laage

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage

Gemarkung: Laage
Flur: 7, Flurstück: 219
Flur 12, Flurstück: 417, Flurstücke teilweise: 4/3, 5/10, 10/7, 11/6, 12/6
Flur 14, Flurstück: 122, Flurstücke teilweise: 1/1, 27/23

Auftraggeber:	Amt Laage Am Markt 7 18299 Laage Tel.: 038459 335 -32
städtebauliche Planung :	lutz braun architekt+stadtplaner **stadtbau**.architekten[nb] Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-52
Planteil I: M 1:500 (A 1)	Datum: 22.09.2022