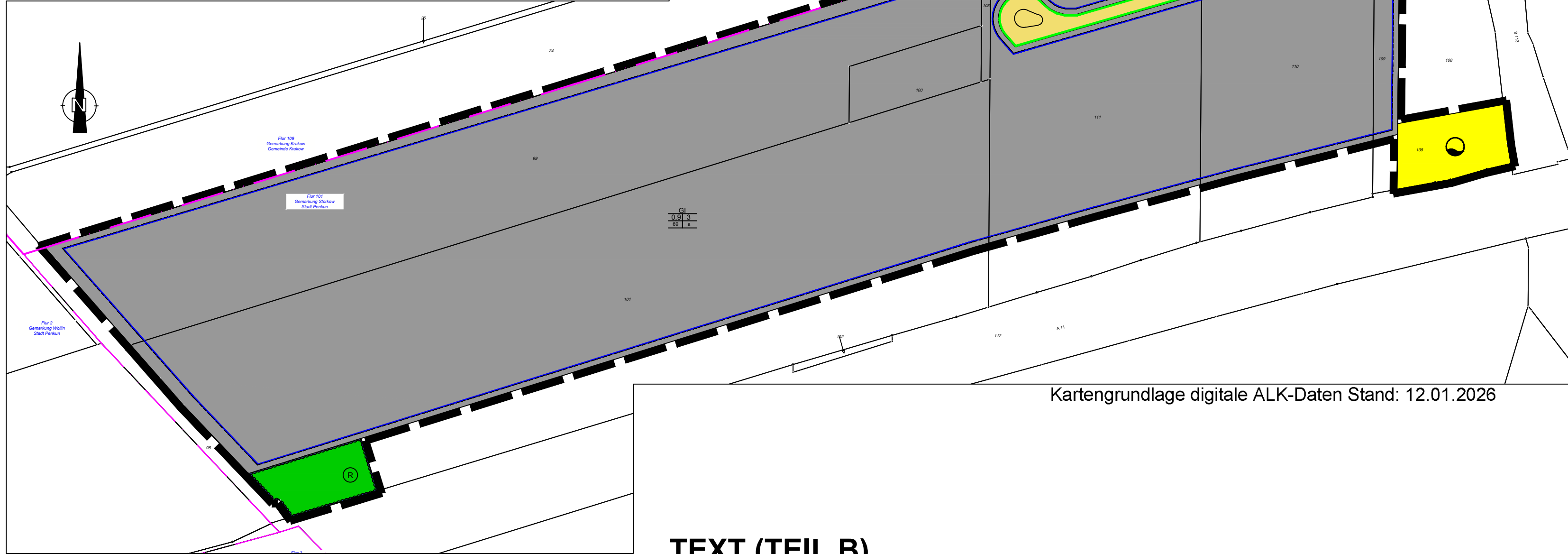


SATZUNG DER STADT PENKUN ÜBER DEN BEBAUUNGS- PLAN NR. 11 "Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun - BAB 11"

Satzung der Stadt Penkun über den Bebauungsplan Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ (Gemarkung Storkow Flur 101 Flurstücke 99, 100, 101 [teilweise], 103, 107 [teilweise], 108 [teilweise], 109 [teilweise], 110 [teilweise], und 111 [teilweise])

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GI	Industriegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 BauNVO
GE	Gewerbegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 9 BauNVO
0,9	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone mittlere Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
3	Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone mittlere Zeile rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
69	Maximale Höhe Oberkante in m über NHN (Nutzungsschablone unten links), i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts), i. v. m. textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

4. Flächen für Versorgungsanlagen

	Löschwasser zur Brandbekämpfung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
--	---------------------------------	-------------------------

5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	------------------------	-------------------------

6. Regelungen des Wasserabflusses

(R)	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Retentionsflächen, i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
-----	--	--------------------------

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

II. Darstellungen ohne Normcharakter

99	Flurstücksgrenze
101	Flurstücksnummer
Storkow	Bezeichnung Flur
Stettin	Bezeichnung Gemarkung
Penkun	Bezeichnung Stadt
	Flurgrenze
	Gemeindegrenze

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 9 BauNVO

- 1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand wie in der offenen Bauweise zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise wird die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m aufgehoben.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1entspricht Vermeidungsmaßnahme V7 Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Retentions- und Versickerungsflächen innerhalb des Plangebietes
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Garagen, Carports, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu ist im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Retentionsfläche mit einer Größe von etwa 2.000 m² vorgesehen.
Die Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses, der Entlastung nachgelagerter Entwässerungssysteme sowie der Förderung der Grundwasserneubildung. Gleichzeitig werden Abflussspitzen vermindert und Verdunstungsprozesse unterstützt.

4. Solardachpflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Solarmindestfläche
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 10 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt 69 m NHN im DHHN 2016. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante um bis zu 10 % ist ausnahmsweise zulässig für untergeordnete technische Einrichtungen und notwendige technische Bauten, insbesondere Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie vergleichbare technische Bauteile, sofern diese gegenüber der Hauptanlage in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

II. Kennzeichnung

- 1) Störfallrechtliche Belange nach § 50 BImSchG / Seveso-III-Richtlinie
Westlich/benachbart zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes Klarsee, Gemeinde Krackow, ein Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich um einen Betriebsbereich der oberen Klasse. Schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Störfallrechts, insbesondere Wohnungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sowie sonstige Nutzungen mit regelmäßigem Aufenthalt besonders schutzbedürftiger Personengruppen, sind nur zulässig, wenn im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass störfallrechtliche Belange nicht entgegenstehen und der angemessene Sicherheitsabstand eingehalten bzw. im Einzelfall fachgutachterlich bewertet wurde.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 04.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ der Stadt Penkun gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 09/2025 vom 11.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom mitgeteilt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Zeit vom bis im Rathaus eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen in der Zeit vom bis im Internet unter www.amt-loecknitz-penkun.de eingestellt und in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V www.bauportal-my.de zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
5. Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit von bis ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Penkun in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am im amtlichen Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. erfolgt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom bis ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Penkun eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

III. Nachrichtliche Übernahme

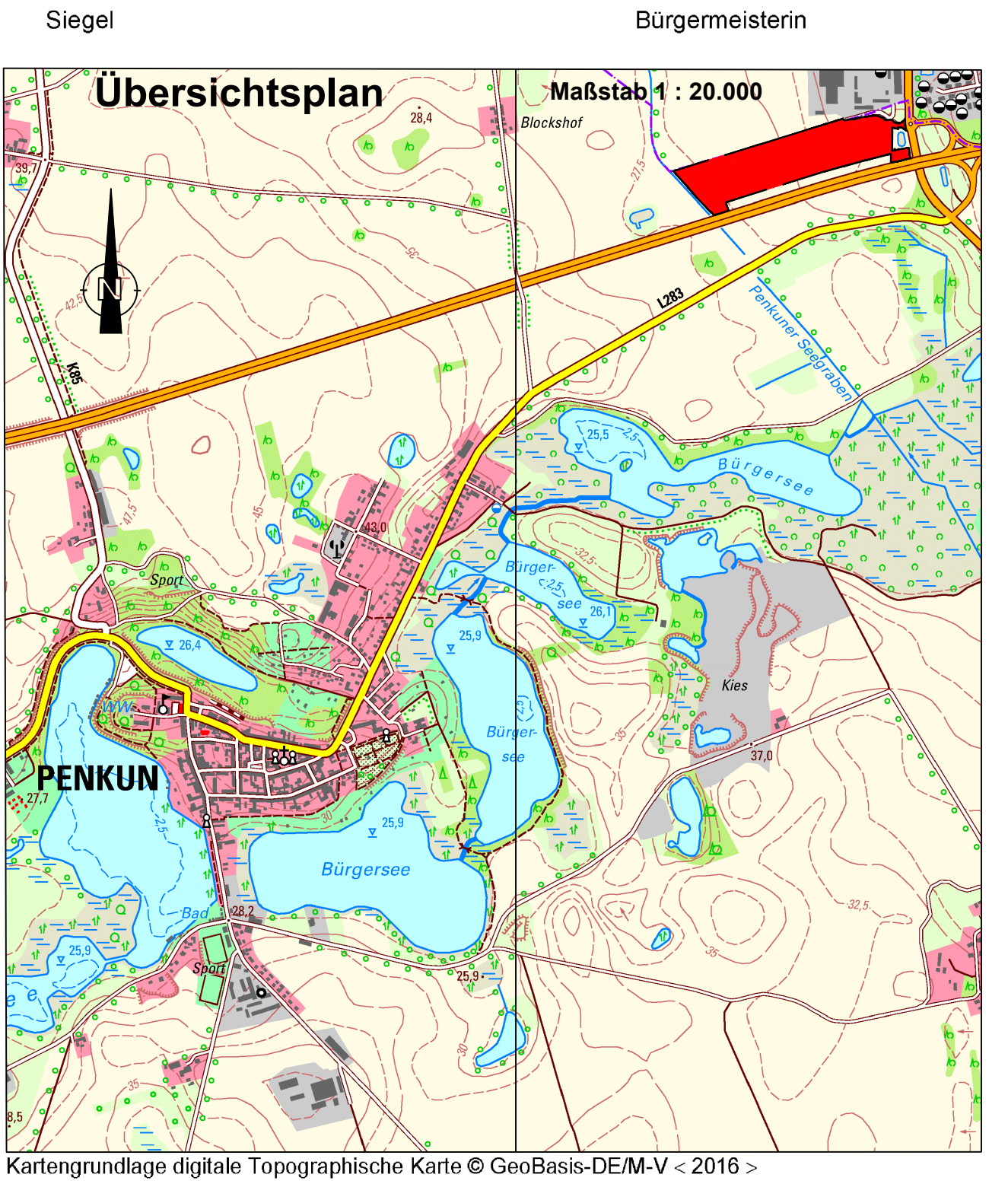
- 1) Vermeidungsmaßnahme V3 Bodenkundliche Baubegleitung
Zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorzusehen. Die Durchführung erfolgt nach den Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Die Maßnahme umfasst insbesondere die fachliche Begleitung des Bodenabtrags, die getrennte Sicherung von Ober- und Unterboden, die Vermeidung unnötiger Bodenverdrichtungen sowie die Wiederherstellung temporär beanspruchter Flächen.
- 2) Vermeidungsmaßnahme V4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Während der Bau- und Betriebsphase ist sicherzustellen, dass durch wassergefährdende Stoffe keine nachteiligen Veränderungen von Boden, Grundwasser oder Oberflächengewässern hervorgerufen werden. Der Umgang mit Betriebs- und Baustoffen hat entsprechend den geltenden technischen und umweltrechtlichen Anforderungen zu erfolgen.

IV. Hinweise

- 1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefunden Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- 2) Vermeidungsmaßnahme V1 Erhalt der Gewässerbegleitvegetation entlang des Penkuner Seegraben
Die entlang des Penkuner Seegrabens vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Maßnahme dient dem Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen sowie der Sicherung der Gewässerbegleitvegetation als landschaftsprägendes Element.
- 3) Vermeidungsmaßnahme V2 Entfernung von Beständen des Riesen-Bärenklaus
Im Bereich des Gewässerrandstreifens vorhandene Vorkommen des Riesen-Bärenklaus (Heracleum mantegazzianum) sind frühzeitig und fachgerecht zu entfernen. Eine weitere Ausbreitung der invasiven Art ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Erforderlichenfalls sind Nachkontrollen durchzuführen.
- 4) Vermeidungsmaßnahme V5 Freihaltung eines Gewässerrandstreifens am Penkuner Seegraben
Entlang des westlich angrenzenden Penkuner Seegrabens wird entsprechend § 38 Abs. 3 WHG ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen freigehalten. Innerhalb dieses Bereiches sind keine Nutzungen zulässig, die die Gewässerfunktionen beeinträchtigen oder die Unterhaltung des Gewässers erschweren können. Die Maßnahme dient dem Schutz des Gewässers sowie der Sicherung der Gewässerunterhaltung.
- 5) Vermeidungsmaßnahme V6 Schutz des Gewässers während der Bauphase
Baustelleneinrichtungen, Materiallager, Betankungsflächen und Flächen zur Wartung von Baumaschinen sind außerhalb des Gewässerrandstreifens anzulegen. Einträge von Boden, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen in den Penkuner Seegraben sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

8. Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Penkun, den	Bürgermeisterin
Siegel	
9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. den	
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Penkun beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	
11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ wird hiermit ausgearbeitet.	
Penkun, den	Bürgermeisterin
Siegel	
12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun – BAB 11“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Strasburger Anzeiger Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.	
Penkun, den	



Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bebauungsplan Nr. 11 "Industrie- und Gewerbegebiet Metropolregion Stettin/Penkun - BAB 11" der Stadt Penkun

Stand: Vorentwurf Juni 2026

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann