



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2021

# **SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF**

## **über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b**

### **Gewerbegebiet "Sandkrug - nordwestlicher Teil"**

umfassend die Flurstücke 25/16 (teilw.) und 25/21 (teilw.) der Flur 1  
in der Gemarkung Groß Stove

## **Begründung**

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.10.2021

## **1. Anlass und Ziel der Planänderung/Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 9b der Gemeinde Papendorf Gewerbegebiet "Sandkrug - nordwestlicher Teil" diene der Vorbereitung der baulichen Nutzung für gewerbliche Betriebe sowie für einen Verbrauchermarkt. Der Bebauungsplan wurde im Januar 2017 genehmigt. Um eine kleinteilige Parzellierung realisieren zu können, wurden zusätzlich zur Straße „Sandkrug“ innerhalb der Gewerbegebietsflächen (GE) private Erschließungsstraßen hergestellt. Das Gebiet ist inzwischen weitgehend bebaut.

Für das Gelände des Verbrauchermarktes gab es wechselnde Interessenten. Inzwischen hat sich ein Unternehmen angesiedelt, das eine ursprünglich angedachte Fläche für einen separaten Getränkemarkt nicht realisiert hat. Diese Fläche wurde in die Parzellierung der Gewerbegebietsflächen aufgenommen, weist nun allerdings noch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) Nahversorgungsstandort gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. Das Grundstück befindet sich auf der Rückseite des Verbrauchermarktes mit Erschließung über die Privatstraße (Am Mühlberg 3) und ist noch unbebaut. Es ist derzeit zum Teil als SO und zum Teil als GE festgesetzt. Es soll nun als Gewerbegebiet genutzt werden. Auf eine Bauvoranfrage hin kam die Zwischenmitteilung des Landkreises Rostock, dass eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich sei. Die Änderung des Bebauungsplanes dient somit einer Anpassung an die geänderten Bedingungen und dadurch einer zweckmäßigen Bebauung des Gewerbegrundstücks.

Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen.

## **2. Inhalt der Planänderung**

Die Planänderung umfasst ausschließlich die Umwidmung der ca. 1050 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Sonstiges Sondergebiet (SO) Nahversorgungsstandort der Ursprungsplanung innerhalb des Flurstücks 25/16 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Stove, in eine Gewerbegebietsfläche (GE) nach § 8 BauNVO. Ein kleiner Teil des SO ragt noch in das jetzige private Erschließungsflurstück 25/21 (teilw.) (innerhalb der Gewerbegebietsflächen) hinein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird an die Festsetzungen für das übrige Gewerbegebiet angepasst. Demnach sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den festgesetzten Gewerbegebieten unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird nicht geändert, die GRZ bleibt bei 0,6 und die Gebäudehöhe bei max. 10,0 m. In den festgesetzten Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

## Gemeinde Papendorf - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9b mit Geltungsbereich der 1. Änderung (in rot)

Es wird somit keine höhere bauliche Versiegelung ermöglicht, es erfolgt kein veränderter Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

Da die textlichen Festsetzungen nicht geändert werden, besteht die Planänderung nur aus der Planzeichnung (Teil A). Die Festsetzungen des Textes (Teil B) der Ursprungsplanung gelten weiterhin fort.

Zur Veranschaulichung werden hier die für die GE wesentlichen Inhalte, die auch für den Bereich der 1. Änderung gelten, noch einmal aufgeführt:

Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße "Sandkrug", zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes der hergestellten Geländeoberfläche gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Abgasanlagen, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Entlang der Landesstraße 132 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz - StrWG-MV). Offene Stellplätze und Flächen für die innere Erschließung der Grundstücke sind zulässig (Anbaubeschränkung gem. § 32 StrWG-MV). Werbeanlagen sind nur außerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zulässig (§ 31 Abs. 2 StrWG-MV).

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandels" sowie innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die folgenden festgeschriebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent Nacht [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
	$L_{EK}$
SO "Einzelhandel"	45
GE 1	50
GE 2	52

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

In den GE- Gebieten sowie den Sonstigen Sondergebietsflächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen zu gestalten. Die Ansaat eines standortgerechten Landschaftsrasens und die Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung M-V:

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Auch die Hinweise der Ursprungsplanung gelten weiterhin fort, auf die an dieser Stelle explizit verwiesen wird.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Papendorf, den .....

.....Der Bürgermeister

Planverfasser:

