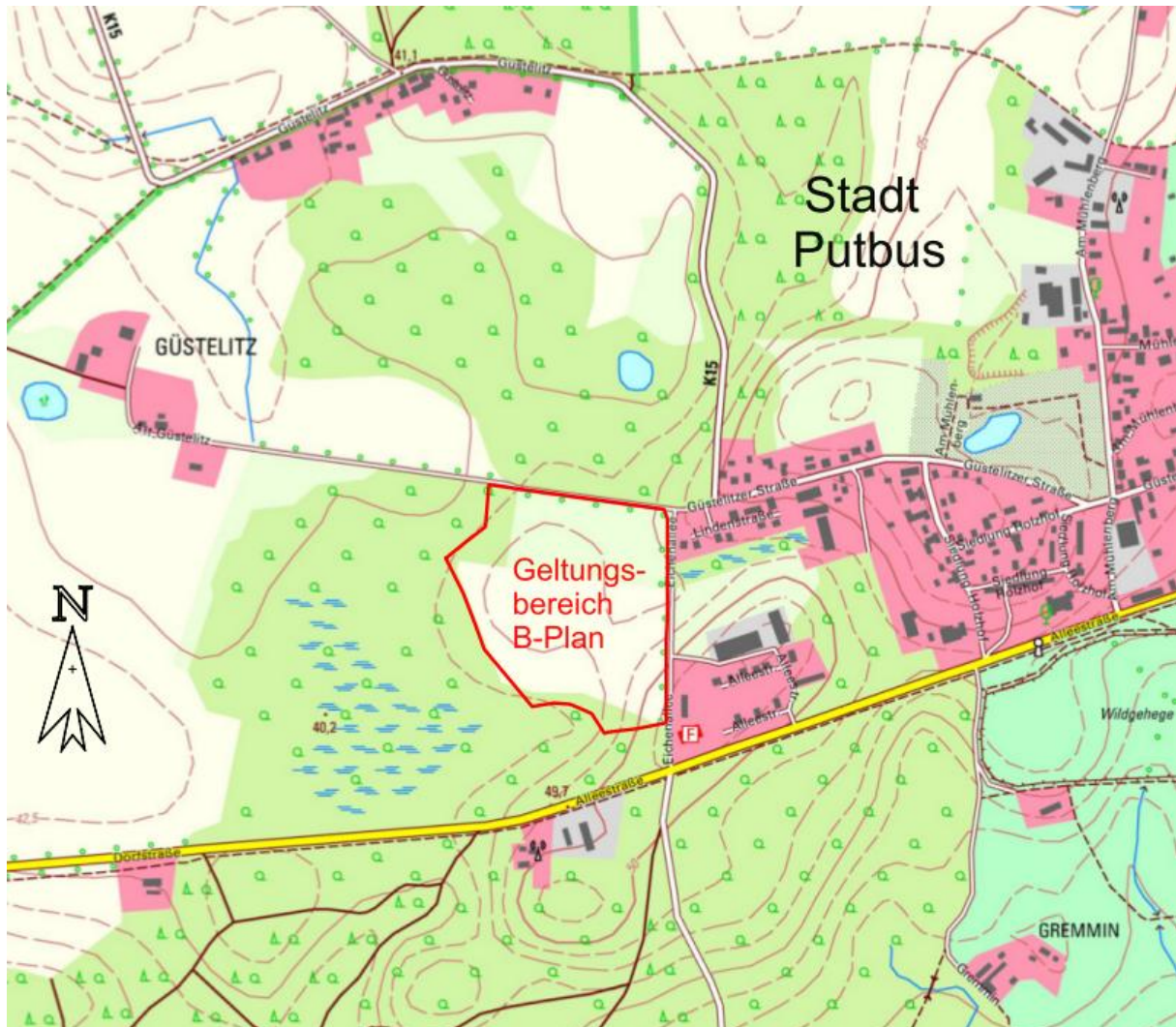


Begründung
(Vorentwurf)
**zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan
Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus**

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt im
Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 10 und 10a BauGB



Übersichtsplan mit Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (rot) der 1. Änderung
über den B-Plan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus [Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Stadt Putbus durch
KAWO Ing GmbH, Albert-Schweitzer-Str. 11, 18442 Wendorf



Putbus, 08.08.2025

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Planerische Ausgangssituation	5
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) ...	7
4.3	Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan	8
4.4	Fachplanungen	9
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	9
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise und Baugrenzen	13
6.4	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB	13
6.5	Verkehrskonzept	14
7.	Abfallentsorgung	14
8.	Immissionsschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastung	15
9.	Erschließung	15
9.1	Abwasserentsorgung	15
9.2	Regenentwässerung	15
9.3	Trinkwasserversorgung	16
9.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	16
9.5	Fernmeldeversorgung	16
9.6	Elektroversorgung	16
9.7	Gasversorgung	16
10.	Denkmalschutz	17

Anlagen

- Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus einschließl. der Eingriff-Ausgleich-Bilanz von grünblau Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß (wird zum Entwurf vorgelegt)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus von Dipl.-Biol. Thomas Frase, Biologische Studien (wird zum Entwurf vorgelegt)

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus ist mit Ablauf des 31.01.2005 als Satzung in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 30.01.2023 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes, südlich der Straße Alt Güstelitz, nördlich der Alleestraße (L29) und westlich der Eichenallee, auf den Flurstücken 112 und 114/1 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Güstelitz.

Städtebauliches Ziel ist es, den Bebauungsplan nach 20 Jahren zu ändern und mit einem überarbeiteten Bauungskonzept an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen.

Nach 20 Jahren des in Kraft treten des Bebauungsplanes hat sich nur ein kleiner Gewerbebetrieb im Norden auf der Planfläche angesiedelt. Trotz Baurechts ist es nicht gelungen das Gebiet weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan soll im gesamten Geltungsbereich geändert werden. Es erfolgt eine Anpassung auf die geänderte Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine deutliche Verschlinkung der Festsetzungen. Die Änderung dieses Bauungsplans kann die Stadt nachhaltig stärken. Das Plangebiet stellt eine bereits beplante Fläche dar, die neu geordnet werden soll, um bessere Ansiedlungsbedingungen zu bieten.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach §10 BauGB geändert werden.

Aufgrund der bis zum Plangebiet bereits bestehenden infrastrukturellen Erschließung mit guter verkehrlicher Anbindung ist das Gebiet ein idealer Ansiedlungsstandort für ein Gewerbegebiet. Das Gebiet ist über die Eichenallee erschlossen und hat eine Fläche von 8,6 ha.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung der Stadt geleistet.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Bebauleitplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - **EEG 2023**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130, 136)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - **UmwRG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – **LWaldG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V, S. 790, 794)
- die **Hauptsatzung der Stadt Putbus** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Putbus in der Ausfertigung vom 02.05.2001
- der Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus, mit Ablauf des 31.01.2005 als Satzung in Kraft getreten
- Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1 : 1.000 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 16.12.2024 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 2016)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 8,6 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes, südlich der Straße Alt Güstelitz, nördlich der Alleestraße (L29) und westlich der Straße Eichenallee, auf den Flurstücken 112 und 114/1 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Güstelitz.

4. Planerische Ausgangssituation

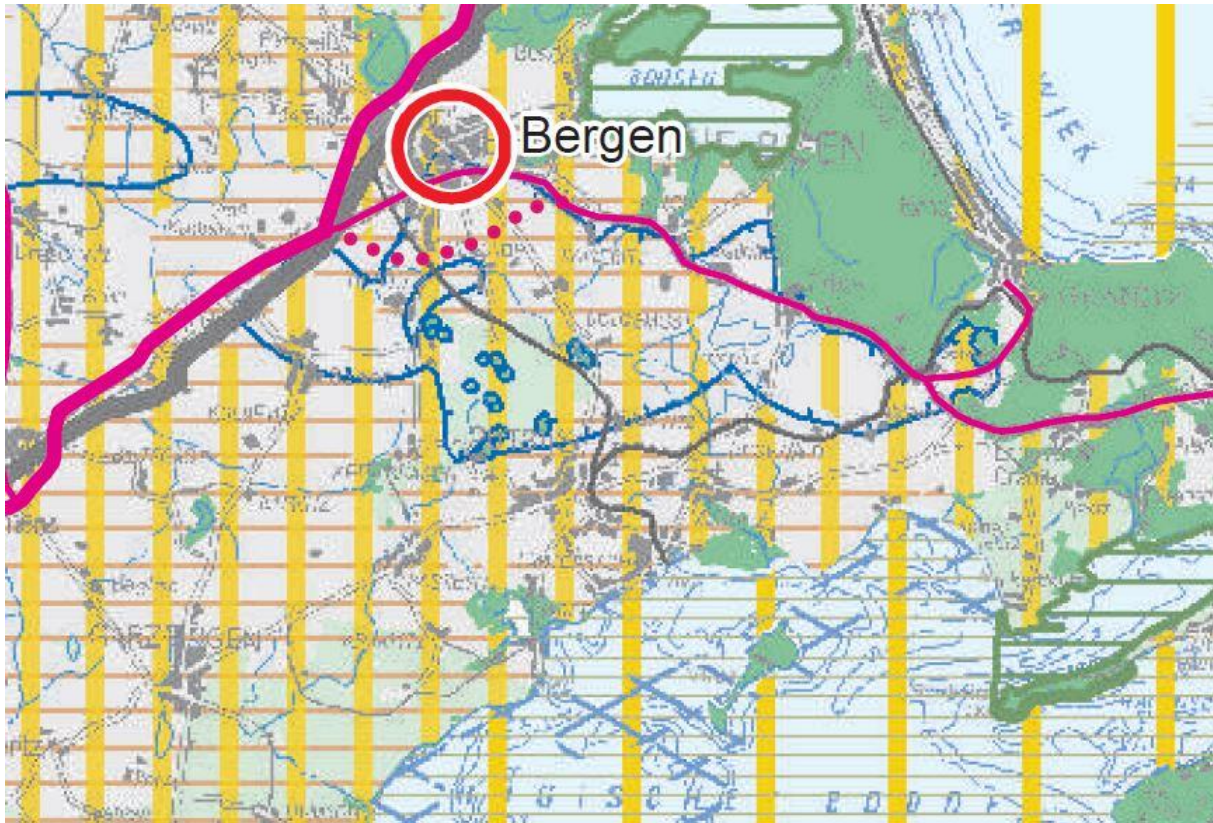
Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Änderung zum Bebauungsplan ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010). Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben der Stadt werden die kommunalen Planungsziele zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPIG M-V angezeigt.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V 2016)

Die Stadt Putbus ist im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016) Anhang 1 „Zentraler Ort“ (ohne Zuordnung von weiteren Gemeinden im Nahbereich). Die Stadt Putbus ist nach Abbildung 8 dem „Mittelzentrum“ Bergen auf Rügen zugeordnet.



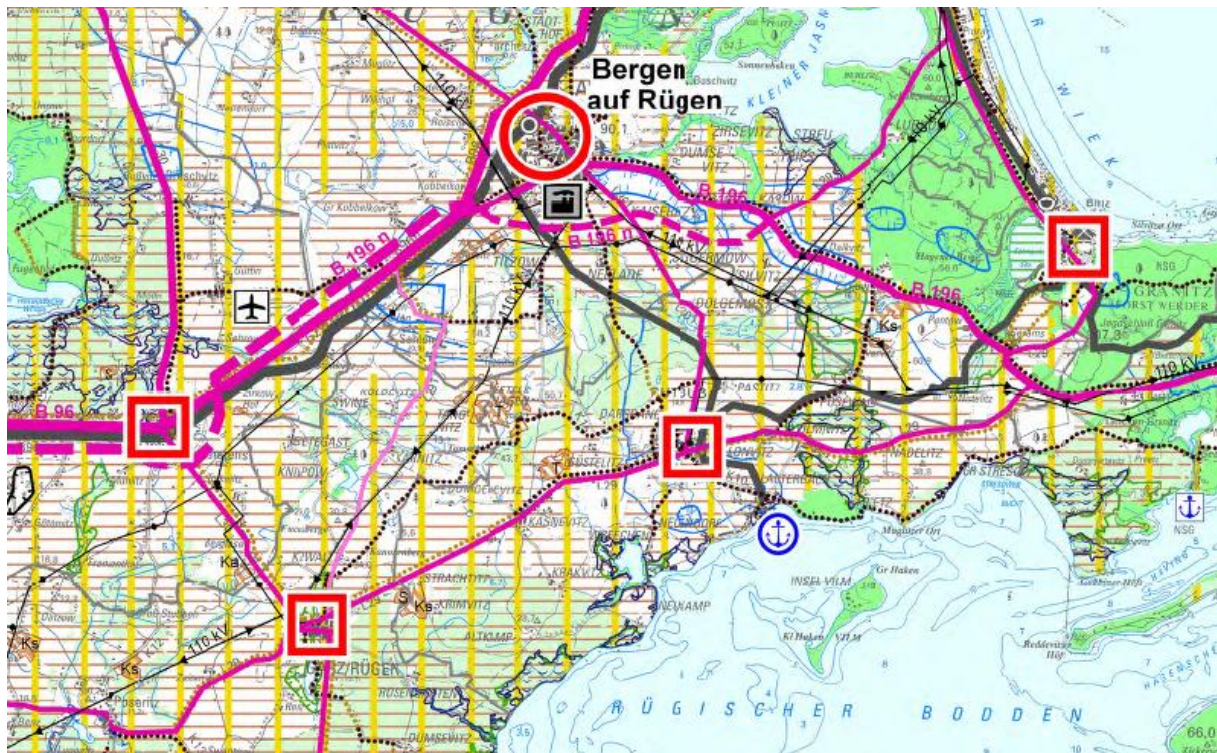
Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

[Quelle: LEP M-V 2016]

Das LEP M-V 2016 weist den Bereich der Stadt Putbus als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Eine touristische Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist aber nicht vorhanden und auch nicht geplant.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Die Stadt Putbus ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) nach Tabelle 5 als „Grundzentrum“ dem „Mittelzentrum“ Bergen auf Rügen zugeordnet.



Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm VP

[Quelle: RREP VP 2010]

Die Stadt Putbus erfüllt die Kriterien zur Einstufung von Grundzentren und ist Grundzentrum nach [3.2.4 Grundzentren (1)].

Das Vorhaben liegt gemäß RREP VP 2010 in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

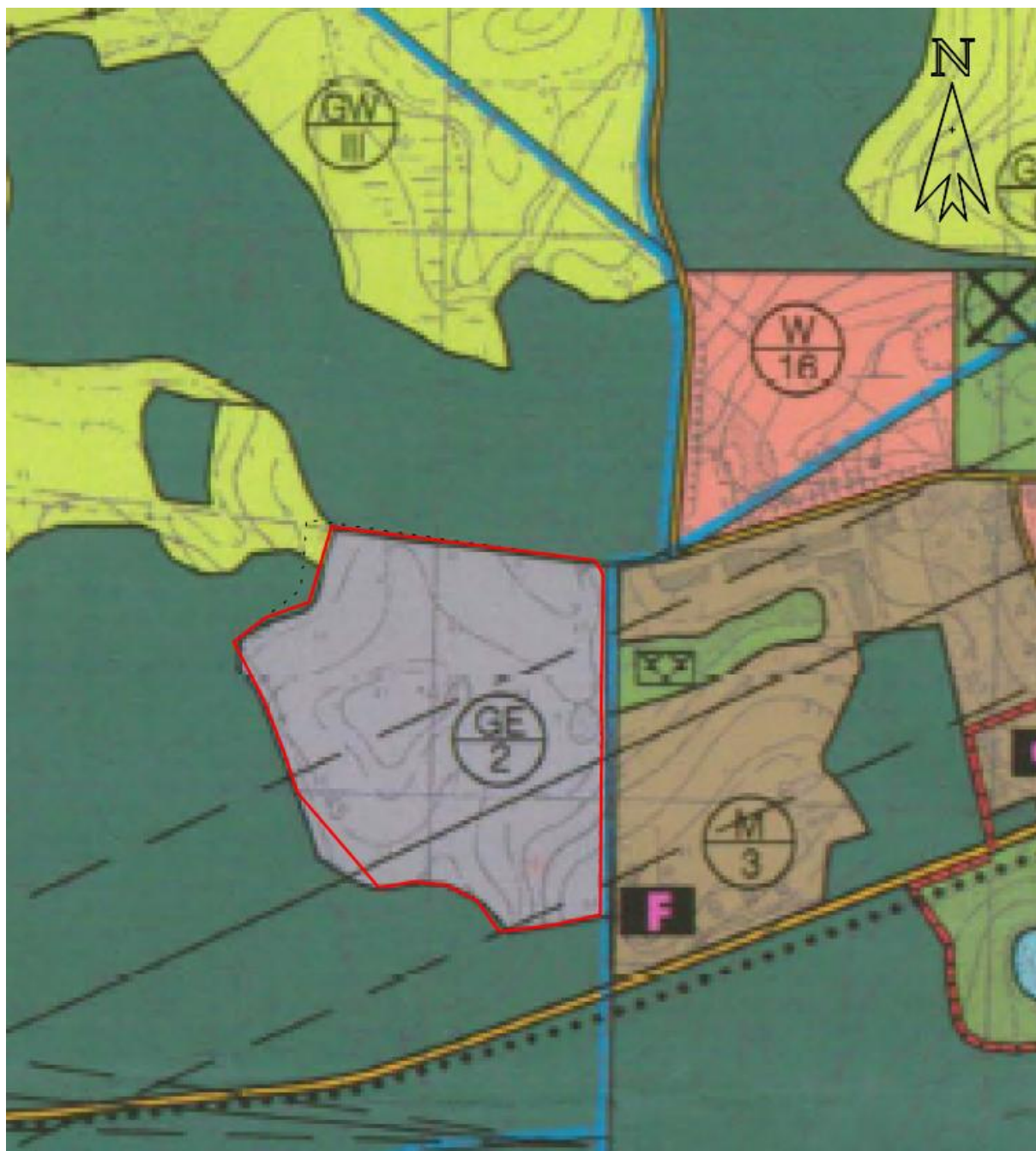
Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwertzahl liegt unter 50 Punkten [Quelle: www.gaia-mv.de].

Putbus stellt einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern dar [3.1.3 Tourismusräume (10)]. Eine touristische Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist aber nicht vorhanden und auch nicht geplant.

4.3 Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Auszug aus dem FNP der Stadt Putbus mit Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (rot)

Für die Stadt Putbus liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Stadt Putbus mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplans. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Die Änderung dieses Bauungsplans kann die Stadt nachhaltig stärken. Das Plangebiet stellt eine bereits geplante Fläche dar, die neu geordnet werden soll, um bessere Ansiedlungsbedingungen zu bieten.

4.4 Fachplanungen

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes müssen keine Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung berücksichtigt werden (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes, südlich der Straße Alt Güstelitz, nördlich der Alleestraße (L29) und westlich der Straße Eichenallee, auf den Flurstücken 112 und 114/1 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Güstelitz.

Die Fläche ist im Norden mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut. Der südliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Geländehöhen betragen ca. 42 m über NHN im Nordwesten bis zu ca. 50 m über NHN im Südosten.

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Ebenso sind keine Ergebnisse beschlossener sonstiger städtebaulicher Planungen der Stadt zu beachten (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).



Luftbild mit Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (rot)
und Waldgrenzen (grün) sowie Biotopgrenzen (blau) [Quelle: www.gaia-mv.de]

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Das ausgewiesene Baugebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen.

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes wird der o. g. Zielstellung vollkommen gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 85.564 m² (8,6 ha).

Im Plangebiet werden 57.187 m² als Gewerbegebiet (GE), 19.743 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 1.979 m² als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 6.183 m² als Flächen für Wald und 472 m² als Verkehrsfläche festgesetzt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die vorgeschlagenen Planungsziele entsprechen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dem normierten Gebietstypen „Gewerbegebiete“ nach §8 BauNVO.

Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §8 Abs. 1 BauNVO soll das Baugebiet als Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Das Baugebiet dient gem. §8 Abs.1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß §8 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zulassen werden (§8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen kann das Gewerbegebiet flexibel genutzt werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen (gem. Tabelle in §17 BauNVO) bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,6 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes (für GE 0,8) beschränken.

Die festgesetzte GE-Fläche beträgt 57.187 m².

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Damit ist eine Bebauung mit 34.313 m² (GRZ I) und 11.437 m² (GRZ II) möglich. Die nicht überbaubare Fläche im GE beträgt 11.437 m².

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Geländehöhen im Baufeld betragen ca. 44 m über NHN im Nordwesten bis zu ca. 49 m über NHN im Südosten.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird gem. §18 Abs. 1 BauNVO ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (hier: Höhe in m über NHN - amtlichen Bezugssystems DHHN 2016) gewählt.

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen im GE wird auf 58 m über NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Damit sind Gebäude mit einer Höhe von ca. 14 m im Norden und ca. 9 m in Süden zulässig.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 50 m Länge möglich wird.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen mit einem Abstand von umlaufend 5,0 m so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben.

Baugrenzen können nach §23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung des Geländes im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.

Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Eine Bilanzierung des Eingriffs wird im Umweltbericht mit seinen Anlagen durchgeführt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben und im B-Plan festgesetzt.

Der Eingriff soll ausgeglichen werden.

Gehölzschutz

Für den Planbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Putbus in der jeweils aktuellen Fassung und der gesetzliche Baumschutz gem. §18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen im Geltungsbereich des B-Plans werden festgesetzt und der Waldabstand von 30 m wird durch Baugrenzen gesichert.

Wasserwirtschaft

Der Planbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß §5 WHG sowie die Grundsatzanforderungen des §17 AwSV zu beachten.

Anlagen müssen gemäß den Anforderungen des §17 AwSV -Grundsatzanforderungen geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden.

Artenschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Aussagen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Gutachterbüro Dipl.-Biol. Thomas Frase, Biologische Studien beauftragt worden, eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) für das Plangebiet zu erstellen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit seinen Anlagen wird zu Entwurf als Anlage der Begründung beigelegt. Erforderliche Maßnahmen werden festgesetzt.

Landwirtschaft

Die im Planungsbereich gelegenen Flächen haben laut Liegenschaftskataster eine Bodenzahl von 23 bis 46 und eine Ackerzahl von 23 bis 40 [Quelle: Kataster Lk VR]. Es sind keine bedeutsamen Böden vom Flächenentzug betroffen.

6.5 Verkehrskonzept

Durch die Lage an den Straßen Alt Güstelitz und Eichenallee ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen. Mit der Satzung werden keine Grundstücke gebildet. Erforderliche Zuwegungen sind gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet soll über die drei vorhandenen Zufahrten verkehrlich erschlossen werden. Die Zufahrten werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

7. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiaxlige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar von den Grundstücken abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

8. Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung und bergbauliche Belange

Lärmschutz

Vom Plangebiet kann durch die spätere Nutzung eine Lärmbelastung ausgehen. Festsetzungen werden mit dem Entwurf ergänzt.

Lichtimmissionen (Blendwirkung)

Für die Beurteilung einer potenziellen Blendwirkung von Solaranlagen ist ein Blendgutachten bei Erfordernis zum Bauantrag vorzulegen. Es darf zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs durch Blendwirkungen kommen.

Weitere Emissionen

Emissionen wie Stäbe und Luftschadstoffe, Erschütterungen, Gerüche u.a. sind ggf. im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beurteilen.

Altlasten

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen ist ein Abfallkataster zu erstellen.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb von Flächen mit Bergbauberechtigung.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG) und Belange nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) werden nicht berührt.

9. Erschließung

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet benötigt eine Schmutzwasserentsorgung.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.2 Regenentwässerung

Ein Regenentwässerungssystem ist nicht geplant. Das Niederschlagswasser ist großflächig auf den Grundstücken zu versickern.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorhandenen Straßen Alt Güstelitz und Eichenallee und den drei Zufahrten zum Plangebiet.

Über die Trinkwasserleitung soll die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet soll telekommunikationstechnisch erschlossen und an das bestehende Versorgungssystem angeschlossen werden. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem sichergestellt. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet soll nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet Bodendenkmale vermutet. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß §5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

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