

Stadt Putbus

Änderung des Teilflächennutzungsplans



Begründung
Dezember 2025

-Vorentwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	5
5. Bisherige Darstellungen und vorgesehene Änderung	6
6. Umweltprüfung	6

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Putbus stellt das ca. 0,42 ha große Areal am östlichen Ortsrand von Nadelitz bislang überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar; nur ein schmaler Saum entlang der vorhandenen Wohnbebauung ist als Mischfläche verzeichnet. Die übrige Fläche ist als Grünfläche ausgewiesen. Seit 2004 hat sich hier jedoch der Betriebshof des Tiefbauunternehmens Rohde mit Lager-, Werkstatt- und Abstellflächen entwickelt. Um den gewachsenen Standort planungsrechtlich zu ordnen, seine Weiterentwicklung zu ermöglichen und zugleich die Umweltauswirkungen gesteuert zu begrenzen, hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tiefbau Rohde Nadelitz“ beschlossen.

Die dafür notwendige Teiländerung des Flächennutzungsplans verfolgt: das Ziel der planerischen Legalisierung und Steuerung der gewerblichen Nutzung. Die bisherige Darstellung wird in ein Mischgebiet geändert, damit der vorhandene Bauhof rechtssicher fortgeführt und um kompakte betriebserforderliche Anlagen ergänzt werden kann. Durch den Gebietstypus „Mischgebiet“ werden Immissionsträchtige Anlagen ausgeschlossen, sodass der dörfliche Charakter der Ortsrandlage gewahrt bleibt.

Mit der Teiländerung wird das Bauleitplanverfahren in Einklang mit § 1 Abs. 3 BauGB („Erforderlichkeit“) gebracht und die Voraussetzung geschaffen, im nachfolgenden Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionsschutz sowie Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich festzusetzen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 I)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2018 (GVOBI. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung** der Stadt Putbus in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2024
- Lagebezug: ETRS89 – UTM, Zone 33
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016 (m ü. NHN)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 2000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,46 ha. Er umfasst die Flurstücke 23/1 und 24 der Flur 1 in der Gemarkung Nadelitz.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Peenestadt Neukalen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO M-V)** vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

5. Bisherige Darstellungen und vorgesehene Änderung

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Putbus weist der Änderungsbereich – die Flurstücke 23/1 und 24 in der Gemarkung Nadelitz – überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche (extensive Wiese) aus. Als Mischbaufläche ist im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung lediglich ein 12 m breiter Saum ausgewiesen. Damit liegen die seit 2004 entstandenen Lager- und Abstellflächen des Tiefbauunternehmens vollständig außerhalb der für Bebauung vorgesehenen Darstellungen.

Um den gewachsenen Betriebshof planungsrechtlich zu sichern und eine moderate bauliche Ergänzung zu ermöglichen, soll die Fläche künftig als „Mischbaufläche“ dargestellt werden. Die Änderung erfasst rund 0,42 ha und ersetzt dort die bisherigen Darstellungen Landwirtschaft / Grünfläche und Mischbaufläche.

Die neue Darstellung schafft Konsistenz zwischen vorbereitender Bauleitplanung und dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tiefbau Rohde Nadelitz.“

Bisherige Darstellungen im Teilflächennutzungsplan	Vorgesehene Änderung im Teilflächennutzungsplan
1.213 m ² extensive Wiese	
2.139 m ² Fläche für die Landwirtschaft	
890 m ² Mischgebiet	4.242 m ² Mischgebiet

6. Umweltprüfung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind sämtliche Belange des Umweltschutzes – insbesondere die in Anlage 1 BauGB genannten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter – einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach dem Angemessenheitsgrundsatz des § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB; bei kleineren Teiländerungen werden daher nur diejenigen Umweltaspekte vertieft, für die ein erhebliches Konflikt- oder Verbesserungspotenzial besteht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt ein Scoping-Verfahren, um den erforderlichen Detailgrad der SUP verbindlich festzulegen.

Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) dokumentiert. Dieser enthält u. a.:

- die Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung,
- eine nachvollziehbare Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung sowie geprüfter Alternativen,

- die vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie erforderliche Monitoring-Ansätze.