

Stadt Putbus

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tiefbau Rohde Nadelitz“



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	6
5. Beschaffenheit des Plangebietes	7
6. Inhalt des Bebauungsplans	8
6.1. Städtebauliches Konzept	8
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.4. Umweltprüfung	9
6.5. Verkehrskonzept	9
7. Immissionsschutz	10
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	12
8.1. Energie-, Wasserver- und -entsorgung	12
8.2. Gewässer	12
8.3. Telekommunikation	12
8.4. Abfallrecht	12
8.5. Brandschutz	12
9. Denkmalschutz	14
9.1. Baudenkmale	14
9.2. Bodendenkmale	14

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Das Tiefbauunternehmen Rohde entwickelt sich seit seiner Gründung im Jahr 2004 schrittweise weiter; in diesem Zuge wurden insbesondere die Lager- und Abstellflächen auf den Flurstücken 23/1 und 24 sukzessive in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich hinein erweitert, ohne dass hierfür jemals eine baurechtliche Zulassung erwirkt worden wäre.

Am 24. Juli 2019 leitete der Landkreis Vorpommern-Rügen ein bauaufsichtliches Verfahren ein und übersandte eine Anhörung zur „Bauaufsichtlichen Überprüfung: Lagerplatz für Baggerbaubetrieb“. Darin stellte die Behörde fest, dass die gewerblich genutzten Lager- und Abstellplätze genehmigungspflichtig, mangels Planrechts im Außenbereich jedoch nicht genehmigungsfähig seien, und kündigte die Prüfung einer Nutzungsuntersagung an.

Dem Grundstückseigentümer wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09. August 2019 eingeräumt; zugleich wies die Behörde auf die möglichen Folgen einer Ordnungsverfügung einschließlich Bußgeldverfahren hin, sollte keine rechtskonforme Lösung geschaffen werden.

Obwohl keine Genehmigung erteilt wurde, setzte das Unternehmen die Nutzung fort. Eine erneute Vor-Ort-Kontrolle des Fachdienstes Bau & Planung im Jahr 2022 bestätigte, dass die Anlagen weiterhin ohne planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage betrieben werden. Die Behörde stellte ausdrücklich klar, dass zunächst „die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen“ notwendig sei, um eine nachträgliche Legalisierung überhaupt prüfen zu können.

Vor diesem Hintergrund reichte der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan ein. Ziel ist, durch das Bauleitplanverfahren planungsrechtliche Zulässigkeit herzustellen und städtebauliche Missstände zu beheben.

Die Stadtvertretung Putbus hat am 28.11.2022 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB entscheiden und damit die Grundlage für eine geordnete Entwicklung des Betriebsgeländes geschaffen.

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 2025 (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 03 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. 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 im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 0,42 ha. Er erstreckt sich auf 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 bestimmbar, 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 Stadt Putbus 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 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. 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.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Teil-Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Putbus weist bislang einen kleinen Randbereich des Betriebsgeländes als Mischbaufläche aus; die überwiegenden Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Grünflächen (extensive Wiese) dargestellt. Damit steht die geplante Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Bebauungsplan im Widerspruch zum derzeitigen Entwicklungsrahmen des FNP. Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB muss jeder Bebauungsplan „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ sein; ist dies – wie hier – nicht der Fall, ist der FNP parallel anzugleichen (§ 8 Abs. 3 BauGB)

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das rund 0,42 ha große Plangebiet (Flurstücke 23/1 und 24, Gemarkung Nadelitz) liegt nördlich der Landesstraße L 29 („Mönchguter Landstraße“) am östlichen Ortsrand des Dorfes Nadelitz und gehört zum Grundstück des Vorhabenträgers

Es handelt sich um ein Mischensemble aus Wohnhaus und überwiegend offenen Lager- und Abstellflächen, die seit 2004 sukzessive für das Tiefbauunternehmen Rohde ausgebaut wurden. Neben einfachen Unterständen prägen Radlader, Anhänger, diverse Anbaugeräte sowie frei liegende Schüttgut- und Erddepots das Gelände; auch unterschiedliche Baumaterialien, Fahrzeuge und Tiefbaumaschinen werden dauerhaft im Freien abgestellt

Die Oberfläche ist überwiegend unversiegelt: kurzrasige Gras- bzw. Ruderalflächen wechseln mit verdichtetem Schotter, Erdaufhöhungen und kleineren Fahrspuren. Entlang der Straßenseite markiert eine alte Eichenallee den Rand. Süd- und ostseitig schließen offene Acker- und Wiesenflächen an.

Planungsrechtlich liegt nur ein schmaler Teil innerhalb einer im FNP ausgewiesenen Mischbaufläche, der überwiegende Rest befindet sich als Landwirtschafts- beziehungsweise Grünfläche im Außenbereich. Gleichzeitig gehört das Gebiet zur Entwicklungszone des Biosphärenreservats Südost-Rügen; die straßenbegleitende Allee steht unter Alleenschutz

Insgesamt präsentiert sich das Plangebiet somit als dörflich-gewerblich überformter Hof mit weitgehend unbefestigten Freiflächen und deutlicher Lager- und Gerätestruktur in einer landwirtschaftlich geprägten Landschaftskulisse.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1. Städtebauliches Konzept

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, den seit 2004 gewachsenen Standort am östlichen Ortsrand von Nadelitz planungsrechtlich zu ordnen, städtebaulich aufzuwerten und eine verträgliche Mischnutzung aus Wohnen, Verwaltung und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu sichern. Das ca. 0,42 ha große Areal nördlich der L 29 umfasst ein Bestandswohnhaus mit Büro sowie heute überwiegend offen genutzte Lager- und Abstellflächen. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) wird der Ortseingang gestärkt, der dörfliche Charakter erhalten und die bislang heterogene Hofnutzung in ein kompaktes, emissionsarmes Betriebs- und Wohnensemble überführt.

Das MI erlaubt wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (Büro, Werkstatt, Geräteunterstand) in räumlicher Nachbarschaft zum Wohnen. Offene Lagerungen und lärmintensive Vorgänge werden deutlich reduziert und hinter Gebäudevolumen bzw. Grünriegel verlagert; betriebliche Abläufe mit höherem Störpotenzial (z. B. großflächige Schüttgutumschläge, Recycling, bitumenhaltige Aufbereitung) sind ausgeschlossen oder in geschlossene Hallen zu verlagern. Damit wird der Störgrad auf das für Mischgebiete zulässige Maß begrenzt. Das bestehende Wohnen wird gesichert; zusätzliche Wohneinheiten bleiben maßvoll (z. B. Inhaber-/Bereit-schaftswohnen) und werden funktional dem Betrieb zugeordnet, ohne den Gebietscharakter zu verschieben.

Das Konzept transformiert den bisherigen, als missständig wahrgenommenen Freilagerbetrieb zu einem ortsverträglichen Mischstandort: Wohnen und kleinteiliges, emissionsarmes Gewerbe werden funktional verzahnt, Konflikte durch bauliche/organisatorische Maßnahmen minimiert und der Ortseingang gestalterisch gefasst. Damit stützt das Mischgebiet die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers unter der Prämisse der Wohnverträglichkeit und schafft eine belastbare Grundlage für die langfristige Einbindung in das Dorfgefüge.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** ist erforderlich, um die befestigten Rangier- und Lagerhöfe funktional abzubilden.

Die zulässige **Firsthöhe von 9 m** garantiert, dass Standardhallen auch größere Bagger, Lkw und Materialcontainer witterungsgeschützt aufnehmen können, ohne das Orts- und Landschaftsbild übermäßig zu dominieren.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1 Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Werkstatt- und Lagerflächen sowie nicht wesentlich störende Betriebe des Bau-/Handwerksgewerbes.*

6.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bäume mit einem Stammumfang von $\geq 1,00$ Meter werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang eines Baumes muss Ersatz geschaffen werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.2.1. *Scheidet ein geschützter Baum durch Fällung, Sturmbruch, Krankheit oder andere Ursachen aus, ist innerhalb der nächstfolgenden Pflanzperiode am selben oder an einem gleichwertigen Standort innerhalb des Plangebiets eine Ersatzpflanzung vorzunehmen:*

- *1 standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 14–16 cm) je entfallenem Baum,*
- *Pflanz- und Erziehungspflege für mindestens 5 Jahre sicherstellen; Ausfälle innerhalb dieser Frist sind gleichwertig zu ersetzen.*

6.4. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung (SUP) durchgeführt; ihre Ergebnisse werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert und als Bestandteil der Begründung ausgelegt; dabei werden alle in Anlage 1 BauGB genannten Schutzgüter – insbesondere Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter – einschließlich ihrer Wechselwirkungen erfasst und bewertet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB werden deren Hinweise aufgenommen und anschließend geprüft, ob der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung noch zu erweitern oder thematisch einzugrenzen ist (Scoping). Etwaige fachliche Vertiefungen – z. B. artenschutzrechtliche Gutachten, Lärm- oder Geruchsprognosen – werden daraufhin gezielt nachgereicht und in den Umweltbericht integriert. Damit ist sichergestellt, dass alle umweltrelevanten Belange in einer dem Planungsstand angemessenen Tiefe ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auf einer hinreichend belastbaren Informationsbasis erfolgt.

6.5. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Betriebshofes erfolgt weiterhin über die Landesstraße L 29. Entlang der Südgrenze des Plangebiets wird eine **Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt; damit bleibt die genaue Lage der künftigen Grundstückszufahrt flexibel und kann im Einvernehmen mit dem Landesstraßenbaubetrieb nach den maßgeblichen Sichtweiten- und Sicherheitsanforderungen (RASt 06) festgelegt werden.

7. Immissionsschutz

Für das geplante Sondergebiet müssen die zulässigen Nutzungen und Betriebsmodalitäten so festgesetzt werden, dass **schädliche Umwelteinwirkungen** i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 3 BImSchG) ausgeschlossen werden. Diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 getroffenen Festsetzungen können unmittelbar im Bebauungsplan (B-Plan) verankert werden.

Blendwirkungen

Flächenleuchten, LED-Masten u. ä. sind gemäß DIN EN 12464-2 / DIN 13201 so auszurichten, dass Blendung am Gebietsrand vermieden wird; Lichtimmissionen sind nach VDI Richtlinie 6719 zu beurteilen.

Betriebliche Lärmemissionen

Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind betriebliche Geräusche nach der TA Lärm zu beurteilen. Maßgeblich sind die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag (06–22 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22–06 Uhr), gemessen als Beurteilungspegel L_r am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume). Der L_r umfasst alle dem Betrieb zuzuordnenden Geräusche (inkl. betriebsbedingtem Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück) zzgl. Zuschlägen für Ton-/Impulsanteile; in Gemengelage mit sensibleren Nachbargebieten sind deren niedrigere Richtwerte einzuhalten.

Geruchsemissionen

Das zukünftige Betriebsgelände weist nur wenige geruchsträchtige Prozesse auf. Nach dem Stand der Unterlagen beschränkt sich die Nutzung im Wesentlichen auf die offene Lagerung von Baumaterialien, Schüttgütern und das Abstellen beziehungsweise Betanken von Baumaschinen und -fahrzeugen. Eine stationäre Asphalt- oder Bitumenmischanlage ist nicht vorgesehen; für punktuelle Reparaturarbeiten werden höchstens kleinere Gebinde mit kaltem Asphalt oder bitumenhaltiger Emulsion vorgehalten, die üblicherweise in dicht verschlossenen IBC-Containern lagern. Sporadische Geruchspitzen entstehen daher im Wesentlichen beim Umfüllen von Diesel und beim Öffnen bereits abgefüllter Bitumenprodukte; beide Vorgänge sind zeitlich kurz und räumlich eng begrenzt.

Die Bewertung orientiert sich an der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL 2008). Für das angrenzende Wohn-/Mischumfeld gilt der Immissionswert **IW = 0,10**, das heißt maximal zehn Geruchsstunden je hundert Beurteilungsstunden. Erfahrungswerte vergleichbarer Hof- und Lagerbetriebe zeigen, dass Sack- und IBC-gelagerte Bitumenemulsionen sowie Dieselbetankungen bei üblicher Umschlagsfrequenz deutlich unter einer Geruchsstundenhäufigkeit von drei Prozent bleiben. Selbst bei aufgesetztem Kolonnenbetrieb ist daher kein Überschreiten des GIRL-Richtwerts an der Gebietsgrenze zu erwarten.

Staubemissionen

Stationäre Anlagen unterliegen der TA Luft (Neufassung 2021); allgemeiner Grenzwert für Gesamtstaub: 20 mg/m³ bzw. 0,20 kg/h Massenstrom.

Offene Schüttgutlager und Brech-/Siebanlagen müssen nach VDI 3790 Blatt 3 oder gleichwertigen Maßnahmen abgeschirmt werden (Bewässerung, Einhausung, Oberflächenbefestigung).

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

Mit Abschluss der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden die eingehenden Stellungnahmen der Fachbehörden und Versorgungsträger ausgewertet und inhaltlich eingearbeitet. Dadurch erhöht sich der Detaillierungsgrad insbesondere in folgenden Punkten.

8.1. Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen bekannt.

8.2. Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8.3. Telekommunikation

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich keine Telekommunikationsleitungen im Plangebiet.

8.4. Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallversorgung. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

8.5. Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu

gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.