

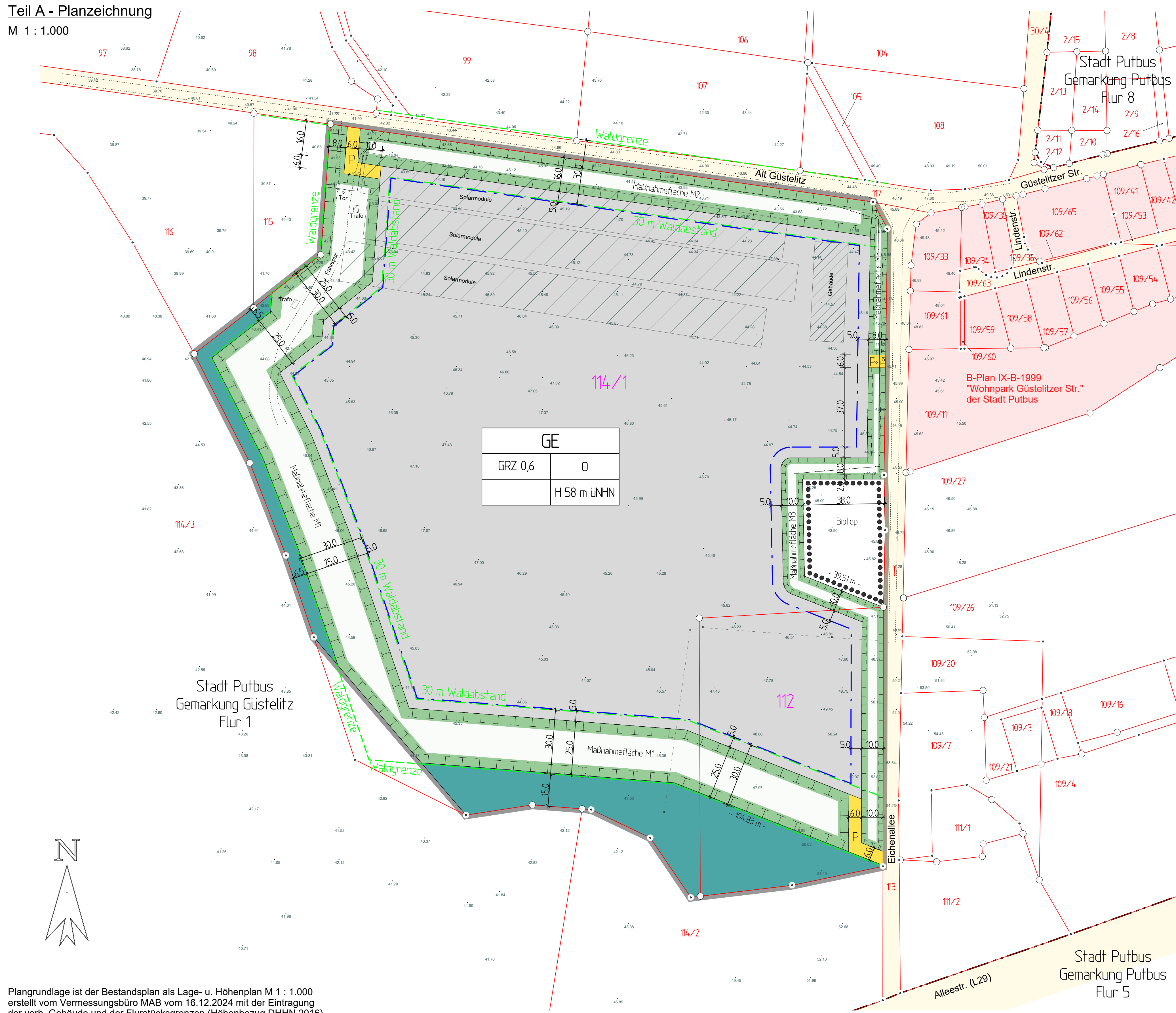
# 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus

für das Plangebiet 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.

Auf der Grundlage des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Putbus vom .2026 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



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).

## Planzeichenerklärung

gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung  
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE

Gewerbegebiete

gem. §8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß

gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

H 58 m üNN

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NN

gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen  
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0

offene Bauweise

gem. §22 Abs. 2 BauNVO

---

Baugrenze

gem. §23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen  
gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

private Straßenverkehrsfläche

gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
gem. §9 Abs. 1 Nr. 18

W

Waldflächen

gem. §9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft  
gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

U

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

U

Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

15. Sonstige Planzeichen

G

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

gem. §9 Abs. 7 BauGB

16. Darstellungen ohne Normcharakter

|              |                                       |     |                              |
|--------------|---------------------------------------|-----|------------------------------|
| Güstelitz    | Gemarkung                             | --- | Gemeindegrenze               |
| Flur 1       | Flurbezeichnung                       | --- | Gemarkungsgrenze             |
| 114/1        | Flurstücksbezeichnung (Baugrundstück) | --- | Flurgrenze                   |
| 114/2        | Flurstücksbezeichnung                 | --- | Flurstücksgrenze             |
| - 44,92      | Geländehöhe in m über NNH             | --- | abgemarkter Grenzpunkt       |
| - 104,83 m - | Umringsmaße in m                      | --- | nicht abgemarkter Grenzpunkt |
|              | vorh. Verkehrsflächen                 | --- | 30 m Waldabstand             |
|              | Gebäudebestand                        | --- | Waldgrenze                   |
|              | vorh. bauliche Anlagen                | --- |                              |

## Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Baugebiet dient gem. §8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind (§8 Abs. 2 BauNVO):
  - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahme: Ausnahmen können zulassen werden (§8 Abs. 3 BauNVO):
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im GE wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt
- Im GE wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 58 m über NNH (DHHN 2016) festgesetzt.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 wird ergänzt

4. Artenschutz (gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG)

4.1 wird ergänzt

5. Vorkehrungen zum Lärmschutz (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:  
GE: tags (Wert wird ergänzt) dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (Wert wird ergänzt) dB(A)/m<sup>2</sup>

6. Maßnahmen zum Immissionsschutz (gem. §50 BImSchG)

- Es darf zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs durch Blendwirkungen kommen.

## Hinweise

- 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.
- Für den Planbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Putbus in der jeweils aktuellen Fassung und der gesetzliche Baumschutz gem. §18 Naturschutzförderungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).
- Für den Planbereich gilt die Stellplatzsatzung (Satzung über die Schaffung von Stellplätzen für Kfz und Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugeinstellplätzen) der Stadt Putbus nicht.

## Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates Süd Rügen als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat am 30.01.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Internet unter <https://putbus.de/stadt-putbus/auschreibungen-und-bekanntmachungen/> und durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Putbusser Nachrichten“ Nr. 02/2023 am 27.02.2023 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 LPiG M-V mit Schreiben vom .2025 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Putbus unter <https://putbus.de/stadt-putbus/auschreibungen-und-bekanntmachungen/> sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter [www.bauportal-mv.de](http://www.bauportal-mv.de) vom .2025 bis .2025. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen in der Stadtverwaltung Putbus zur Einsichtnahme offengelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt, sein können, wurden nach §4 Abs. 1 BauGB am .2025 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am .2025 gemäß §2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Die Stadtvertretung der Stadt Putbus hat am .2025 den Entwurf zur 1. Änderung zur Satzung zum Bebauungsplan sowie deren Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf gem. §3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Putbus unter <https://putbus.de/stadt-putbus/auschreibungen-und-bekanntmachungen/> sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter [www.bauportal-mv.de](http://www.bauportal-mv.de) vom .2025 bis .2025. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen in der Stadtverwaltung Putbus zur Einsichtnahme offengelegt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. .2025 am .2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .2025 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom .2025 gemäß §2 Abs. 2 BauGB.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .2026 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde am .2026 mitgeteilt.
- Die 1. Änderung zur Satzung zum Bebauungsplan, sowie deren Begründung, wurde am .2026 durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Putbus als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Putbus vom .2026 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am .2026 wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Greifswald, .2026 ObVI Frank
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Die Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .2026 im Amtsblatt Nr. .2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen, Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB), als auch die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsgesprächen (§44 BauGB) sowie auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 Kfz M-V hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des .2026 in Kraft getreten.

## B-Plan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“

M 1 : 2.000



B-Plan Nr. XV-B-04 „Gewerbepark Putbus“ der Stadt Putbus (mit Ablauf des 31.01.2005 in Kraft getreten)

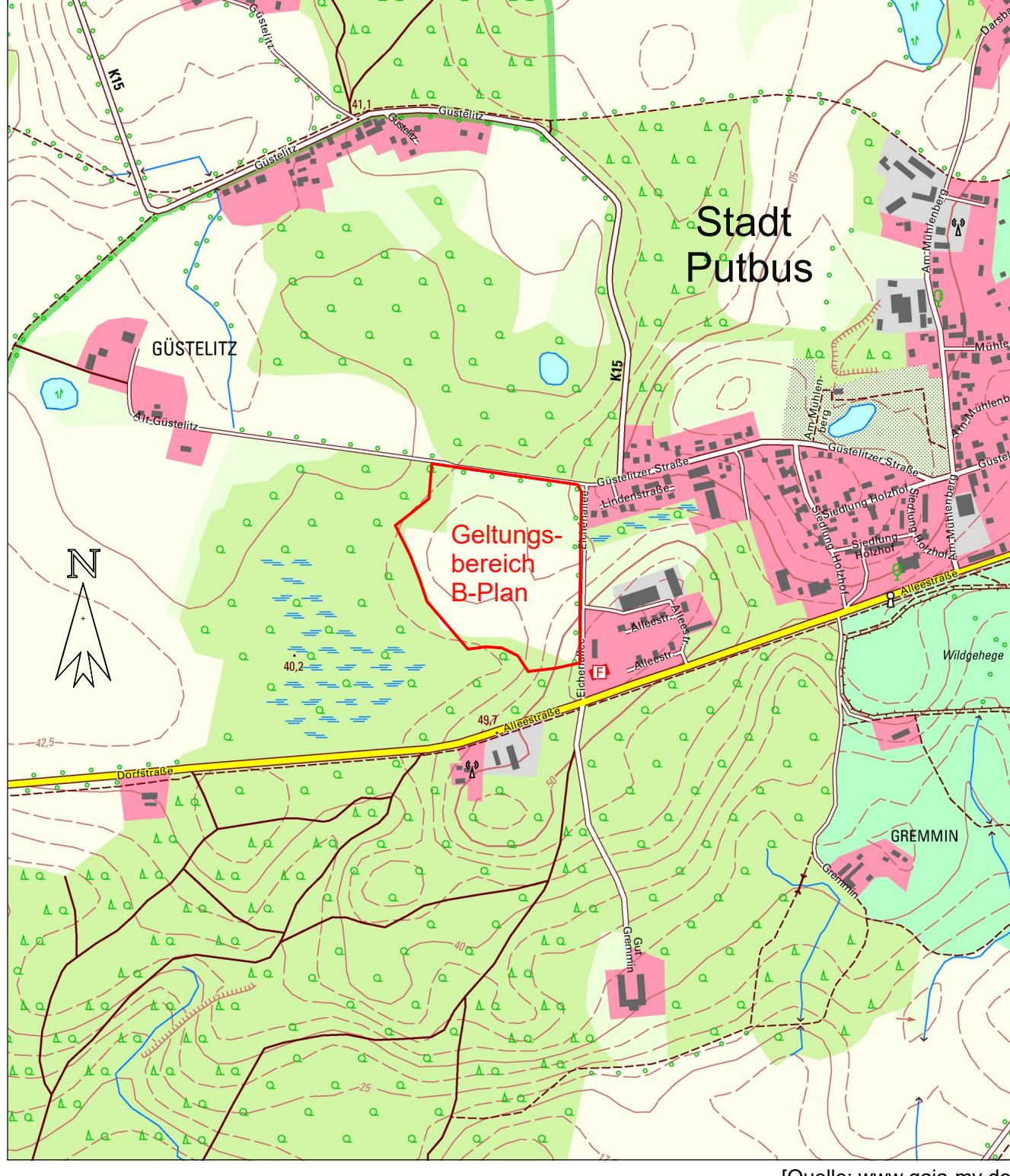
## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

gem. §9 Abs. 7 BauGB

## Übersichtskarte

M 1 : 10.000



[Quelle: www.gaia-mv.de]

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

KAWO Ing GmbH  
Albert Schweitzer-Str. 11  
18442 Wendorf  
tel.: +49 (0) 3831-46399-50  
email: info@kawo-ing.de  
web: www.kawo-ing.de

08.08.2025