

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlä

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25  
Tel/Fax: 0721 378564  
Tel: 0172 9683511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 7  
„Gewerbegebiet Fernlüttkevitze“  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht**

**Gemeinde Putgarten / Rügen**

**Satzungsexemplar**



# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1) Lage des Plangebiets.....	3
1.2) Grundlagen der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.3) Flächenbilanz.....	8
2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
2.5) Erschließung.....	8
2.6) Begründung zentraler Festsetzungen.....	10
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>12</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	12
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	13

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

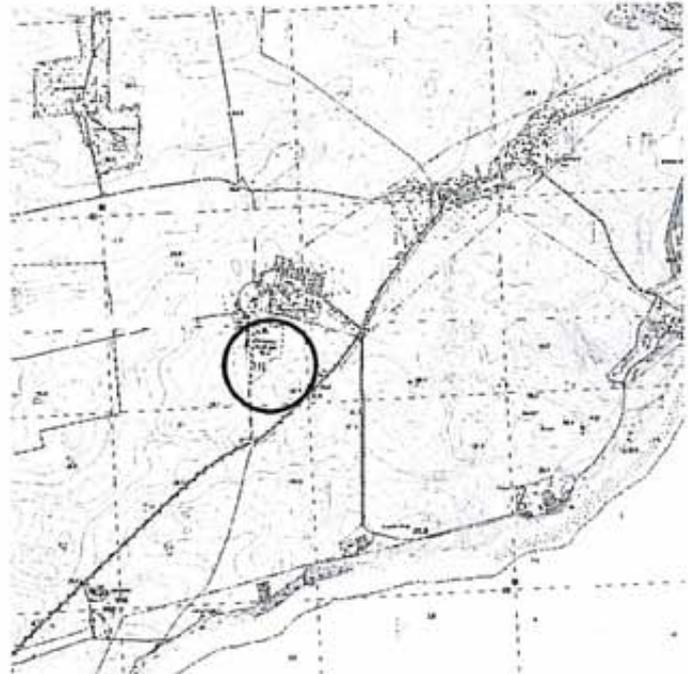
## 1.1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Fernlütkevitze und umfasst eine Fläche von knapp 3,5 ha.. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64, 69/1, 69/2, 70/2, 70/1 der Flur 3 (Gemarkung Fernlütkevitze).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die südliche Zufahrt nach Fernlütkevitze sowie eine große landwirtschaftliche Hofstelle,
- im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Ackerflächen,
- im Norden durch die Bebauung eines bestehenden Mischgebiets.

Wohnbebauung befindet sich nördlich in einer Entfernung von mehr als 100 m Entfernung.



## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- *Ausbau gewerblicher Flächen für ortsansässiges Gewerbe:* Angesichts der herausragenden Stellung der Gemeinde im Tagestourismus besteht Flächenbedarf für ergänzendes, den Tourismus unterstützendes Gewerbe. Hierunter zählen z.B. bestehende lokale Dienstleister wie die Kap-Arkona-Bahn (Bedarf für neuen Betriebshof), aber auch ergänzendes Gewerbe wie Verarbeitung und Direktvermarktung lokal erzeugter landwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. im Zusammenhang mit gepl. Wildfruchtpark). Die Erzeugung lokaler Qualitätsprodukte wird die durch den Tourismus eröffneten Absatzmöglichkeiten nutzen und die Wertschöpfungskette der Landwirtschaft verlängern. Das Angebot lokaler Qualitätserzeugnisse wird nicht zuletzt die Attraktivität der Gemeinde für den Tagesbesucher weiter stärken können.

Mit dem Ausbau des lokalen Gewebes sollen bestehende Arbeitsplätze gesichert bzw. neue angeregt werden.

Ein Großteil der Flächen (Flst. 63, 70/1, 70/2) befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass die Ansiedlung gezielt gesteuert werden kann.

- *Beseitigung eines städtebaulichen Missstands:* Die brachgefallene, aber durch zahlreiche, teilweise verfallene Gebäude und umfangreiche Ablagerungen geprägte ehemalige Mastanlage stellt einen städtebaulichen Missstand dar (Belastung für Orts- und Landschaftsbild). Die Planung einer Nachnutzung soll ermöglichen, die Ruinen kurzfristig zu beseitigen und eine geordnete bauliche Entwicklung anzustoßen. Belange des Orts- und Landschaftsbilds sollen durch Festsetzung umfangreicher Pflanzungen zur Randeingrünung berücksichtigt werden.
- Die Wiedernutzung ist zudem ein Beitrag zum *Flächensparen (Ressourcenschutz)*, da so Flä-

chenbedarfe ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Landschaft erfüllt werden können.

### 1.2.2) Notwendigkeit der Planung / Verfahren nach § 13a BauGB

Angesichts der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Mastanlage) kann die beabsichtigte gewerbliche Folgenutzung der baulichen Anlagen nicht nach § 34 BauGB abgeleitet werden. Zudem müssen mögliche Konflikte (Lärm, Trinkwasserschutz) durch planerische Vorgaben im Vorfeld vermieden werden.

Da es sich um eine baulich vorgenutzte Brache handelt, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche liegt mit 12.230 qm deutlich unterhalb der Schwelle des § 13a (1) Nr. 1. Wegen der vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen sowie nicht zuletzt angesichts der wasserrechtlichen Einschränkungen der Nutzung ist nicht zu erwarten, dass Betriebe / Anlagen angesiedelt werden, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

### 1.2.3) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Landkreises Rügen im Maßstab 1:1.000 (Stand: September 2007).

## 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Putgarten wird derzeit neu aufgestellt und wird für das Plangebiet zukünftig eine gewerbliche Baufläche darstellen. Die Planung wird angesichts des erreichten Planungsstands des FNP bei Satzungsbeschluss aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet sein.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ortsteil Fernlütkevitze hat einen Anteil von rund einem Drittel an der Bevölkerung und ist damit nach dem Ort Putgarten der zweitwichtigste Wohnort der Gemeinde.

Das Plangebiet besteht aus einer ehemaligen Großmastanlage, die nach der Wende aufgegeben wurde.

Nur wenige Gebäude wurden seitdem mit einer neuen Nutzung wiederhergestellt. Hierzu gehören vor allem die einige landwirtschaftlich genutzte Gebäude auf Flst. 69/1, von denen eines der temporären Lagerung von Dünger für den Eigenbedarf des Landwirtschaftsbetriebs dient (Eigenbedarf für drei Tage).

Die übrigen Gebäude sind aufgegeben und teilweise bereits eingestürzt. Am südlichen Rand besteht etwas abgesetzt von der übrigen Bebauung eine große versiegelte Fläche, die als Lagerplatz für Schutt und



Erde genutzt wird.

Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Ackerflächen. Von direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen können zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

In nördlicher Richtung findet sich in mehr als 100 m Entfernung Wohnbebauung. In westlicher Richtung besteht westlich der Zufahrt die große Betriebsstätte des Landwirtschaftsbetriebs.

Auf dem Flurstück 65 (Flur 3 Gemarkung Fernlüttkevit) befindet sich ein Wasserwerk des ZWAR zur öffentlichen Trinkwasserversorgung des Gebietes Putgarten - Fernlüttkevit. Auf dem Grundstück Flst. 66 befinden sich die dazugehörigen zwei Brunnen zur Grundwasserförderung. Derzeit werden im Auftrag des ZWAR die hydrogeologischen Betrachtungen zur Bemessung des Trinkwassereinzugsgebietes und Berechnung der erforderlichen Schutzzonen durchgeführt. Das Ergebnis wird Anfang des Jahres 2008 vorliegen. Daraus resultierend sind Einschränkungen für die Nutzung von Flächen im Bereich des B-Plans zu erwarten.

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

##### Wasserschutzgebiete

Derzeit befindet sich das Gebiet in der rechtlich gesicherten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung des ehemaligen Wasserwerkes Putgarten (Beschluss 66-15/77 vom 31.03.1977), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt, ebenso die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgesetzten Schutzanforderungen. Obwohl die Wasserförderung aus der WF Putgarten eingestellt wurde, sind die bestehenden TWSZ noch nicht aufgehoben worden. Die Aufhebung soll im Zuge der Neufestsetzung des WSG Fernlüttkevit vollzogen werden.

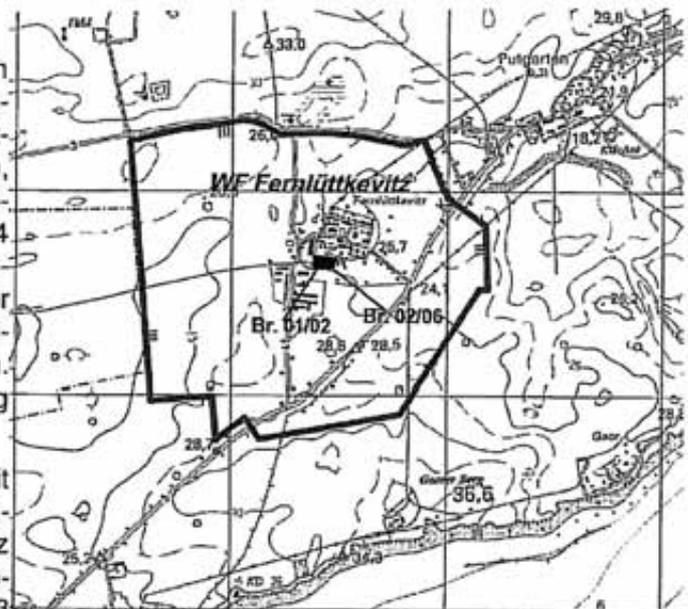
Der ZWAR betreibt die WF Fernlüttkevit seit April 1995. Gegenwärtig ist der Antrag zur Neufestsetzung der TWZS für die WF Fernlüttkevit nach § 19 WHG auf der Grundlage eines hydrologischen Gutachtens in Vorbereitung. Gemäß dem Vorschlag zur Festsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird das Plangebiet zukünftig, wie die gesamte Ortslage überhaupt, in der Wasserschutzzone III liegen.

Die Wasserbehörde ist angehalten, solange die TWSZ der WF Fernlüttkevit noch nicht festgelegt sind, dennoch bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 (4) LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die Gegenstand der neuen Wasserschutzgebietsverordnung sein werden, werden in die Festsetzungen eingearbeitet bzw. nachrichtlich/hinweislich übernommen (siehe Kapitel 2.6.3).

Problematisch für den Trinkwasserschutz kann zudem der Umgang mit Löschwasser bei Gewerbebetrieben werden, wenn im Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird. Im Einzelfall muss hierüber dann die für den Brandschutz zuständige Stelle entscheiden. Grundlage dafür ist die "Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRÜRL, bzw. Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie).

##### Gewässerschutzstufen

Die östliche Plangebietsgrenze tangiert den Vorflutgraben 33/04. Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer





ser angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind innerhalb dieser Gewässerschutzstreifen unzulässig (§ 81 (1,2 LwaG).

### Bodendenkmal

Im Süden des Plangebiets ist ein Bodendenkmal bekannt. Eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch die Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Im Plangebiet soll die vorhandene umfangreiche Bebauung weitgehend zurückgebaut und durch neue Gebäude ersetzt werden. Anstelle der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Gebäude wird eine gewerbliche Nutzung mit der Planung vorbereitet.

- Als lokale Gewerbebetriebe haben z.B. die Kap-Arkona-Bahn GmbH & Co. KG Flächenbedarf angemeldet. Seit Anfang der 90er Jahre werden die Bahnen des Betriebes in stillgelegten Getreidespeichern untergebracht, der für die Ein- und Ausfahrt jedoch sehr ungünstig ist. Schon Mitte 2003 wurde die Errichtung eines neuen Wirtschaftshofes seitens des Betriebes gefordert (Flächen für Wartung und zum Abstellen der Fahrzeuge). Die Umsetzung scheiterte bisher an fehlendem Baurecht.
- Der bereits im Gebiet ansässige landwirtschaftliche Betrieb will sich nach Osten erweitern und hierzu zusätzliche Flächen von der Gemeinde (nordöstlicher Teilbereich von Flst. 70/2) erwerben.
- Zudem sollen Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Wildfruchtpark erfüllt werden. Für die Verarbeitung des Obstes (insb. Sanddorn) zu Marmelade, Sirup oder Schnaps werden gewerbliche Nutzflächen in der Gemeinde benötigt. Angesichts der großen Zahl an Tagestouristen, die Putgarten besuchen, bestehen für solche auf Direktvermarktung setzenden Betriebe in der Gemeinde gute Standortbedingungen.



## 2.2) Städtebaulicher Entwurf

Die zukünftig gewerbliche Nutzung wird auf den schon bisher intensiv baulich genutzten Bereichen des Plangebiets konzentriert. Die Flächen am östlichen und südlichen Rand werden als Grünflächen aufgewertet. Die dort vorgesehene Bepflanzung wird die Integration der baulichen Anlagen in das



Landschaftsbild sicherstellen.

Die in das Flst. 70/1 hineinragende landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) wird beibehalten.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine möglichst flexible Bebauungsstruktur vor, da noch keine abschließende Klarheit über die spezifischen Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe besteht. Auf der Grundlage des Bebauungsplans können je nach Bedarf unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen unter 1.000 qm und über 9.000 qm bereit gestellt werden. Kleine Grundstücke werden vorzugsweise entlang der Straße bzw. im Süden anzuordnen sein. Größere Grundstücke werden im rückwärtigen Bereich am östlichen Rand liegen. Durch die Verteilung kleinerer und größerer Betriebsflächen wird zudem sichergestellt, dass die Bebauung im südlichen Bereich kleinteiliger ausfällt als im mittleren Abschnitt (vgl. 2.6.2).

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb (Flst. 69/1, 69/2) wird vorraussichtlich die östlich angrenzenden Flächen (Teilflächen von Flst. 70/2) von der Gemeinde erwerben und sich nach Osten erweitern.

Um die Erschließung für alle möglicherweise entstehenden Grundstücke sicherzustellen, wird entlang der südlichen Grenze des Flst. 70/2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Das Plangebiet wird nach den möglichen Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die angrenzende Wohnnutzung gegliedert. Im nördlichen Bereich wird die zulässige Nutzung hierzu immissionsrechtlich auf das nicht wesentliche störende Gewerbe im Sinne des Mischgebiets beschränkt.

## 2.3) Flächenbilanz

Art	Flächengröße	GRZ	Hauptanlage	Nebenanlage	Versiegelung
GE-Gebiete	19.840 qm	0,5	9.920 qm	4.960 qm	14.880 qm
GE-Gebiete	5.314 qm	0,4	2.126 qm	1.063 qm	3.188 qm
GEe-Gebiete	2.662 qm	0,5	1.331 qm	666 qm	1.997 qm
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.689 qm				
Grünfläche ohne Maßnahmenfläche	372 qm				
Landwirtschaft / Ackerfläche	1.427 qm				
<b>Gesamt</b>	<b>34.230 qm</b>		<b>13.377 qm</b>	<b>6.689 qm</b>	<b>20.065 qm</b>

## 2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird zu ca. 4/5 als Gewerbefläche genutzt, das restliche Fünftel ist Grünfläche und Landwirtschaftsfläche. Eingriffe in Natur und Landschaft werden angesichts der intensiven baulichen Vornutzung nicht entstehen. In die Grünfläche werden Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers integriert werden können (ausgewiesen als Flächen nach §9(1) Nr. 14 BauGB).

## 2.5) Erschließung

### 2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die südliche Zufahrtsstraße nach Fernlütkevitze bzw. über die Teichstraße an die regionale "RÜG1" von Putgarten nach Altenkirchen angebunden.

Der Aufbau einer inneren Erschließung ist nicht notwendig, da sämtliche Flurstücke unmittelbar an der öffentlichen Zufahrtsstraße liegen. Aufgrund der Grundstückstiefe sind intern private Lösungen er-



forderlich, die entsprechend an die jeweiligen betriebliche Erfordernisse angepasst werden können.

### 2.5.2) Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die Schmutzwasserentsorgung kann über die im Ort anliegenden Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist jeweils grundstücksbezogen neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Versorgungsleitung in der Straße (Höhe Waage) gesichert werden. Die Heranführung der Versorgungsleitung sowie die Ausführung ist durch den Planträger vorzunehmen.

Das Schmutzwasser kann über das SW-Kanalnetz in der Straße (Höhe Waage) abgeleitet werden. Die Heranführung des SW-Kanals sowie die Ausführung ist durch den Planträger vorzunehmen.

Der Löschwasserbedarf kann voraussichtlich nicht aus dem Trinkwassernetz gespeist werden. Es sind alternative, unabhängige Lösungen vorzusehen wie Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) vorzusehen. Der Löschwasserbedarf wird entsprechend DVWG-Arbeitsblatt W 405 bereitgestellt. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 von einer Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (bei Gefahr der Brandausbreitung -klein) bzw. von 96 m<sup>3</sup>/h (bei Gefahr der Brandausbreitung -mittel) für mindestens zwei Stunden auszugehen.

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als möglicherweise verschmutzt einzustufen und kann angesichts der Lage im Trinkwasserschutzgebiet auf den Grundstücken nur unter besonderen Vorkehrungen versickert werden. (Ausführen gemäß Ergebnis der Überarbeitung der Trinkwasserschutz-VO). In der Regel wird eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Graben 33/04 über rückwärtige Leitungen/Gräben (gesichert durch GFL2) vorgenommen werden. Angesichts unterschiedlicher, von der jeweiligen Nutzung abhängiger Anforderungen an Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (evtl. kombiniert mit Löschwasserrückhaltung) kann eine entsprechende Behandlung nur auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser (NW) ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden NW unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht dem ZWAR.

Das anfallen NW von Dachflächen in Gewerbegebieten ist als *gering verschmutzt* und von Verkehrsflächen und nicht ständig frequentierten Parkplätzen als *normal (mäßig) verschmutzt* einzustufen. Eine Behandlung von gering verschmutztem NW ist in der Regel nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, dass die Untergrundbeschaffenheit und die zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen dies zulassen. Normal (mäßig) verschmutztes NW ist aus dem Schutzgebiet herauszuleiten und vor der Einleitung in ein Gewässer (verm. Vorflutgraben 33/04) grundsätzlich mind. mechanisch zu behandeln. Hierzu kommen z.B. Sandfänge, Regenklärbecken Anlagen zur Rückhaltung von Leichtstoffen, Teichanlagen usw. in Frage.

NW von z.B.

- stark frequentierten Straßen (mehr als 15.000 DTV), stark frequentierten Parkplätzen,
- Straßen, Plätzen und Höfen mit starker Verschmutzung,
- nicht überdachten Lager- und Umschlagsplätzen für stark verschmutzte Güter,
- Verkehrsflächen in Abwasserbehandlungs- und Abfallentsorgungsanlagen

gilt als stark verschmutzt und muss einer Behandlung (hier: Kläranlage Putgarten) zugeführt werden. Daher sollten die Flächen, bei welchen mit dem Anfall von stark verschmutztem NW zu rechnen ist, so klein wie möglich gehalten werden.

Das Einleiten gesammelten NW in ein Gewässer (Vorflutgraben) stellt nach § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Wird NW über Hausanschlüsse zusammengefasst und abgeleitet, handelt es sich um eine öffentliche RW-Erschließung.



Je nach Beschaffenheit der gewerblichen Nutzung (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind angesichts der Lage in TWZ III zudem zusätzlich evtl. besondere Anforderungen zu stellen. Auf der Grundlage des Besorgnisgrundsatzes des Wasserrechts (§ 19g Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz-WHG) ist es eventuell erforderlich, verunreinigtes Löschwasser zurückzuhalten. Die dafür zu fordernde Sicherheit muss der jeweiligen Wassergefährdungsklasse adäquat sein.

Einschlägige Richtlinien (z.B. Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie – LÖRÜRL des Landes NRW) gehen für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 1 von einer vollständigen Rückhaltung des empirisch belegten Volumens des anfallenden Löschwassers aus. Wegen des höheren Gefährdungspotentials wird für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 2 ein Sicherheitszuschlag für die Auffangkapazität von 50 % und für Stoffe der Wassergefährdungsklasse WGK 3 von 100 % angesetzt.

In die Ermittlung des Volumens des zurückzuhaltenden Löschwassers werden die Parameter wie Art der Feuerwehr, brandschutztechnische Infrastruktur, Fläche des Lagerabschnitts, Lagerguthöhen, Lagerdichte und Lagermenge sowie die Art des Lagerns Berücksichtigung finden müssen. Da es sich bei der Löschwasserrückhaltung jedoch um anlagen- bzw. nutzungsspezifische Erfordernisse handelt, kann die Löschwasserrückhaltung abschließend erst im Bauantrag dargestellt werden. Andere Anforderungen zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes nach der Technischen Regel für Gefahrstoffe - Lagern sehr giftiger und giftiger Stoffe in Verpackungen und ortsbeweglichen Behältern (TRGS 514) - sowie des Brand- und Explosionsschutzes nach der Technischen Regel für brennbare Flüssigkeiten - Allgemeine Sicherheitsanforderungen (TRbF 100) - bleiben unberührt.

Die Abfallentsorgung ist von der westlich angrenzenden Zufahrtsstraße aus möglich.

## **2.6) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.6.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Der Katalog der BauNVO kann wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nur eingeschränkt übernommen werden. Ausgeschlossen wird die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe, welches hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen unter die in der Anlage/Hinweise genannten Kategorien fällt. Ausnahmen von der Einschränkung können bei Nachweis der Gefährlosigkeit für das Grundwasser sowie bei Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zugelassen werden.

Im nördlichen Bereich wird das Gewerbegebiet hinsichtlich möglicher Schallemissionen eingeschränkt. Festgesetzt wird für diesen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, das nur der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Die Einschränkung des Gewerbegebietes ist aus Gründen des Schallschutzes gegenüber der nördlichen Misch- und Wohnbebauung angebracht. Durch diese Gliederung des Plangebietes werden mögliche Emissionen auf ein für das benachbarte Wohngebiet verträgliches Maß begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Großteil der Fläche mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt; so dass bei Hinzurechnung der Nebenanlagen die Kappungsgrenze gemäß § 19(4) annähernd erreicht wird. Im südlichen Abschnitt wird die GRZ etwas abgesenkt, um den Übergang in die Landschaft zu unterstützen. Angesichts der Lage am Ortseingang (von Süden bzw. der Kreisstraße „RÜG 3“ aus) kommt diesem Bereich hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Aus gleichem Grund wird die Firsthöhe allgemein auf 10 m über der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche begrenzt.

### **2.6.2) Wasserrechtliche Verbote zum Trinkwasserschutz als Nachrichtliche Übernahme**

Die Wasserbehörde ist angehalten, auch solange die erneute TWSZ-Verordnung für die WF Fernlütkevitze nicht festgelegt ist, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 (4) LwaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Folgende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zur Sicherung des Grundwasservorkommens zu beachten.



#### 1. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (einschl. Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (PSM)) i.S.d. § 19g WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, hat sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme entsprechend der VAwS M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen anzuzeigen. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umfangs und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten.

1.1 Oberirdische Anlagen der Gefährdungsklasse D, unterirdische Anlagen der Gefährdungsklasse C und D sind gemäß § 6 (3) VAwS M-V unzulässig.

1.2 Verboten ist die Einrichtung oder Erweiterung von Rohrleitungsanlagen für wasserführende Stoffe i.S.d. § 19a WHG.

1.3 Verboten ist die Behandlung, Lagerung, Ablagerung von Abfall i.S.d. abfallrechtlichen Vorschriften sowie bergbaurechtlicher Rückstände sowie die Errichtung von Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag der o.g. Abfälle und Rückstände. Ausgenommen ist die vorübergehende Lagerung in dichten Behältern und die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Abfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.

1.4 Verboten ist die Einrichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden radioaktiven Materials mit Ausnahme von Anlagen im medizinischen Bereich und in der Prüf-, Mess- und Regeltechnik.

1.5 Verboten ist die Anwendung von PSM auf Freilandflächen ohne land-, forstwirtschaftlicher oder erwerbsgärtnerischer Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen.

#### 2. Verkehrswegebau und Plätze mit besonderer Zweckbestimmung

2.1 Verboten ist die Verwendung von wassergefährdenden auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel, pechhaltigem Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie zur Verfüllung und Errichtung von Lärmschutzwällen.

2.2 Verboten ist die Errichtung von Tontaubenschießanlagen.

Verboten ist die Durchführung von Motorsportveranstaltungen sowie Großsportveranstaltungen außerhalb von Sportanlagen.

2.4 Verboten ist die Einrichtung und Betrieb von Erdwärmesonden, ausgenommen Flächenkollektoren.

#### 3 Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen

3.1 Verboten ist das Versickern oder Versenken von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) sowie die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Versickerung und Versenkung von Abwasser. Ausgenommen ist die flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.

#### 4 Bauliche Anlagen

Verboten ist die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe, bei welchem die Lagerung und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen über den Umfang gemäß Punkt 1 hinausgeht.

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen sind rechtlich selbständig. Werden die in den B-Plan übernommenen Nutzungseinschränkungen gemäß der zukünftigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung verändert oder aufgehoben, betrifft dies automatisch auch die Übernahme in den B-Plan. In diesem Fall sollten die auf der Planzeichnung wiedergegebenen Nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert/korrigiert werden.

Nachrichtlich in B-Pläne übernommene Festsetzungen lösen gegen die planaufstellende Gemeinde keine Entschädigungsansprüche aus. Wenn Entschädigungs-/oder Übernahmeansprüche bestehen, dann haben diese ihre Rechtsgrundlage in der Rechtsvorschrift, die der übernommenen Festsetzung zugrunde liegt.

### 2.6.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufeldern (Baugrenzen) festgesetzt. Um für die zukünftige Aufteilung der großen Grundstücke Flexibilität zu behalten, werden zwei große, zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche war zu berücksichtigen

- Abstand zur Straße (7 m), um die Präsenz der großen Gewerbebauten an der Straße zu reduzieren und Platz für eine straßenseitige Bepflanzung freizuhalten. Für bestehende Gebäude



wurden Ausnahmen gemacht (Ausbuchtungen der Baugrenze), um deren Erhalt und Umnutzung zu ermöglichen.

- Rückwärtige Bautiefe mit mind. 14 m Abstand zur Grünfläche/Maßnahmefläche, um eine möglichst kompakte Anlage zu erhalten und das Ausgreifen der Gebäude in die offene Landschaft zu verhindern.

In Entsprechung zur möglichen Grundstücksgröße wird für den zentralen Bereich eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 90 m festgesetzt.

#### 2.6.4) Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Gliederung des Geländes sowie zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden Pflanzungen von Einzelbäumen sowie Gehölzflächen festgesetzt. Die südlich beginnende Alle (Zufahrt) wird in das Plangebiet hinein verlängert. Der Grabenschutzstreifen (Verbot baulicher Anlagen) wurde als Grünfläche berücksichtigt.

### 3) Auswirkungen der Planung

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Angesichts der Lage in einer Trinkwasserschutzzone III ist dem Trinkwasserschutz sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Die umfangreichen Nutzungseinschränkungen sind zu beachten; die Wasserbehörde ist angehalten, auch solange die neue TWSZ-Verordnung für die WF Fernlütkevitze nicht festgelegt ist, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 (4) LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Eine schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers sowie auch eine besondere Vorsorge im Havariefall (Löschwasserrückhaltung) ist sicherzustellen.
- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert und ausgebaut, der Standort Putgarten als Tourismusgemeinde durch die Konzentration und den Ausbau ergänzender Gewerbebetriebe wird gestärkt.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft wird die Abwanderung aus der Region insgesamt verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur, sofern eine solche überhaupt noch besteht, ermöglicht.
- Durch die Planung wird eine gewerbliche Nutzung vorbereitet, die nachteilige Wirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung haben kann. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in angrenzenden Bereichen ist deshalb hohes Gewicht zuzumessen. Im nördlichen Be-



reich werden deshalb eingeschränkte GE-Flächen mit entsprechend erhöhten Anforderungen an den Schallschutz festgesetzt.

- Die Lage am Ortsrand bzw. Ortseingang bedingt eine hohe Präsenz der Bauten für das Orts- und Landschaftsbild. Angesichts der bestehenden baulichen Anlagen sowie deren unansehnlichem Erscheinungsbild (Brache) kommt dem Belang des Landschaftsbild jedoch nur insofern Bedeutung zu, als mit der Planung eine Verbesserung erreicht werden kann.
- Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmalpflege) sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Das Bodendenkmal kann geborgen / dokumentiert werden.

Artenschutzrechtliche Belange (Lebensstätten geschützter Tiere) sind vorbereitend zu bearbeiten, um die Möglichkeit der Umsetzung der Planung zumindest zum derzeitigen Augenblick zu plausibilisieren.

Die privaten Belange, insbesondere der Bestandsschutz für die bestehenden (zulässigen) Nutzungen im Plangebiet, sind entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 12.230 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Wegen der vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen sowie nicht zuletzt angesichts der wasserrechtlichen Einschränkungen der Nutzung ist nicht zu erwarten, dass Betriebe / Anlagen angesiedelt werden, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Angesichts der intensiven baulichen Vornutzung mit umfangreichen Gebäuden bzw. versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die Versiegelung im Zuge der Umsetzung der Planung eher ab- als zunimmt.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Bäume oder anderweitig wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angesichts einer Vielzahl derzeit ungenutzter Gebäude sind jedoch Vorkommen geschützter Arten, insbesondere Brutstätte von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen, nicht auszuschließen. Das Plangebiet wurde deshalb auf Lebensräume hin untersucht (s.u.).

#### Alternativen

Alternativen zur Wieder-/Weiternutzung des bereits intensiv baulich genutzten / vorbelasteten Gebiets existieren nicht. Die massiven vorhandenen Gebäude (Stallanlage, Lagergebäude) stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar (Belastung für Orts- und Landschaftsbild, Gefahrenquelle bei unbefugtem Betreten sowie Anziehungspunkt für wilde Müllablagerungen) und werden ohne Nachnutzung nicht beseitigt werden können.

Durch die Wiedernutzung der bereits baulich vorge nutzten Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen für gewerbliche Ansiedlungen vermieden werden.

#### Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde die gewerbliche Nachnutzung auf

die intensiv baulich genutzten Flächen im Plangebiet beschränkt.

Dem Schutz des Grundwassers wird durch Nutzungsbeschränkungen der geplanten TrinkwasserschutzVO Genüge getan (siehe Kapitel 2.6.2).

Die vorwiegend als Lagerfläche genutzten unversiegelten Bereiche im Westen werden teilweise als Grünfläche erhalten bzw. durch zusätzliche Pflanzungen aufgewertet. Damit wird die Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild verbessert. Gleichzeitig werden hierdurch Flächen für ein umwelt-schonendes Regenwassermanagement zur Verfügung gestellt.

Die südlich anschließende Allee wird in das Plangebiet hinein verlängert.

Das Bodendenkmal wird vor einer Bebauung geborgen und dokumentiert.

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Am 27.09.2007 erfolgte eine Begutachtung der Biotopausstattung des Geländes.

Während wesentliche Teile des Plangebietes versiegelt bzw. überbaut sind, ist ein gewisses Lebensraumpotenzial für Vögel im Bereich der Ablagerungen von gestapeltem Holz sowie diversen weiteren Materialien vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen, da sie teilweise offensichtlich seit Jahren nicht verändert wurden, als Ersatzhabitate angenommen wurden. Nicht alle Bereiche sind gefahrlos zugänglich, wodurch es nicht möglich war, diese zu untersuchen.

Einzelne Gehölze (überwiegend Hol-lunder, einzelne Obstgehölze) haben sich in Fugen und auf offenen Flächen angesiedelt. Diese sind eher von untergeordnetem Wert. Ein Erhalt ist allein durch Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten nicht möglich. Die nicht versiegelten Flächen weisen einen für ehemals landwirtschaftlich genutzte Anlagen typischen ruderalen Bewuchs auf.

Das Wasserbecken im Süden des Plangebietes wurde als technisches Bauwerk mit steilen Uferwänden errichtet und zeigt keinerlei Anzeichen von Besiedlung oder Bewuchs.

Zusätzlich wurden die Gebäude auf Anzeichen von kürzlichem Brutgeschehen bzw. der Nutzung der Gebäude durch streng geschützte Arten untersucht. Die folgende Tabelle gibt die Ergebnisse wieder.



Gebäude Nr.	Bemerkungen	Brutplätze innen	Brutplätze außen
1	nicht zugänglich, offenes Fenster im DG, offenes Fenster im EG	2 Schwalbennester sichtbar	-
2	Tore weit geöffnet, offene Dachkonstruktion, gut einsehbar	1 Nest auf Dachbalken (Rotschwanz?) nicht zugänglich	-
3	von Osten offen, Tragwerk und Dachraum gute einsehbar; Tor von Norden: Decke abgehängt, nicht	Reste eines Schwalbennestes	-



zugänglich, nicht einsehbar

4a	schmäler östlicher Teil des Gebäudes genutzt und verschlossen westlicher Teil saniert	vermutlich keine	an der Nord- und Südfassade des westlichen Teils je 4 Mehlschwalbennester
4b	als Düngerlager genutzt, verschlossen, Türen und Fenster nicht geöffnet	vermutlich keine	an Nord- und Westfassade je 1 Mehlschwalbennest
5	Gebäude verschlossen, Türen und Fenster nicht geöffnet	vermutlich keine	vermutlich keine

Anzeichen von Fledermäusen gab es innerhalb der Gebäude nicht.

Bei Maßnahmen in den entsprechenden Bereichen (vorwiegend Gebäude Nr. 1) sind an entsprechender Stelle Schwalbenbretter oder Schwalbenkästen als einfache Ersatzmaßnahmen anzubringen. Falls solche Maßnahmen wider Erwarten nicht möglich sein sollten, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG erforderlich.

Gemeinde Putgarten, Mai/August 2008

Heiner Müller  
Bürgermeister