Satzung der Stadt Bad Sülze über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, für das Gebiet "Scheunenviertel" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretersitzung vom 14.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am 24.02.2023 erfolgt.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom 09.02.2023 beteiligt worden.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 12.04.2023 und durch Veröffentlichung im Internet (Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene sowie auf der Internetseite des Amtes Recknitz-Trebeltal unter https://www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am 24.02.2023.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.02.2023 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretersitzung hat am 28.11.2023 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 06.03.2024 bis zum 09.04.2024 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene sowie auf der Internetseite des Amtes Recknitz-Trebeltal unter https://www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 23.02.2024 durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

8. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.01.2025 bis zum 10.02.2025 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene sowie auf der Internetseite des Amtes Recknitz-Trebeltal unter https://www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 13.12.2024 durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

   Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

10. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 21.07.2025 bis zum 22.08.2025 nach § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene sowie auf der Internetseite des Amtes Recknitz-Trebeltal unter https://www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 18.07.2025 durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

11. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.2025 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

    Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

12. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 15.12.2025 bis zum 19.01.2026 nach § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene sowie auf der Internetseite des Amtes Recknitz-Trebeltal unter https://www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 12.12.2025 durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

13. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2025 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

    Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

14. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 11.05.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Ribnitz-Damgarten, 11. Mai 2026

    Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
    ÖbVI
    Lange Straße 50
    18311 Ribnitz-Damgarten

15. Die Stadtvertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2026 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

    Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 17.03.2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 17.03.2026 gebilligt.

    Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

17. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

    Bad Sülze, 11.05.2026 Die Bürgermeisterin

18. Die Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am 15.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 ist mit Ablauf des 15.05.2026 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung wurde im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitplaene veröffentlicht.

    Bad Sülze, 19.05.2026 Die Bürgermeisterin

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft sowie einen öffentlichen Parkplatz an der Gemeindestraße „Im Scheunenviertel"
- im Osten durch die Gemeindestraße „Müllerberg"
- im Süden durch die Landesstraße L19
- im Westen durch Grünflächen sowie Bebauungen an der Gemeindestraße „Rosa-Luxemburg-Straße"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Seite 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretersitzung folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 des:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Tel.: 0 38 31 / 3 57 - 27 74

vom: 08. Juni 2022

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

🟧 SO	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH 10,0	Firsthöhe als Höchstmaß, in m über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 120,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)
‐ ‐ ‐	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟨	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
p	Grünfläche, privat

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

🟦	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
○	Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
●	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

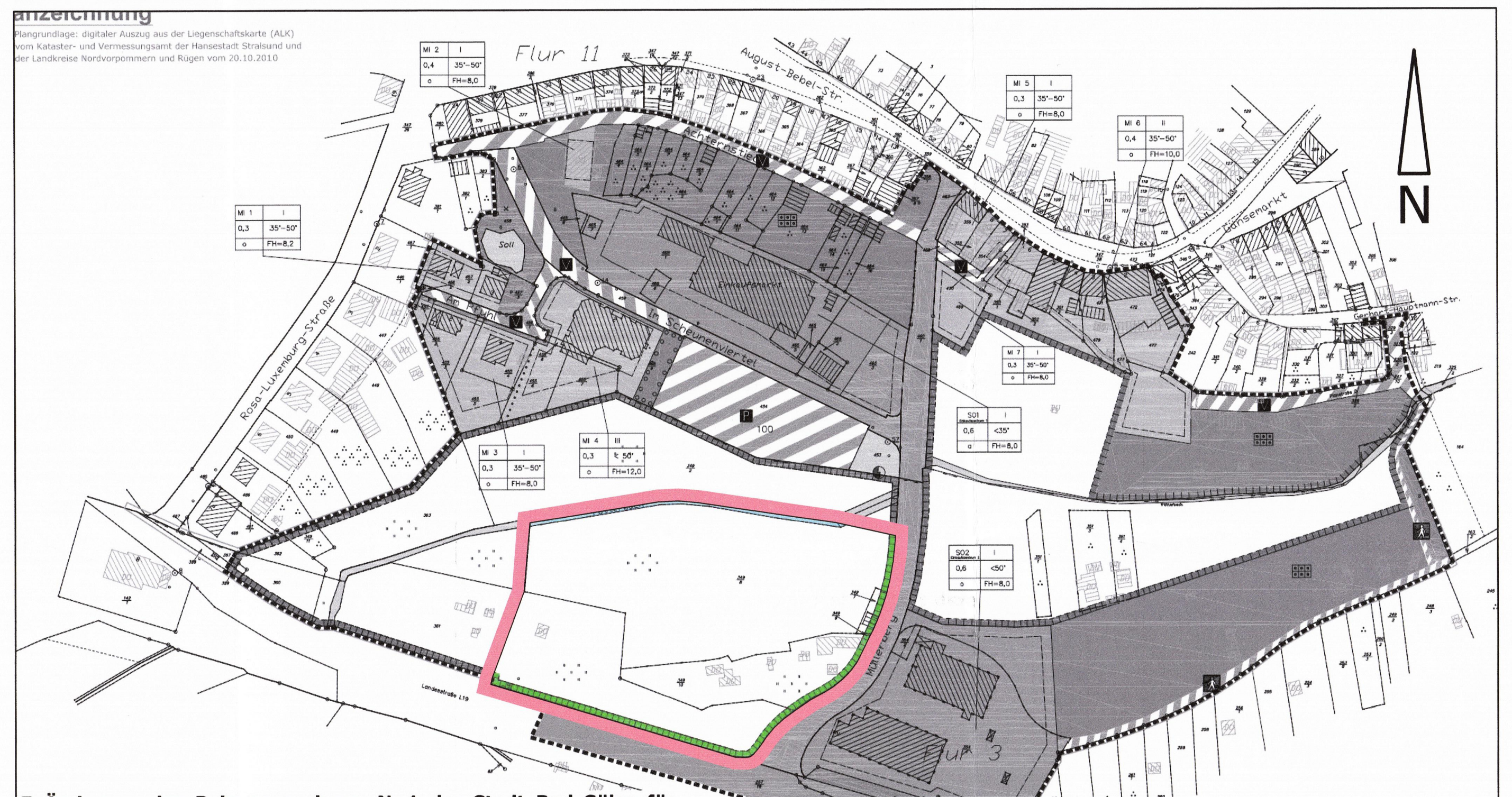
8. Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•–•–•–•	Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
▼▲▼	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Teilfläche SO-3.1	Teilfläche SO-3.1, gemäß "Schalltechnischer Untersuchung", Stand: 22. November 2023
Teilfläche SO-3.2	Teilfläche SO-3.2, gemäß "Schalltechnischer Untersuchung", Stand: 22. November 2023
⌒	Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Hinweis zu Bodendenkmalen

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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtsplan (Ursprungsplan), M 1:2000


anzeichnung
Plangrundlage: digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALK) vom Kataster- und Vermessungsamt der Hansestadt Stralsund und der Landkreise Nordvorpommern und Rügen vom 20.10.2010
Flur 11
Flur 3
August-Bebel-Str.
Rosa-Luxemburg-Straße
Gänsemarkt
Scheunenviertel
Müllerberg
Landesstraße L19
Soll
MI 1 I 0,3 35°–50° o FH=8,2
MI 2 I 0,4 35°–50° o FH=8,0
MI 3 I 0,3 35°–50° o FH=8,0
MI 4 II 0,3 ≤50° o FH=12,0
MI 5 I 0,3 35°–50° o FH=8,0
MI 6 II 0,4 35°–50° o FH=10,0
MI 7 I 0,3 35°–50° o FH=8,0
SO1 I 0,6 <35° o FH=8,0
SO2 I 0,6 <50° o FH=8,0
P 100
N

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Scheunenviertel"

rechtsverbindlich mit Ablauf des 30. April 2011

2. ohne Normencharakter:

349/14	Flurstücksbezeichnung
—o—	Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
—·—	Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
–··–··–	Flurgrenze
⟷	Überhaken
▨	Hauptgebäude, vorhanden
▥	Nebengebäude, vorhanden
☒	zukünftig wegfallendes Gebäude
—	Straße, vorhanden
5,0	Bemaßung in m
3,90	Geländehöhe in m über NHN - DHHN2016 (Bestand)
⊗	Abnehmen von Bäumen
Ⓐ Ⓑ	Baufeldbezeichnung

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

7. Maßnahmen für den Artenschutz § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

Vermeidungsmaßnahme VM1 / Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen
Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt. Fällungen werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März.
Unter Berücksichtigung gelegentlich besonders früh brütender Arten wird der Rodungszeitraum auf Ende Januar begrenzt. Alternativ kann ab Februar im Vorfeld von Rodungen durch eine Besiedlungskontrolle eine Brut ausgeschlossen werden.
Die Gehölze werden innerhalb weniger Tage abgefahren, da diese bei längerer Lagerung von Kleintieren als Versteck genutzt oder auch von Vögeln, z.B. Zaunkönig, besiedelt werden können.

Vermeid. VM2 / Bauzeitenregelung und Besiedlungsausschluss vor Gebäudeabbruch
Gebäudeabbrüche werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März. Im Vorfeld des Rückbaus der Lauben und weiterer Nebengebäude ist eine Besiedlungskontrolle erforderlich und eine Suche nach Besiedlungsspuren, da die Gebäude bisher nicht zugänglich waren und eine Quartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann bzw. bereits ein Einzelquartier festgestellt wurde. Um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden, sind durch einen Sachverständigen geeignete Ausschlussmaßnahmen zu treffen, z.B. durch eine Bauzeitenregelung oder durch Einwegeverschlüsse von Einflugöffnungen. Zudem sind bei Quartierfunden im Vorfeld geeignete Ersatzlebensstätten anzulegen.

Vermeidungsmaßnahme VM3 / Amphibienschutzzaun und Abfang
Die Vorhabenfläche wird im Frühjahr mit einem mobilen Amphibienschutzzaun zum Graben im Norden und teilweise an der Ost- und Westseite des Plangebietes abgegrenzt, um mögliche weitere Einwanderungen zu vermeiden und um in der Folge einen Abfang durchführen zu können. Der Zaun dient auch als Leiteinrichtung während der Baumaßnahmen. Unmittelbar nach Errichtung des temporären Schutzzaunes werden Tiere aus dem Plangebiet abgesammelt.
Es wird empfohlen, außerdem selbstleerende Fangeimer einzusetzen. Der Erfolg der Maßnahme ist durch einen Sachverständigen zu prüfen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind parallel zum Graben Verstecke für Amphibien anzulegen und Pflanzungen vorzusehen, um die Gefahr der Einwanderung in das weitere Plangebiet zu verringern.

Vermeidungsmaßnahme VM4 / Vermeidung von Kleintierfallen
Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden als Wegebegrenzungen ausschließlich Flachborde eingesetzt und keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite / Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

Hinweis zum Artenschutz

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern - Rügen nach § 44 Absatz 1 in Verbindung mit § 44 Absatz 5 sowie § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z.B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern - Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens fünf Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

VM5 / Naturnahe Gestaltung von nicht bebauten Flächen und kleintierfreundliche Pflege
Nicht bebaute Flächen im Plangebiet werden naturnah gestaltet, insbesondere durch die Anpflanzung von einheimischen Arten und einer extensiven Pflege. Die nicht bebauten Flächen im Plangebiet werden zudem mit kleintierfreundlicher Technik gepflegt. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher).
Die Schnitthöhe muss mindestens 10,0 bis 12,0 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere, wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt bis zu 2x jährlich (1x Frühmahd - März / April und 1x Herbstmahd - ab August bis Oktober), vorzugsweise 1x jährlich und nur in wüchsigen Bereichen zweimal jährlich.
Dabei werden im Abstand von mindestens zwei Wochen maximal 50% der Fläche gemäht. Zudem wird ein Mosaik mit Altgrasbereichen belassen, insbesondere in Randbereichen von Gehölzen. Das Mahdgut wird abgefahren.

Vermeidungsmaßnahme VM6 / Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das heißt entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas vermieden.
Werden Gebäude mit einem mittleren bis hohen Gesamtrisiko für Kollisionen errichtet (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas), werden hier ausschließlich Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet.

Vermeidungsmaßnahme VM7 / Minimierung von Lichtemissionen
Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z.B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebotes, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige Maß reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, gegebenenfalls Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

CEF-/ FCS-Maßnahmen

Bei allen aufgeführten CEF-/ FCS-Maßnahmen sind Ausführung und Ort mit einem Sachverständigen abzustimmen.

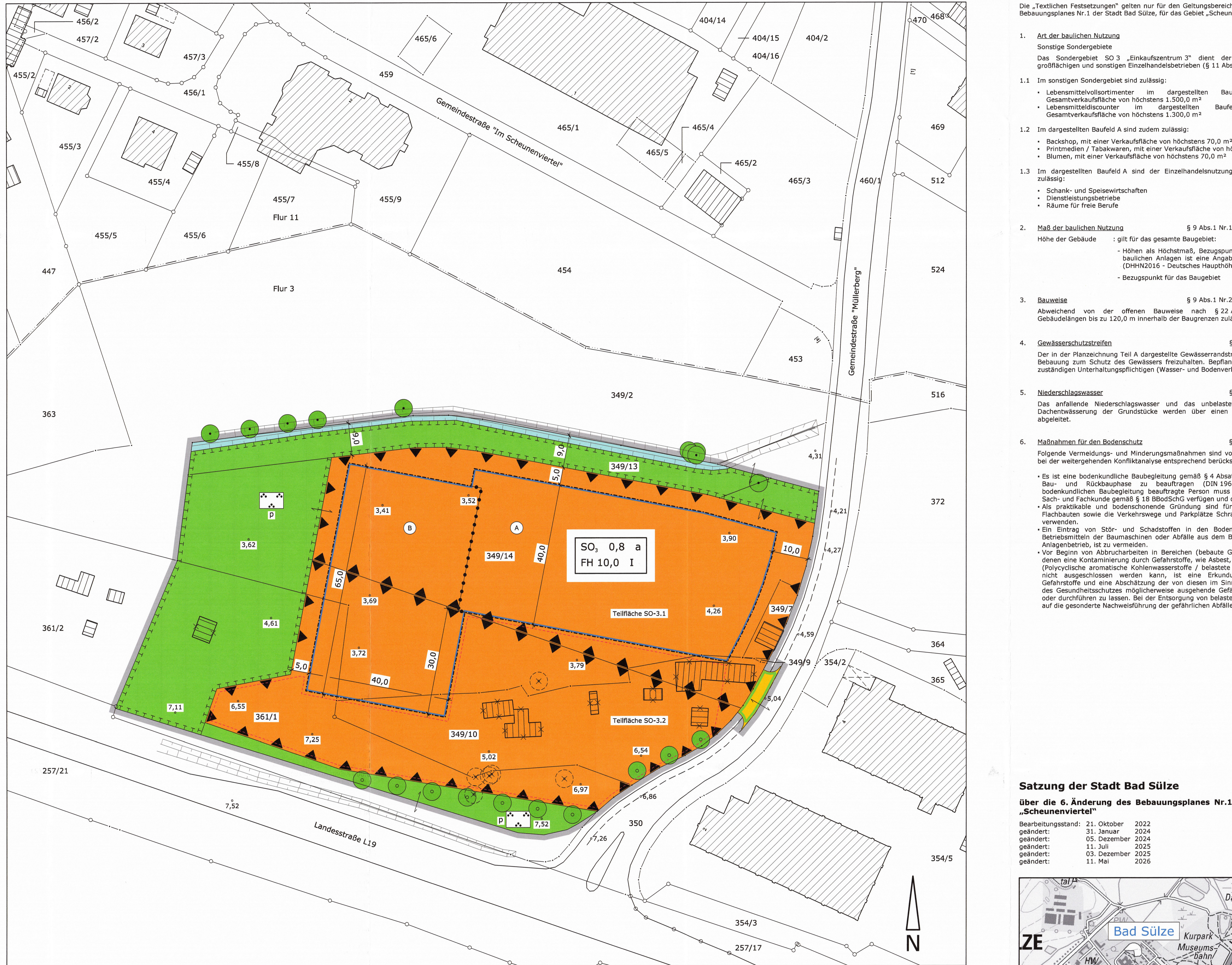
CEF1 / Anlage von Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Tierarten - Haussperling, Hausrotschwanz und Fledermäuse
Es werden im Vorfeld im Umfeld der Rodungen und Abbrüche und in Abstimmung mit einem Sachverständigen geeignete Ersatzlebensstätten angelegt:

- Montage von zwei witterungsbeständigen Sperlingskoloniekästen an Gebäuden,
- Montage von drei Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüterkästen an Gebäuden oder zum Teil an Bäumen und
- Montage eines Ganzjahresfassadenkastens an einem Gebäude.

CEF2 / Anlage von Ersatzbrut- und Nahrungshabitaten für Baum-/ Gebüschbrüter und Ersatzjagdhabitaten für Fledermäuse
Im nahen Umfeld wird auf einer offenen Fläche eine zusammen mindestens 100,0 m lange zweireihige Hecke mit einzelnen Überhältern angelegt, unterbrochen mit Versteckplätzen für Kleintiere (zwei mit Totholz versetzte Trockenmauern, Länge jeweils 10,0 m, Breite 1,5 m, Höhe 1,0 m). Zudem werden zwei einseitige Grabenaufweitungen (Breite mindestens 5,0 m, Länge jeweils mindestens 10,0 m) angelegt. Alternativ kann ein separates Kleingewässer im nahen Umfeld angelegt werden.
Daneben werden innerhalb der nicht bebauten Flächen des Plangebietes (Breite bis zu 10,0 m) weitere Gehölzpflanzungen (mindestens sechs Großbäume, zehn Obstgehölze und zehn Gebüsche) vorgenommen und die verbleibenden Freiflächen nur extensiv gepflegt.

CEF3 / Anlage von Ersatzhabitaten für Amphibien
Im nahen Umfeld wird auf einer offenen Fläche eine zusammen mindestens 100,0 m lange zweireihige Hecke mit einzelnen Überhältern angelegt, unterbrochen mit Versteckplätzen für Kleintiere (zwei mit Totholz versetzte Trockenmauern, Länge jeweils 10,0 m, Breite 1,5 m, Höhe 1,0 m). Zudem werden zwei einseitige Grabenaufweitungen (Breite mindestens 5,0 m, Länge jeweils mindestens 10,0 m) angelegt. Alternativ kann ein separates Kleingewässer im nahen Umfeld angelegt werden.

Teil A: Planzeichnung, zur 6. Änderung - M 1:500



Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

8. Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung" weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A):

Teilflächen	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
SO-3.1	65	50
SO-3.2	62	50

Eine nächtliche Belieferung ist nur zulässig, wenn durch ein Schallgutachten technische oder bauliche Maßnahmen aufgezeigt werden, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte führen.

Hinweise:
Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle der Stadt Bad Sülze eingesehen werden.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Bei der Schallausbreitungsrechnung ist für die Ersatzschallquellen eine Quellenhöhe von 1,0 m über dem Boden anzunehmen.

Für die im Beiplan der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um Zusatzkontingente für Tag und Nacht. Ein Nachweis ist zu führen.

9. Baumschutz § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.
Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle der Stadt Bad Sülze eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

10. Bepflanzung § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zehn standortgerechte heimische Bäume der Art Winter - Linde, lat. Tilia cordata, in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm, anzupflanzen.
Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

11. Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Für die Kompensation des Biotopverlustes ergibt sich gemäß dem Umweltbericht unter Punkt „Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V" ein Ausgleichsbedarf von 2.376,0 Flächenäquivalenten.
Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto VR-051 „Flächiger, dauerhafter Nutzungsverzicht und Renaturierung des ‚Stubbendorfer Torfbruchs', Landkreis Vorpommern-Rügen" abzuziehen. Antragsteller ist der Kontoinhaber.

Als weitere Kompensation ergibt sich gemäß dem Umweltbericht unter Punkt „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung" ein Flächenäquivalent von 40.339,0, davon entfallen 2.581,0 Flächenäquivalente auf die Bilanzierung „Verlust an Waldfläche".
Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto VR-011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze" der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" abzuziehen. Antragsteller ist der Kontoinhaber.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

12. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

12.1 Gestaltung der Gebäude § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

12.1.1 Dächer : gilt für das gesamte Baugebiet SO3:
ausschließlich Flach- oder Pultdach,
0 - 5° Dachneigung - Hauptdach
ausschließlich Dachbahnen, Dachplatten,
Farbe: RAL 7015, 7016, 7024, 7026
(anthrazit oder farblich entsprechend)
oder Abdeckung als „Kiesdach"

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

12.1.2 Fassadengestaltung : gilt für das gesamte Baugebiet SO3:
ausschließlich Putz-, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig

Farbe: Signal- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die „Textlichen Festsetzungen" gelten nur für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel".

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

Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO 3 „Einkaufszentrum 3" dient der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Absatz 3 BauNVO).

1.1 Im sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter im dargestellten Baufeld A mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.500,0 m²
- Lebensmitteldiscounter im dargestellten Baufeld B mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.300,0 m²

1.2 Im dargestellten Baufeld A sind zudem zulässig:

- Backshop, mit einer Verkaufsfläche von höchstens 70,0 m²
- Printmedien / Tabakwaren, mit einer Verkaufsfläche von höchstens 70,0 m²
- Blumen, mit einer Verkaufsfläche von höchstens 70,0 m²

1.3 Im dargestellten Baufeld A sind der Einzelhandelsnutzung untergeordnet auch zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe
- Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Höhe der Gebäude : gilt für das gesamte Baugebiet:

- Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen ist eine Angabe in Meter über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz).
- Bezugspunkt für das Baugebiet : 4,25 m über NHN

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauGB sind Gebäudelängen bis zu 120,0 m innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Gewässerschutzstreifen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Der in der Planzeichnung Teil A dargestellte Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung zum Schutz des Gewässers freizuhalten. Bepflanzungen sind mit dem zuständigen Unterhaltungspflichtigen (Wasser- und Bodenverband) abzustimmen.

5. Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.

6. Maßnahmen für den Bodenschutz § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

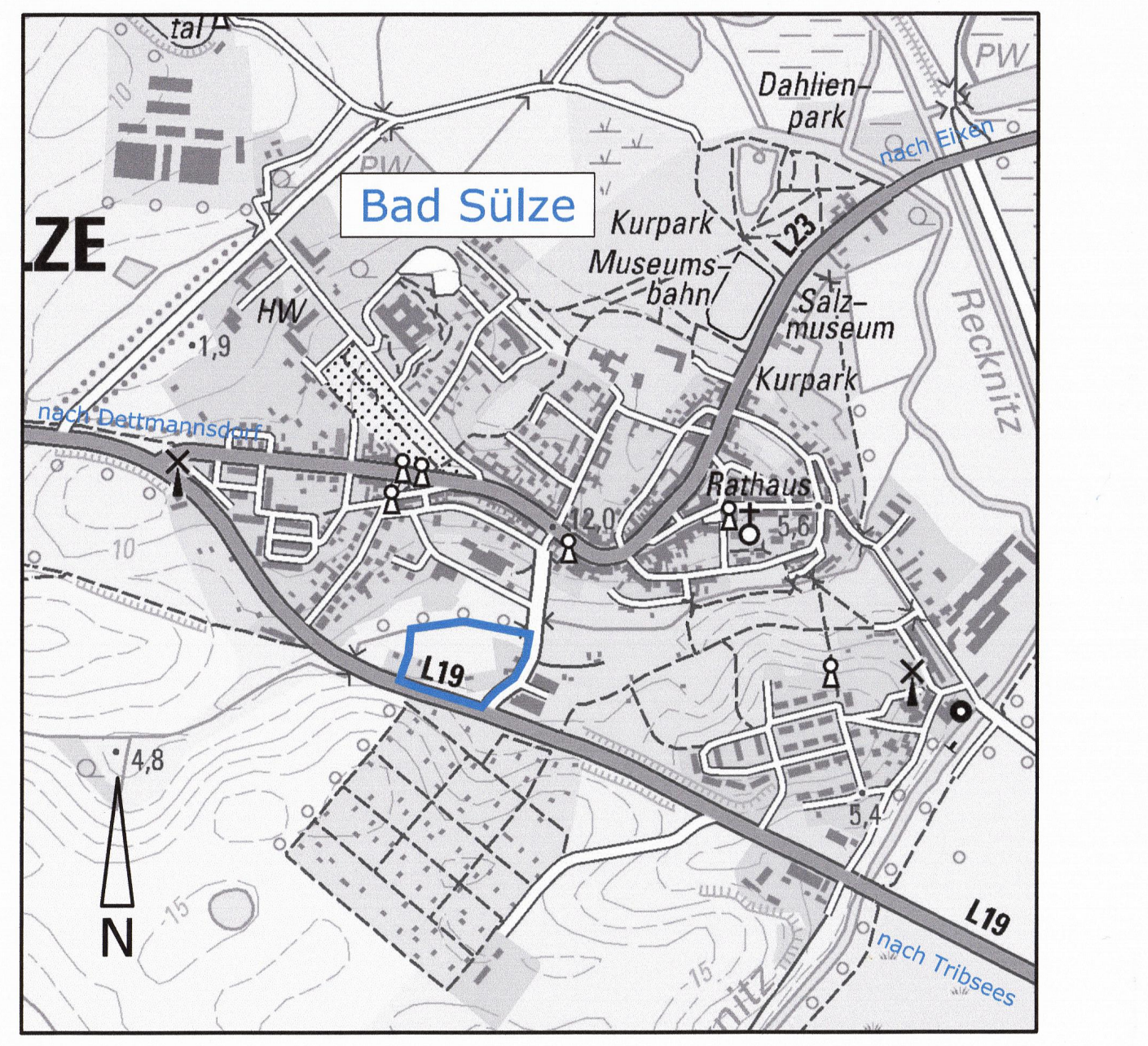
Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

- Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV für die Bau- und Rückbauphase zu beauftragen (DIN 19639). Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde gemäß § 18 BBodSchG verfügen und diese nachweisen.
- Als praktikable und bodenschonende Gründung sind für die eingeschossigen Flachbauten sowie die Verkehrswege und Parkplätze Schraubfahlfundamente zu verwenden.
- Ein Eintrag von Stör- und Schadstoffen in den Boden, beispielsweise von Betriebsmitteln der Baumaschinen oder Abfälle aus dem Bauprozess sowie dem Anlagenbetrieb, ist zu vermeiden.
- Vor Beginn von Abbrucharbeiten in Bereichen (bebaute Gartengrundstücke), in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe, wie Asbest, Kamelit oder mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe / belastete teerhaltige Produkte) nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehende Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Bei der Entsorgung von belasteten Abrissstoffen wird auf die gesonderte Nachweisführung der gefährlichen Abfälle hingewiesen.

Satzung der Stadt Bad Sülze

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, für das Gebiet „Scheunenviertel"

Bearbeitungsstand:	21. Oktober	2022
geändert:	31. Januar	2024
geändert:	05. Dezember	2024
geändert:	11. Juli	2025
geändert:	03. Dezember	2025
geändert:	11. Mai	2026



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Stadt Bad Sülze, Gemarkung Bad Sülze, Flur 3

Flurstück: 349/7, 349/9, 349/10, 349/13 tlws., 349/14, 350 tlws., 361/1 tlws.

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de

WANKE das planungsbüro hoch- und städtebau