

## Bauleitplanung der Stadt Bad Sülze



---

# Begründung

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11  
der Stadt Bad Sülze,  
für das Gebiet „Kurzentrum“**

---

**Auftraggeber:** Stadt Bad Sülze  
Bau- und Ordnungsamt  
18334 Bad Sülze · Am Markt 1  
Tel.: 03 82 29 / 71 - 120  
Mail: mdenulat@recknitz-trebeltal.de

**Planverfasser:** Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Mail: planung@ax-wa.de

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand:** 27. September 2024

## 0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Erfordernis der 3. Änderung	4
1.2	Rechtsgrundlage	4
1.3	Technische Grundlage	5
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	6
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	7
3.	Baugebiet	7
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	8
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	9
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	11
8.1	Gestaltung des Baugebietes	11
8.2	Art der baulichen Nutzung	11
8.3	Maß der baulichen Nutzung	12
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	14
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	14
8.6	Verkehrerschließung	14
9.	Auswirkungen der Planung	15
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	16
10.1	Elektroenergieversorgung	16
10.2	Straßenbeleuchtung	17
10.3	Wasserversorgung	17
10.4	Heizung	18
10.5	Feuerlöscheinrichtung	18
10.6	Fernmeldeeinrichtung	18
10.7	Kommunikation	19
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	20
10.9	Abwasserbeseitigung	20
10.10	Abfallbeseitigung	20
11.	Denkmalschutz	21
12.	Altlasten	21

13.	Naturschutz	21
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	21
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	22
14.	Immissionsschutz	24
15.	Kataster- und Vermessungswesen	25
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	26
17.	Kostenschätzung	26

Mit den Anlagen:

Anlage 1 „Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ und der dazugehörigen Anlage „Biotoptypenkarte“

Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“

Anlage 3 „Denkmalpflegerische Rahmenkonzeption - Ergänzungsunterlage „Anlagen am Kurhaus Bad Sülze““

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Erfordernis der 3. Änderung**

Die Stadtvertretung Bad Sülze hat in ihrer Sitzung am 28. Februar 2019 beschlossen, die mit Ablauf des 02. September 1997 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Kurzentrum“ mit folgender Begründung zu ändern:

Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze folgend, sollen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurzentrum“ die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen überplant werden, wobei die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches zeitgemäß auf den Begriff Kurzentrum aktualisiert und erweitert wird.

Hiermit soll ein historisches Quartier in Bad Sülze, in dem schon immer gesundheitliche Aspekte im Vordergrund standen, wieder unter modernen Gesichtspunkten aufgebaut werden.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr.11 „Kurzentrum“, rechtsverbindlich mit Ablauf des 02. September 1997, setzt den Bereich für die geplante 3. Änderung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- und Kurnebenanlagen“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ fest. Weiterhin sind Solitärbäume und vorhandene Kleingehölzflächen zum Erhalt festgesetzt.

Umfangreiche Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege (Maßnahmenflächen) waren im Änderungsbereich nicht vorgesehen und sind entsprechend nicht betroffen.

Die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstückflächen des Ursprungsplanes haben weitestgehend den historischen Gebäudebestand geschützt. Dabei wurden aber nicht alle Gebäude umfassend dargestellt. So liegt das historische „Neue Kurhaus“ von 1929 in einer Grünfläche.

Mit der vorliegenden Planung soll das historische Gebäudeensemble unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Zielstellung erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Ein wichtiges Ziel bei jedweder Entwicklung sollte es jedoch sein, die bestehenden Strukturen in Bad Sülze sinnvoll zu ergänzen und die positiven Synergieeffekte so groß wie möglich zu gestalten.

In Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern - Rügen wurde das Planverfahren vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in ein Regelverfahren gewechselt, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Ein diesbezüglicher Beschluss wird durch die Stadtvertretung gefasst.

### **1.2 Rechtsgrundlage**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Seite 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 28. Februar 2019 eingeleitet.

### **1.3 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 15. Juli 2021 im Maßstab 1:250 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Roland Hiltcher  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Flörkestraße 39  
19370 Parchim

Tel.: 0 38 71 / 26 70 08

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen**

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 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) 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 Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

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

### **2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

### **2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Bad Sülze liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

### Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Bad Sülze wird gemäß dem RREP VP als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) ist die Stadt Bad Sülze mit günstiger wirtschaftlicher Basis eingestuft.

### Tourismusräume

Die Stadt Bad Sülze liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

### Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

### Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Bad Sülze wird nach Ziffer 3.2.4(1) als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Jedem Grundzentrum wird ein Nahbereich zugeordnet.

Als Grundzentrum hat Bad Sülze nach Ziffer 3.2.4(2) die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Deshalb soll Bad Sülze nach Ziffer 3.2.4(2) als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

## **2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009**

Der Stadt Bad Sülze liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Grenztal und Peenetal“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Ortslage auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Vorpommersches Flachland“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

## **2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Bad Sülze. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 16. März 2006 die Bekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze stellt für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dar.

Die Stadt Bad Sülze entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 für den Bereich „Kurzentrum“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan die Sonderbaufläche „Kur“ aus.

## **2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 wird eine Teilfläche im südlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze überplant.

## **3. Baugebiet**

Stadt Bad Sülze  
Gemarkung Bad Sülze

- Flur 11  
Flurstück: 39/2 tlws.
- Flur 12  
Flurstück: 22/1, 22/3, 22/4, 23, 24/1, 24/2, 25, 26/1

## **4. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Bereich des Plangebietes liegt nördlich des Stadtzentrums der Ortslage Bad Sülze. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Kurpark der Stadt Bad Sülze
- im Osten durch die Gemeindestraßen „Saline“, „Salinenstraße“ und „Hoher Wall“
- im Süden durch Bebauungen an den Gemeindestraßen „Bergstraße“ und „Reiferbahn“
- im Westen durch Bebauungen an der Gemeindestraße „Jungfernstieg“ und den Kurpark der Stadt Bad Sülze

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt zusammen ca. 21.600,0 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

## 5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandenen Bebauungen im Geltungsbereich sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen und gewerblichen Gebäude kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben geeignet ist. Partiiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich stärker geneigt und fällt von 10,40 m über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz) im südwestlichen Bereich bis auf etwa 2,80 m über NHN im nordöstlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

## 6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 liegt im zentralen Bereich von Bad Sülze etwas nördlich des Stadtzentrums und grenzt östlich direkt an die Gemeindestraße „Salinstraße“. Im Süden schließen Bebauungen an den Gemeindestraßen „Bergstraße“ und „Reiferbahn“ sowie im Westen Bebauungen an der Gemeindestraße „Jungfernstieg“ an. Zudem grenzt westlich und auf voller Länge an der Nordseite des Geltungsbereiches der Kurpark der Stadt Bad Sülze.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, dem historischen Sanatoriumstandort der Stadt Bad Sülze. Dominierend sind hier die zwei vorhandenen Gebäude, hier insbesondere das denkmalgeschützte Eingangsgebäude. Als weiteres Gebäude befindet sich das „Ärztelhaus“ im Areal, welches als sanierungswürdig

eingestuft wurde und dementsprechend in der künftigen Planung Berücksichtigung findet. Das Gebäude der ehemaligen „Kinderstation“ konnte aufgrund des absolut desolaten Zustandes nicht mehr gerettet werden und wurde zwischenzeitlich aus der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern - Rügen gestrichen und bereits abgebrochen.

Die Besonderheit an diesem Standort ist die Lage zwischen dem Stadtzentrum und dem großflächigen Kurpark, mit weiten Freiflächen und einem alten Baumbestand, der zum Teil bis auf das Gelände des historischen Sanatoriumstandortes reicht.

Das Gebiet wird verkehrstechnisch durch die angrenzenden Gemeindestraßen „Salinenstraße“, „Bergstraße“ und „Reiferbahn“ erschlossen.

Der Geltungsbereich stellt sich schon alleine durch die räumliche Nähe des Kurparks mit einem hohen ökologischen Wert dar. Hiervon ausgenommen sind Verkehrs- und Lagerflächen sowie die teilweise ruinösen Bauten und Gründungsreste.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch landschaftlich strukturierte Baumgruppen gesäumt, wobei auch klein- und großkronige Einzelbäume im Plangebiet anzutreffen sind.

Dementsprechend sind landschaftsprägende Elemente nördlich sowie im Geltungsbereich vorhanden. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es im Plangebiet nicht. Weiher, Teiche oder sonstige Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

## **7. Planungsziele**

Die ursprüngliche Planung sah gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- und Kurnebenanlagen“ vor, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Vital - Zentrums“ mit den nicht störenden baulichen Anlagen und Einrichtungen wie Hallenbad mit Sole-Bewegungsbecken, Außenbecken, Sauna, Imbiss, Kiosk, Cafeteria, Kurmittelverabreichung, Räume für Fitness, Gymnastik, Massage und Kraftgeräte, Konzertmuschel, Kinderspielbecken sowie Praxisräume für Physikal- und Rehabilitationsmedizin schaffen sollte.

Zudem wurde ursprünglich festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet (Baugebiet C) das „Haus des Kurgastes“ mit tourismus- und kurgebietsrelevanten Nutzungen rekonstruiert und genutzt werden sollte.

Weiterhin beinhaltet die ursprüngliche Planung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, das sich westlich des jetzigen Geltungsbereiches der 3. Änderung anschließt. Hier sollte gemäß der Begründung eine Kur - Wohnanlage mit einer Verweildauer von ca. fünf Wochen einschließlich Restauration geschaffen werden, also ein Bereich konzeptionell zugehörig zum „Vital - Zentrum“.

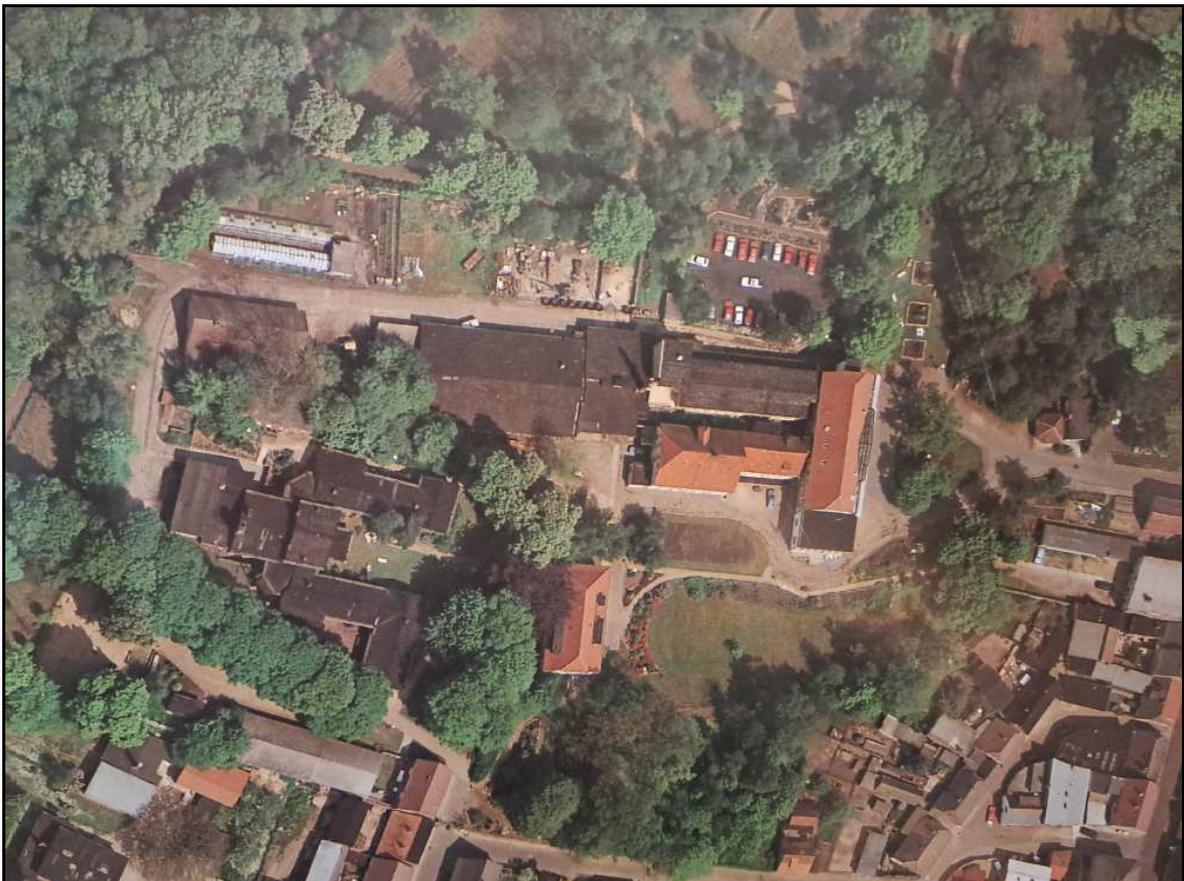
Errichtet wurde hier ein Alten - Pflegeheim, was bedeutet, dass diese Fläche für das Kurzentrum nicht mehr zur Verfügung stehen kann.

Entsprechend muss der zentrale Bereich des Kurzentrums neu überdacht und kompakter überplant werden, um eben auch eine zufriedenstellende Einheit unter wirtschaftlichen Aspekten zu realisieren.

Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze folgend, sollen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurzentrum“ die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen überplant werden. Es dient der Unterbringung von Beherbergungsstätten sowie nicht störenden Anlagen und Einrichtungen für gastronomische, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ziel der Planung ist es, die Besonderheiten der vorhandenen Natur sowie der ungestalteten und gestalteten Landschaft für den gesundheitsbewussten Naturliebhaber nutzbar und erlebbar zu machen.

Eine zentrale Zone im Kurort Bad Sülze bildet der städtische Kurpark. Der angrenzende Kurpark mit seinen weitläufigen Flächen dient als Erholungsort für die Bewohner der Stadt Bad Sülze und seine Gäste. Dies soll auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Hier sind mit der Neugestaltung im Jahre 2021 unterschiedliche Nutzungsansprüche gegeben. Neben der Nutzung durch Kurgäste und Touristen soll der Park auch für verschiedene Aktivitäten der Einwohner der Stadt Bad Sülze zur Verfügung stehen. Folglich ist die Stadt Bad Sülze permanent bemüht, den gegenwärtigen natürlichen Parkcharakter zu pflegen und zu schützen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplan war historisch gesehen schon immer stark versiegelt und wird durch die erneute Überplanung baulich positiv aufgewertet.



Luftaufnahme vom Areal von 1992 (Quelle: Verwaltung Stadt Bad Sülze)

Mit der Planänderung sollen die zuvor genannten Festsetzungen angepasst bzw. aktualisiert werden.

Das Planungserfordernis der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich insbesondere durch Änderungen und Ergänzungen der Straßenverkehrsfläche und der Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei der Art der baulichen Nutzung wurden konkretisierte Angaben festgesetzt.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kurzentrum sowie akzentuierte Grünflächen, zum Teil als Schutz der Solitärbäume. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht, die über die entsprechenden Gemeindestraßen angefahren werden. Die Erschließung kann somit über die vorhandenen Straßen gedeckt werden, so dass gebietserschließende Straßen nur als Zuwegung zu den Stellplätzen dienen.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Zur Reaktivierung und Nachverdichtung des Gebietes sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung die erhaltenswerten Gebäude saniert sowie teilweise in Anlehnung an den historischen Bestand wiedererrichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Gebäude gelegt. Diese orientieren sich an dem Gebäudebestand im Geltungsbereich.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° und lediglich für das Baugebiet 1b Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° und für das Baugebiet 4 Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich in Dachziegeloptik in den Farbtönen rot / rotbraun und anthrazit bei allen Gebäuden sowie im Baugebiet 4 mit Dachbahnen / Dachplatten im Farbton anthrazit erfolgen. Zudem ist hier als Abdeckung der Dachabdichtung ein „Kiesdach“ möglich.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Für das Areal „Altes Kurhaus Bad Sülze“, welches die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst, wurden mit der Stadt Bad Sülze konkrete gemeinsame Ziele definiert, die sich in der Art der baulichen Nutzung widerspiegeln. Das Gesamtkonzept ist integriert in die Ausrichtung der Stadt Bad Sülze als „Gesunde Kommune“ und ergänzt bereits vorhandene gesundheitliche Zwecke dienende Einrichtungen wie die nahegelegene MEDIAN Klinik Bad Sülze.

Durch die Eingliederung der geplanten und vorhandenen Gebäude in die Natur und Landschaft werden die geschützten Solitärbäume und Baumgruppen überwiegend erhalten.

Das Gebäude „Altes Kurhaus“ kombiniert optimal die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen. Zudem soll die Stadt Bad Sülze mit einem Mehrgenerationenbad ein attraktives, familienfreundliches, barrierefreies und zukunftsweisendes Gesundheitszentrum bekommen.

Die derzeitige medizinische Versorgung in der Stadt hat mit einer Kurklinik, zwei allgemeinen Arztpraxen, einer Zahnarztpraxis, drei physiotherapeutischen Praxen und einer Apotheke eine ausreichende Grundlage für die Weiterentwicklung der „Gesunden Kommune“. Es wird mit der Entwicklung des Gebietes „Kurzentrum“ eine sinnvolle Ergänzung für die Stadt geben.

Mit dem Gebiet „Kurzentrum“ wird ein innovativer Ort der Erholung entstehen. Das Hotel mit dem Restaurant und dem angrenzenden neuen Hallenbad mit Wellnessbereich und Sauna vereint die verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie der Gäste und Touristen der Stadt Bad Sülze im Recknitztal.

Die überbaubare Grundstücksfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurzentrum ausgewiesen.

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von:

- Kurhotelbetrieb mit insgesamt 130 Betten,
- Gastronomie mit maximal 80 Plätzen,
- Ferienhaus mit zehn Ferienwohnungen,
- Wellnessbereich mit Sauna,
- Hallenbad bis maximal 300,0 m<sup>2</sup>,
- Außenbecken mit maximal 260,0 m<sup>2</sup>,
- Praxisräume für Physikal- und Rehabilitationsmedizin,
- Tagespflege,
- Mietwohnungen,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Entsprechend entsteht hier eine Mischung aus einem Gebiet für den Fremdenverkehr (Kurgebiet und Fremdenbeherbergung) einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

Das Dauerwohnen, welches generell als Mietwohnungen geplant ist, soll in erster Linie dem Personal, das im sonstigen Sondergebiet tätig sein wird, dienen. Ausgegangen wird hier von einer Kapazität von 12 Wohneinheiten.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht und sich dabei durch zeitgemäße Akzente absetzt.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die überbaubare Grundstücksfläche konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an einer innerstädtischen Bebauung.

### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im sonstigen Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl im vorliegenden Fall erreicht.

Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist im sonstigen Sondergebiet aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie den erforderlichen Stellplätzen auf dem innerörtlichen Grundstück nicht möglich, da die vorhandene und hinzutretende Bebauung die maximal mögliche Grundflächenzahl verlangt.

In der Begründung zur ursprünglichen Planung werden keine Angaben zur Geschossflächenzahl getätigt und damit nicht begründet. Aus heutiger Sicht kann aufgrund der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie u.a. Grundflächenzahl, Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche, auf die Geschossflächenzahl verzichtet werden.

### Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baugebieten ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Die ehemals denkmalgeschützte dreiflügelige Kinderstation des „Alten Sanatorium Bad Sülze“ wurde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege zwischenzeitlich abgebrochen. Die Baugrenzen des Baugebietes 3 wurden an die bisherige Struktur der ehemaligen Kinderstation angepasst. Dies soll auch weiterhin aus planerischen Gründen Bestand haben.

### Höhen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich bei der Höhe der baulichen Anlagen an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Die Bestandshöhe des „Alten Kurhauses“ beträgt ca. 14,50 m über angrenzendem Gelände, der zwischenzeitlich abgebrochene Anbau war ca. 8,90 m hoch. Bei dem „Ärztelhaus“ beträgt die Höhe ca. 13,60 m über angrenzendem Gelände.

Für die geplanten dreigeschossigen Gebäude im sonstigen Sondergebiet werden die maximalen Firsthöhen zwischen 13,0 m bis 14,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Eine Ausnahme bildet ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 5,5 m über dem Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz).

### Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Auf die Festsetzung zu dem Haustyp wurde verzichtet, da die vorgegebenen Baugebiete nur Einzelhäuser zulassen.

Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze folgend, sollen moderne Gebäude in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Bestandsgebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Im Baugebiet 1b wird eine abweichende Bauweise notwendig, da der historische Baukörper länger als 50,0 m war, dies wieder aufgenommen werden soll und damit auch die Planung diese Bauweise ermöglicht. Dies soll auch weiterhin zulässig sein.

### Nebenanlagen

Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO werden nicht getroffen.

### **8.4 Städtebauliche Vergleichswerte**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	21.600,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt,	14.380,0	66,57
Bebauungsfläche, GRZ 0,8	11.504,0	(53,26)
Private Grünflächen	2.876,0	(13,31)
Grünfläche, öffentlich	200,0	0,93
Grünfläche, privat	3.850,0	17,82
Verkehrsfläche, öffentlich, einschl. Bankett	200,0	0,93
Verkehrsfläche, öffentlich, Parkplatz	70,0	0,32
Verkehrsfläche, privat, einschl. Bankett	2.900,0	13,43

### **8.5 Infrastruktur und Einrichtungen**

Gemäß dem Inhalt der vorliegenden Planung sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Bad Sülze vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Landesstraße L23 unweit des Plangebietes.

### **8.6 Verkehrserschließung**

Der östliche Änderungsbereich mit dem öffentlichen Zufahrtsbereich mündet direkt an der Gemeindestraße „Saline“ bzw. „Salinenstraße“. Damit hat die verkehrstechnische Hauptanbindung weiterhin Bestand. Auch im südlichen Bereich führt eine öffentliche Straße von der Gemeindestraße „Reiferbahn“ in den Änderungsbereich.

Der Bau von Erschließungsstraßen ist dementsprechend nicht erforderlich. Hier werden lediglich die Zuwegungen zu den Stellplätzen notwendig.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Gemeindestraßen „Saline“ bzw. „Salinenstraße“ im Osten sowie an den Gemeindestraßen „Bergstraße“ und „Reiferbahn“ im Süden zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge wird im Plangebiet gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet von der Gemeindestraße „Saline“ bzw. „Salinenstraße“ liegt im Eigentum der Stadt Bad Sülze und wurde entsprechend in der

Planzeichnung als öffentliche Straße festgesetzt. Nach etwa 40,0 m beginnt ein neues Flurstück, welches auch die Grenze zur privaten Straßenverkehrsfläche bildet.

Die Fläche im Ursprungsplan mit Darstellung des Sichtdreieckes liegt nicht im Bereich der 3. Änderung und hat damit weiterhin Bestand.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kurzentrums“ in diesem Teil der Ortslage Bad Sülze ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung entspricht abgesehen in Richtung Norden allseitig der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Schon allein durch die vorhandene Bebauung sowie dem vorhandenen Großgrün sind tiefgreifende Geländemodulationen nicht möglich und auch nicht notwendig.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze befindet sich das Baudenkmal „Sanatorium (ehemaliges Kurhaus und Park)“, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern - Rügen unter der laufenden Nr. 10075. Jegliche Veränderungen sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Sollten weitere archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes „Marlow - Bad Sülze“ gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzeigepflichtig.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das

Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr.4 WHG stellt die Einleitung von Stoffen in Gewässer (hier: Grundwasser) eine Benutzung dar, die nach § 8 Absatz 1 WHG einer Erlaubnis bedarf. Diese ist mit den entsprechenden Plänen und Nachweisen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zu beantragen.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Die Stadt Bad Sülze nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des RREP VP (Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern) eine Funktion als Grundzentrum wahr und stellt somit gemäß dem Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern). Die Umnutzung der historischen Bausubstanz sowie die Verdichtung des Quartiers entsprechen den Programmsätzen 4.1 (2) sowie 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsstruktur und 4.2 (6) RREP VP zur Stadt- und Dorfentwicklung.

Im Rahmen der Neubebauung in dem sensiblen denkmalgeschützten Bereich sind die Programmsätze 4.1 (7) und (8) LEP M-V zur Siedlungsentwicklung zu beachten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern stimmt unter Berücksichtigung der zuvor genannten Belange der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Kurzentrum“ zu.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor

Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS Netz GmbH sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS Netz GmbH, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.DIS Netz GmbH geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

## **10.2 Straßenbeleuchtung**

Entsprechend den Erfordernissen wird die Straßenbeleuchtung im Bereich der privaten Verkehrsflächen neu angelegt.

## **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von den Gemeindestraßen „Saline“ bzw. „Salinenstraße“ im Osten sowie von den Gemeindestraßen „Bergstraße“ und „Reiferbahn“ im Süden her erfolgen.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

## 10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die HanseGas GmbH sichergestellt.

## 10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant an der Gemeindestraße „Salinenstraße“, direkt im Einmündungsbereich zum Plangebiet.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Stadt Bad Sülze erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

## 10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Kurzentrums“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com

erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

## **10.7 Kommunikation**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn

erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

### **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

Dieser wird dann an die vorhandene zentrale Regenwasserleitung in der angrenzenden Gemeindestraße „Salinenstraße“ angeschlossen.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

### **10.10 Abfallbeseitigung**

In der Stadt Bad Sülze wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017, in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2023, durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an den Gemeindestraßen so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

In Bad Sülze gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Der nächstgelegene Standort befindet sich an der Gemeindestraße „Müllerberg“.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze befindet sich das Baudenkmal „Sanatorium (ehemaliges Kurhaus und Park)“, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern - Rügen unter der laufenden Nr. 10075. Jegliche Veränderungen sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Zudem können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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.

## **12. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

## **13. Naturschutz**

### **13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Kurzentrum“ wird eine Umweltprüfung gemäß

§ 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Mit der Änderung einer bereits bebauten und verkehrstechnisch voll erschlossenen Fläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurzentrum“ wird sich die Struktur des Gebietes in Hinsicht auf die naturschutzrelevanten Aspekte nicht wesentlich ändern.

Durch die beabsichtigte erneute Überplanung wird ein geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Kurzentrum“ werden angrenzend an den Geltungsbereich Biotope gemäß § 20 LNatG und auch einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Bad Sülze eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag geben. Der vorliegende „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ (AFB) mit Datum 27. September 2024 wird im Zuge des Planverfahrens dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Im Ergebnis des AFB werden Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können.

#### Vermeidungsmaßnahme VM1 / Ökologische Baubegleitung

Um Baumaßnahmen an Gebäuden fortsetzen zu können, werden die Baumaßnahmen von einem Sachverständigen begleitet, laufend Besiedlungskontrollen durchgeführt und Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen, Verletzungen und Störungen ergriffen, z.B. temporäre Baustopps im Bereich belegter Nistplätze oder besetzter Quartiere und Ausschlussmaßnahmen zur Vermeidung von Neubesiedlungen.

#### Vermeidungsmaßnahme VM2 / Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Sind Bäume betroffen an denen Nist- oder Fledermauskästen montiert sind, sind diese umzuhängen. Dies ist

jedoch nur möglich, wenn die Kästen nicht aktuell zur Brut genutzt werden oder von Fledermäusen besetzt sind.

Umgehend werden Maßnahmen zur Einhaltung des gesetzlichen Baumschutzes getroffen (vgl. DIN 18920 - Baumschutz auf Baustellen).

#### Vermeidungsmaßnahme VM3 / Amphibienschutz

Das Plangebiet ist durch einen Sachverständigen wiederholt auf noch vorhandene Amphibien abzusuchen. Dabei sind auch Fängeimer einzusetzen. Während der Baumaßnahmen ist das Plangebiet nach Norden und Westen mit einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen, um Einwanderungen zu vermeiden.

#### Vermeidungsm. VM4 / Erhalt und Anpassung des tradierten Fledermauswinterquartiers „Keller am Sanatorium“ zur Vermeidung von erheblichen Störungen

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird ein tunnelartiger zweiter Einflug (Höhe und Breite mindestens 2,0 m), der auch als Winterquartier nutzbar ist, angelegt. Der tunnelartige Anbau schließt an der Seite des bestehenden Kellers an und verläuft innerhalb der Böschung nach Nordwesten in einen dunklen Bereich. Auf diese Weise können Störungen durch Licht vermieden werden, außerdem bleiben die Quartiertradition und damit die Besiedlung kontinuierlich erhalten.

#### Vermeidungsmaßnahme VM5 / Freiflächengestaltung

Die gesamten Grün- und sonstigen Freiflächen werden naturnah gestaltet. Dazu ist ein Konzept zu erarbeiten und abzustimmen, um den Verlust an Nahrungshabitaten im Plangebiet kompensieren zu können.

#### Vermeidungsmaßnahme VM6 / Kleintierfreundliche Freiflächenpflege

Die Mahd von Grünflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät. Die Schnitthöhe muss mehr als 8,0 cm (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.

#### Vermeidungsmaßnahme VM7 / Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten.

Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

#### V. VM8 / Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z.B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

#### Vermeidungsm. VM9 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten

sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden. Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

#### Vermeidungsm. VM10 / Duldung der Wiederbesiedlung durch die Mehlschwalbe

Die Wiederbesiedlung der Gebäude durch die Mehlschwalbe wird geduldet. Es kann in Abstimmung mit einem Sachverständigen ein Kotschutz montiert werden. Alternativ sind Ersatzlebensstätten zu schaffen, z.B. durch die Errichtung eines Mehlschwalbenturmes.

#### CEF-/ FCS-Maßnahmen

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

- Für Rauchschnwalbe, Hausrotschwanz, Mauersegler, Haussperling und Zaunkönig werden kurzfristig Ersatzlebensstätten geschaffen.
- Für den Hausrotschwanz wird in einem störungsarmen Bereich ein Ausweichnistplatz an einen Baum montiert (Halbhöhle). Im Zuge der Gebäudesanierung wird ein Nistkasten integriert.
- Für den Zaunkönig wird eine Totholzhecke (4,0 x 2,0 x 1,5 m) als Bruthabitat angelegt und dauerhaft erhalten bzw. regelmäßig erneuert.
- Für Haussperling und Mauersegler wird ein Artenschutzurm mit Ausweichlebensstätten (mindestens 12 Brutplätze) für Sperlinge und Mauersegler angelegt (siehe AGROFOR Consulting & Products). Im Zuge der Neubebauung werden geeignete Nistkästen in Neubauten integriert.
- Für Rauchschnwalben wird, da diese in Gebäuden brüten, ein sogenanntes Rauchschnwalbenhaus (Grundfläche mindestens 6,0 x 8,0 m) errichtet und dauerhaft erhalten.
- Für Fledermäuse werden Ausweichquartiermöglichkeiten geschaffen, z.B. durch die Montage weiterer geeigneter Kästen an Bäumen oder am Rauchschnwalbenhaus. Im Zuge der Gebäudesanierung und Neubebauung werden vier Ganzjahresquartiere integriert (z.B. 2FR Fassadenreihe).

Bei Durchführung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und den CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

## **14. Immissionsschutz**

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Der Änderungsbereich des sonstigen Sondergebietes liegt durch die zurückgesetzte Lage von der Gemeindestraße „Salinenstraße“ abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

In der ursprünglichen Planung waren die erforderlichen Stellplätze, die sich aus der Überplanung des Gebietes ergaben, im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches geplant. Zur Einhaltung der geforderten Immissions- und Lärmschutzrichtwerte im Hinblick auf die dortige Wohnbebauung wurde entsprechend einer Lärmimmissionsprognose als aktive Schallschutzmaßnahme eine 15,0 m lange und 2,5 m hohe Schallschutzwand, beginnend in der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches in Richtung Nordosten auf der Grenze der Stellplatzanlage, vorgesehen.

Aufgrund der vorliegenden Neuüberplanung und die damit einhergehende Verschiebung und Dezentralisierung der Stellplätze kann die Festsetzung der Schallschutzwand entfallen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

## **15. Kataster- und Vermessungswesen**

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

## 16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 3100,0m <sup>2</sup> x 55,00 €	170.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 500,0 m x 45,00 €	22.500,00 €
03	Regenentwässerung 500,0 m x 65,00 €	32.500,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 500,0 m x 65,00 €	32.500,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	25.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	20.000,00 €
07	Nebenkosten	50.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 353.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 67.070,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 420.070,00 € =====

Dr. Doris Schmutzer

Bürgermeisterin

Bad Sülze, 05. April 2023  
geändert am: 27. Sept. 2024