

Bauleitplanung der Stadt Bad Sülze



Begründung

zur IV. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Bad Sülze,
für die Bereiche
„Scheunenviertel“ sowie
„Gewerbeflächen an der ‚Recknitzallee‘“

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: 13. Dezember 2023

0. Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Erfordernis und Anlass der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze | 3 |
| 1.1 | Rechtsgrundlage | 3 |
| 1.2 | Einleitung | 3 |
| 2. | Inhalt und Ziel der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze | 4 |
| 2.1 | Teilbereich 1 - Scheunenviertel | 4 |
| 2.2 | Teilbereich 2 - Gewerbefläche an der „Recknitzallee“ | 5 |
| 3. | Auswirkungen der Planung | 5 |
| 4. | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen | 6 |
| 4.1 | Elektroenergieversorgung | 6 |
| 4.2 | Wasserversorgung | 6 |
| 4.3 | Gasversorgung | 6 |
| 4.4 | Abwasserbeseitigung | 7 |
| 4.5 | Fernmeldeeinrichtung | 7 |
| 4.6 | Kommunikation | 8 |
| 4.7 | Abfallbeseitigung | 8 |
| 5. | Bodendenkmale und Bodenfunde | 8 |
| 6. | Altlasten | 8 |
| 7. | Naturschutz | 9 |
| 7.1 | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 9 |
| 7.2 | Artenschutzrechtliche Belange | 9 |
| 7.3 | Gesetzlich geschützte Biotope | 9 |
| 7.4 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 10 |
| 8. | Immissionsschutz | 10 |
| 9. | Hochwasserschutz | 10 |
| 10. | Wasser- und Bodenverband | 10 |
| 11. | Brand- und Katastrophenschutz | 11 |
| 12. | Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M-V | 11 |
| 13. | Waldflächen | 12 |

Mit den Anlagen:

Anlage 1 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021“

Anlage 2 „Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte am Standort
„Scheunenviertel““

1. Erfordernis und Anlass der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I Seite 1726) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 18. Juli 2023 eingeleitet.

1.2 Einleitung

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Sülze fasste in ihrer Sitzung am 18. Juli 2023 den Beschluss, die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze hat bis zur Aufstellung der IV. Änderung drei Änderungen erfahren.

Aufgrund der zwei räumlich nahe zusammenliegenden Änderungsbereiche und zur Wahrnehmung einer Übersichtlichkeit wurde die Form der Darstellung nur eines Blattausschnittes gewählt. Die Planausschnitte werden im Maßstab 1:5000 und durch Gegenüberstellung von genehmigter Planung (alt) und Planung Entwurf (neu) gezeigt. Mit der zusätzlichen farblichen Hervorhebung von Änderungsflächen ist eine schnelle Erfassung und gute Vergleichsmöglichkeit der Vorher - und Nachher - Situation gegeben.

Die zwei Bereiche der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich zentrumsnah und mit dem Teilbereich 1 „Scheunenviertel“ unmittelbar südlich an das Stadtzentrum angrenzend sowie mit dem Teilbereich 2 südlich des Stadtzentrums.

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss sollen sich die Bereiche an der Landesstraße L19 weiterentwickeln, was gegenwärtig gemäß der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht vollumfänglich möglich ist.

In Vorbereitung der Änderung der Bauleitplanung wurde ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze“ erarbeitet. Das Konzept mit Stand Oktober 2021 liegt dieser Begründung als Anlage bei. Aus diesem geht hervor, dass sich derzeit der einzige Nahversorgungsstandort von Bad Sülze südlich des Kernstadtgebietes, östlich der Einmündung der Straße „Müllerberg“ in die Landesstraße L19 befindet. Zudem werden im Konzept als städtebauliche Entwicklungsziele u.a. die Ergänzung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes in qualitativer wie quantitativer Hinsicht, möglichst durch einen Lebensmittelvollsortimenter gesehen. Zur Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes an der Landesstraße L19 sollte hier primär die Freifläche westlich der Gemeindestraße „Müllerberg“ entwickelt werden.

2. Inhalt und Ziel der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze sowie deren I., II. und III. Änderung sollen erneut geändert werden. Der Flächennutzungsplan bleibt weiterhin bestehen, die neuen Änderungen werden nur punktuell auf den Blattausschnitten in den jeweils gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereichen vorgenommen.

2.1 Teilbereich 1 - Scheunenviertel

Änderung in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel

Der mit Datum vom 10. Juli 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze wird in nachfolgendem Bereich, begrenzt

- 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“

geändert. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,75 ha und beinhaltet die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft, einschließlich einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese Darstellung entspricht nicht der vorhandenen Situation vor Ort, da hier Grünfläche mit Kleingehölzen und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen vorhanden sind. Zudem wird der Bereich in Teilflächen als Kleingärten genutzt, wobei die Fläche straßenbegleitend auch mit Nebengebäuden bestanden ist.

Die Fläche liegt unmittelbar an der Landesstraße L19, westlich des Einmündungsbereiches der Gemeindestraße „Müllerberg“.

Der Entwurf sieht hier eine Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel vor. Diese soll als verkehrstechnisch günstig erreichbare Erweiterung der sich östlich der Gemeindestraße „Müllerberg“ angrenzenden Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden.

Damit soll dieser Einzelhandelsstandort zwischen der Landesstraße L19 und dem Zentrum der Stadt Bad Sülze gefestigt werden.

Als Voruntersuchung zum neu geplanten Einzelhandel an diesem Standort wurde eine „Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte am Standort ‚Scheunenviertel‘“ durch die Stadt Bad Sülze in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 19. Juli 2023 liegt dieser Begründung als Anlage bei. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist festzustellen, dass unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte davon auszugehen ist, dass das Vorhaben mit dem Kongruenzgebot in Einklang gebracht werden kann.

Im Entwurf wird diese Fläche als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

2.2 Teilbereich 2 - Gewerbeflächen an der ‚Recknitzallee‘

Änderung in gemischte Baufläche ‚An der Landesstraße L19‘

Der mit Datum vom 10. Juli 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze wird in nachfolgendem Bereich, begrenzt

- im Norden durch die Landesstraße L19 - hier ‚Recknitzallee‘
- im Osten durch Gewerbeflächen an der ‚Recknitzallee‘ und der ‚Recknitz‘
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen durch die Zufahrtsstraße zum Kleingartenverein ‚Willi-Braun‘ e.V.

geändert. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,00 ha und beinhaltet die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen.

Die gewerbliche Baufläche ist in ihrer Gesamtheit gegenwärtig ca. 1,5 ha groß. Im östlichen Bereich ist die Fläche mit einem eingeschossigen Gewerbebau bestanden. Im westlichen Teil, folglich im Änderungsbereich, befindet sich ein älteres Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden sowie Grünflächen mit vereinzelt Kleingehölzen.

Der Entwurf sieht hier eine gemischte Baufläche vor, die den tatsächlichen Bestand eher als eine gewerbliche Baufläche wiedergibt. Die gemischte Baufläche dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes. Eine Erweiterung der gemischten Baufläche über die derzeitige Grenze zu Flächen für die Landwirtschaft ist nicht Planungsziel der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Entwurf wird diese Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Auswirkungen der Planung

Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze wirkt sich positiv und ordnend auf die Ortsentwicklungen in der Stadt aus.

Die beabsichtigte Entwicklung bzw. Ergänzung eines Einzelhandels im städtischen Raum wird durch das Gutachten ‚Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte am Standort ‚Scheunenviertel‘“ positiv bewertet. Dies insbesondere, da es sich um eine Fläche unmittelbar an der Landesstraße L19 handelt und entsprechend keine gebietserschließende Maßnahmen vorgenommen werden müssen.

Der im Hinblick auf die Entwicklung der Sonderbaufläche zu erwartende Versiegelungsgrad wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die im Planverfahren befindende VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet ‚Scheunenviertel‘ gelenkt und entsprechend nachgewiesen.

Wenn die Situation es erfordert, wird im Rahmen der Erarbeitung verbindlicher Bauleitpläne die genaue Höhe der Verkehrsgeräuschmissionen der Bauflächen ermittelt, um dann eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen für diese Flächen festzusetzen. Im vorliegenden Fall gibt es bereits für die verbindliche Bauleitplanung eine ‚Schalltechnische Untersuchung‘ mit Datum 22. November 2023.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Errichtung von gewerblichen Betrieben und Einrichtungen Detailpläne dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V zur Stellungnahme zu übergeben. Dazu sind zusammen mit dem Bauantrag folgende Bauunterlagen einzureichen: Bauprojekt mit Baubeschreibung, Lageplan, Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, Darstellung der Technologie, genaue Anlagebeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

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).

In den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist entsprechend ein Nachweis über die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Durch eine angemessene Grundflächenzahl sowie geeignete Maßnahmen zur Aufnahme von Regenwasser, z.B. Sickermulden bzw. Rigolen können in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen mögliche Lösungsvarianten aufgezeigt werden.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

4.1 Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Eine Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz gewährleistet werden und ist mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die technischen Ausführungshinweise der E.DIS Netz GmbH sowie die Leitungstrassen und Anlagen der Hoch-, Mittel- und Niederspannungsebene und die Fernmeldeanlagen zu beachten.

4.2 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. Bei Bedarf sind Anträge zum Anschluss direkt an die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ zu stellen.

4.3 Gasversorgung

Im Hoheitsgebiet der Stadt Bad Sülze befinden sich zahlreiche Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, Druckregelanlagen, mit der HDL mitverlegte Informations-/ Steuerkabel sowie Hausanschlüsse. Sofern Änderungen an den vorhandenen Anlagen vorgenommen werden, ist der entsprechende Gasversorger zu informieren. Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Im Geltungsbereich der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH. Entsprechend sind zum Schutz der vorhandenen Gasdruckregelanlage, der Hochdruckgasleitungen sowie der mitverlegten Informations- und Steuerkabel in Rechtsträgerschaft / Verwaltung der HanseGas GmbH die Hinweise bzw. Forderungen der HanseGas GmbH zu beachten.

Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände / Schutzstreifen einzuhalten. Dabei darf keine Überbauung der Gasleitung mit Bitumen / Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen) vorgenommen werden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Weiterhin dürfen ober- oder unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen bedürfen einer gesonderten Zustimmung der HanseGas GmbH.

4.4 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.

4.5 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

Detaillierte Stellungnahmen der Deutschen Telekom AG erfolgen gesondert auf der Bebauungsplanebene. Um Beschädigungen an den Anlagen der Deutschen Telekom AG auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, dass der Bauausführende spätestens zwei Wochen vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG aktuelle Informationen einholt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

4.6 Kommunikation

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

4.7 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 Fassung der 4. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2021 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 Grundstücke im Geltungsbereich der IV. Änderung unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Gehwegkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch 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.

6. 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.

7. Naturschutz

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in die Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Naturschutzausführungsgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 23. Februar 2010 unter § 12 NatSchAG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Grünordnungspläne erarbeitet, in denen Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils konkrete Vorhaben nachgewiesen und durch den Verursacher zu realisieren sind.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch eine Bauleitplanung könnten eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein, entsprechend 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.

Im Zuge der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen wird die Erstellung eines „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ durch die Stadt Bad Sülze in Auftrag gegeben und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

7.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Sowohl im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als auch im Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ist der gesetzliche Biotopschutz geregelt. Der Schutzstatus gesetzlich geschützter Biotope wird entsprechend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt.

Innerhalb der zwei Teilbereiche der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die außerhalb der zwei Teilbereiche befindlichen geschützten Biotope werden durch die Festsetzungen von Sonderbaufläche bzw. gemischte Baufläche nicht zusätzlich beeinträchtigt, da diese entweder zu weit entfernt liegen oder durch bereits vorhandene Störquellen höheren Belastungen ausgesetzt werden.

Generell sind die Belange des Gehölz-, Biotop- und Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu berücksichtigen.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Grünordnungspläne erarbeitet, in denen Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils konkrete Vorhaben nachgewiesen und durch den Verursacher zu realisieren sind.

Die Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung setzt eine Prognose voraus. Zu diesem Zeitpunkt lässt sich noch nicht bestimmen, welchen Überbauungsgrad eine dargestellte Baufläche hat und welche Teilflächen unversiegelt bleiben. Die Prognose der Beeinträchtigung muss aus diesem Grund notwendigerweise pauschal bleiben. Für den Teilbereich 1 kann hier eine Übersicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden.

Die ca. 1,75 ha umfassende Fläche setzt sich aus maximal 1,4 ha versiegelte Fläche und entsprechend 0,35 ha Grünfläche zusammen. Der Bestand an Gebäuden wird hier in der Prognose aufgrund der Kleinteiligkeit nicht abgezogen.

Bei einem Kompensationserfordernis von 2,00 (gilt als Durchschnittswert) ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von $1,5 \text{ ha} \times 2,0 = 3,0 \text{ ha}$ (rechnerische Fläche). Das entspricht einem Gesamtflächenäquivalent von 30.000 Punkten.

Für den Teilbereich 2 ergibt sich aufgrund der Änderung von gewerbliche in gemischte Baufläche keine Mehrversiegelung.

8. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Bad Sülze bereits in Auftrag gegeben. In Verbindung mit der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel“ wird das Gutachten der zuständigen Behörde zur Prüfung vorgelegt.

Sofern passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, sind diese in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festzusetzen, um die geforderten Orientierungswerte einzuhalten.

9. Hochwasserschutz

Für den Bereich der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze sind keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

10. Wasser- und Bodenverband

Im Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend an der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze sind Gewässer II. Ordnung, die vom Wasser- und Bodenverband unterhalten werden, vorhanden.

Die Stadt Bad Sülze liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen.

Grundsätzlich gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit

dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen.

Bei der Änderung der Flächennutzung in eine Sonderbaufläche bzw. gemischte Baufläche ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen der verrohrten Gewässer von Bebauung frei zu halten sind. Die genauen Abstände sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen. Ebenfalls ist an offenen Gewässern ein Streifen zur Unterhaltung vorzusehen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) sind einzuhalten.

11. Brand- und Katastrophenschutz

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze keine Flächen, die beim Munitionsbergungsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Bereiche geführt werden, bekannt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes können Stellungnahmen des MBD aufgrund der räumlichen Abgrenzung vorhabenbezogener und präziser abgegeben werden.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in Bereichen, die für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannt sind, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

12. Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M-V

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25,0 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) bei Bedarf gesondert informieren kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30,0 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

13. Waldflächen

Im Sinne von § 2 Absatz 1 und 2 LWaldG sind vorhandene Bestockungen aus Waldbäumen und Waldsträuchern mit einer Größe über 2.000,0 m², einer Mindestbreite von 25,0 m, einer flächigen Bestockung von mindestens 50 % der Grundfläche (bei jungen Bewuchs bis 20 Jahre) bzw. 20 % (bei Bäumen mit einem Alter ab 20 Jahre) als Wald zu beurteilen. Zudem sollte die Bestockung, sofern diese jung ist, eine durchschnittliche Baumhöhe von mindestens 1,50 m haben. Dabei spielt die Art und Weise der Entstehung der Bestockung keine Rolle.

Aus dieser Klassifizierung heraus gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V. Insbesondere bei der Ausweisung von Wohngebieten oder Gewerbeflächen mit einer geplanten Bebauung sind die einzuhaltenden Waldabstände gemäß § 20 LWaldG in Verbindung mit § 2 und § 3 WAbstVO zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Diese gesetzlichen Vorgaben sowie die Betroffenheit weiterer forstrechtlicher Belange sind später in den jeweiligen Bebauungsplänen forstrechtlich detailliert zu prüfen.

Zu den Waldflächen ist gemäß § 20 LWaldG mit baulichen Anlagen ein Waldabstand von 30,0 m einzuhalten. Dies hat keine Auswirkungen auf die zwei Änderungsbereiche des Flächennutzungsplangebietes.

Dr. Doris Schmutzer

Bürgermeister

Bad Sülze, 13. Dez. 2023
geändert am: