

Bauleitplanung der Stadt Bad Sülze



Zusammenfassende Erklärung

**zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1
der Stadt Bad Sülze,
für das Gebiet „Scheunenviertel“**

Auftraggeber: Stadt Bad Sülze
Bau- und Ordnungsamt
18334 Bad Sülze · Am Markt 1
Tel.: 03 82 29 / 71 - 120
Mail: mdenuat@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: 11. Mai 2026

1. Einleitung

Die Stadtvertretung Bad Sülze hat in ihrer Sitzung am 14. Dezember 2021 beschlossen, die mit Ablauf des 30. April 2011 in Kraft getretene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel“ mit folgender Begründung zu ändern:

Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze folgend, soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 ein weiteres sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ als Ergänzung und Abrundung des im östlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes vorhandenen Einzelhandelsbetriebes (Netto - Markt) ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bebauungen soll eine in sich geschlossene Einheit hergestellt, ein baulicher Lückenschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet werden.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei für den Einzelhandel gedachten Gebäuden unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Sülze. Der bestehende und etablierte Einzelhandelsstandort zeichnet sich durch eine eindeutige Orientierung auf den PKW-Kunden aus und bindet überörtlich Kaufkraft.

Der Bereich des Plangebietes liegt im zentralen Bereich der Ortslage Bad Sülze. Das Planungsgebiet wird wie folgt 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“

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. 16.800,0 m².

2. Umweltschutzziele

Infolge der Standortwahl muss auch in die ursprünglichen grünordnerischen Ziele der Stadt Bad Sülze eingegriffen werden. Mit der wirtschaftlichen und strukturellen Entwicklung eines Ortes sind auch die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Ziele nicht dauerhaft fixiert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sah 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 vor.

Entsprechend erfolgte für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in eine Sonderbaufläche im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage von Bad Sülze. Eine bauliche Vorbelastung ist zu geringen Teilen gegeben, jedoch stellen die überplanten

Flächen dennoch eine beachtenswerte und optisch zum Teil positiv zu beurteilende Grünstruktur dar. Negativ sind die ruinösen Gebäudestrukturen zu beurteilen.

Aufgrund der gutachterlichen Einschätzung des „Einzelhandelskonzeptes“ und den bereits vorhandenen Erschließungsstraßen, einschließlich der Linksabbiegerspur auf der Landesstraße L19 entschied sich die Stadt Bad Sülze, diesen Bereich nun doch baulich zu entwickeln.

Mit der Überplanung wird die Fläche optisch zwar stark verändert, aufgrund der Lage des Gebietes im Ortsbereich, trägt dies aber kaum zur Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild bei.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als mäßig und nicht erheblich einzuschätzen. Dies insbesondere, da ein großer Teil der ursprünglichen Maßnahmefläche weiterhin erhalten bleibt.

Um eine bauliche Entwicklung umzusetzen, müssen ursprüngliche Ziele, wie Grünflächen an der Landesstraße, aufgegeben und neu überdacht werden. Hier erfolgen durch die Stadt Bad Sülze u.a. Überplanungen des Bereiches am „Pötterbach“.

Aufgrund der sensiblen Lage des Geltungsbereiches veranlasste die Stadt Bad Sülze, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, um Angaben zu den örtlichen Bodenverhältnissen zu erhalten.

Am 22. Mai 2024 wurden im Untersuchungsgebiet Geländearbeiten zur Erfassung und Bewertung des bodenkundlichen Ausgangszustandes durchgeführt. Im vorliegenden Bodenschutzkonzept (BSK) werden die Ergebnisse dargestellt. Es werden Aussagen zu Schutzwürdigkeit und Gefährdung des Bodens getroffen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des Bodenschutzes für das geplante Bauvorhaben dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einer vermoorten, ehemaligen Schmelzwasserrinne. Wechselnde Ablagerungsbedingungen und unterschiedliche Wasserstände ließen im Untersuchungsgebiet ein kleinräumiges Muster verschiedener Bodenformen entstehen.

In den aktuellen Planungen sind Böden mit hoher Schutzwürdigkeit betroffen. Für diese Bereiche sind grundsätzlich von einer erheblichen Beeinträchtigung bei der Umsetzung auszugehen. Im Falle einer Inanspruchnahme durch Bebauung sind daher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zwingend abzuleiten. Für einen Ausgleich der unvermeidbar beeinträchtigten Bodenfunktionen sind diese in gleichartiger Weise wiederherzustellen, indem der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auf Standorten mit vorhandenen Aufwertungspotentialen (beispielweise versiegelte, verdichtete, erodierte oder entwässerte Böden) erhöht wird. Dies kann u.a. durch Entsiegelung, Lockerungsmaßnahmen, Wiederherstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, Wiedervernässung oder Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Böden erreicht werden. Für eine Inanspruchnahme des betrachteten Plangebietes bedeutet dies vordergründig die Wiedervernässung eines vergleichbaren Moorstandortes, idealerweise in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet. Ein Eingriff in intakte Böden durch Abtrag oder Geländenivellierung ist bei Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden, da dies zu weiteren Bodenbeeinträchtigungen führen kann.

Im Gutachten werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben, die bei Umsetzung des Vorhabens mit dem Landkreis Vorpommern - Rügen abzustimmen sind.

Niedermoorstandorte weisen Böden mit hoher Schutzwürdigkeit auf und sollten grundsätzlich vor jeglichen baulichen Eingriffen geschützt werden, da sie einen hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen nach § 2 Absatz 2 BBodSchG aufweisen. Wenn

eine Bebauung des Standortes umgesetzt wird, dann sollten die Anlagenteile so errichtet werden, dass sie bodenschonend und rückstandslos entfernt werden können. Die Einbindetiefe von Pfählen sollte bis in den tragfähigen Untergrund unterhalb der organischen Böden reichen, aber ohne die stauenden Schichten zu durchteufen. Diese Hinweise sind durch einen Baugrundsachverständigen zu prüfen.

Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie geplante Ersatz-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind auszuarbeiten.

Die im vorliegenden Bodenschutzkonzept zur Umsetzung der Belange des Bodenschutzes aufgeführten Maßnahmen werden im Rahmen der bodenkundlichen Baubegleitung durch den Gutachter (zertifizierter Sachverständiger für bodenkundliche Baubegleitung) begleitet. Der Sachverständige ist vor Beginn der Baumaßnahme der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und bei sämtlichen den Boden betreffenden Entscheidungsprozessen mit einzubeziehen.

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 des Änderungsbereiches erfüllen vorhandene Gehölze Kriterien für den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V bzw. § 19 NatSchAG M-V. Bei den Baumarten handelt es sich überwiegend um Weiden, Pappeln und Birken.

Für die vorgelegte Planung wurden Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V getroffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Ausnahmen vom Gehölzschutz werden von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bei zulässigen Vorhaben und abgestimmter Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt.

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.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 06. März 2023 bis zum 12. April 2023. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 06. März 2024 bis zum 09. April 2024. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 BauGB des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 07. Januar 2025 bis zum 10. Februar 2025. Es wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 BauGB des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 21. Juli 2025 bis zum 22. August 2025. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 BauGB des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis zum 19. Januar 2026. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 09. Februar 2023, 01. März 2024, 21. Januar 2025, 22. Juli 2025 und 16. Dezember 2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 berücksichtigt.

Das Straßenbauamt Stralsund verwies darauf, dass sich der Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze an der Landesstraße L19, im Abschnitt 70, ungefähr im Bereich von km 0,522 bis 0,650 außerhalb einer nach § 5 Absatz StrWG-M-V festgesetzten Ortsdurchfahrt, befindet.

Die Landesstraße L19 befindet sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet.

Gemäß § 31 Absatz 1 StrWG-M-V dürfen, außerhalb einer nach § 5 Absatz 2 StrWG-M-V festgesetzten Ortsdurchfahrt, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung M-V an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist bei dem Änderungsbereich einzuhalten.

Durch das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund (Gewerbeaufsicht) wurde auf die Einhaltung bzw. Umsetzung der Anforderungen aus der Baustellenverordnung während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens hingewiesen.

Das Forstamt Schuenhagen verwies darauf, dass im Geltungsbereich der 6. Änderung bestockte Bereiche liegen, die bei einem gemeinsamen Ortstermin am 10. April 2025 begangen und vermessen wurden. Bei einer der Flächen konnte vollumfänglich die Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG festgestellt werden.

Mit Datum vom 15. April 2025 stellte die Stadt Bad Sülze einen Antrag auf Waldumwandlung. Für die Genehmigung der Umwandlung von Wald ist das Einvernehmen der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen notwendig.

Gemäß § 15 Absatz 5 LWaldG sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Der erforderliche Waldausgleich erfolgt über den Erwerb von 6.309 Waldpunkten aus einem anerkannten Waldkompensationspool. Die Reservierungsbestätigung der Waldpunkte ist im weiteren Verfahrensverlauf an das Forstamt Schuenhagen zu senden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund gab eine Stellungnahme insbesondere in Bezug auf die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) ab.

Zudem wurde betont, dass Moorböden und Feuchtgebiete über Jahrtausende gewachsene Kohlenstoffspeicher sind. Bei Absenkung des Wasserspiegels werden, bedingt durch die höhere Sauerstoffverfügbarkeit Torfmineralisierungsprozesse in Gang gesetzt und klimarelevante Gase (Kohlendioxid, Lachgas) freigesetzt. Um die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 Absatz 1 und 2 des Bundes-

Klimaschutzgesetzes (KSG) zu erreichen, wurde in der Nationalen Moorschutzstrategie festgelegt, dass Moore und Moorflächen geschützt und wiedervernässt werden müssen, um Treibhausgasemissionen zu senken und den Zielen des Pariser Klimaabkommens gerecht zu werden.

Die im Bodenschutzkonzept beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die laut Gutachter bei der Vorhabenumsetzung mit dem Landkreis Vorpommern - Rügen noch abzustimmen sind, werden grundsätzlich befürwortet.

Seitens des Landkreises Vorpommern - Rügen wurde durch die Bauleitplanung darauf verwiesen, dass die Standortwahl und deren Alternativen weiterführend zu erläutern sind. Seitens der Stadt Bad Sülze erfolgte eine ausführliche Standortanalyse in Hinblick auf alternative Standorte. Dem stimmt der Landkreis Vorpommern - Rügen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch zu.

Um eine bauliche Entwicklung umzusetzen, müssen ursprüngliche Ziele, wie Grünflächen an der Landesstraße, aufgegeben und neu überdacht werden. Hier erfolgen durch die Stadt Bad Sülze u.a. Überplanungen des Bereiches am „Pötterbach“.

Weiterhin liegt aus Sicht der Stadt Bad Sülze für den Änderungsbereich eine verkehrstechnisch günstige Anbindung vor. Das zuständige Straßenbauamt Stralsund stimmt der vorliegenden Planung uneingeschränkt zu.

Die Situation der im Geltungsbereich liegenden Gärten, zum Teil mit Gebäuden, wurde im Bauausschuss der Stadt Bad Sülze aufgrund des aktuellen Planverfahrens nochmals diskutiert. Vorbereitend wurde herausgearbeitet, dass ein baurechtlicher Bestandschutz für die Gebäude nicht gegeben ist. Entsprechend werden diese nun abgebrochen.

Die Bauaufsicht sah die Festsetzungen zum Backshop, zu Printmedien / Tabakwaren und Blumen, die im sonstigen Sondergebiet zugelassen werden sollen, zu ungenau formuliert. Der Charakter eines Einkaufszentrums zeichnet sich immer auch durch ergänzende Einzelhandelsangebote, wie z.B. einem Back-Shop, aus. Hieraus resultiert die Zulässigkeit sonstiger Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 210,0 m². Um dem kleinflächigen Ladencharakter Rechnung zu tragen, darf ein einzelner Laden eine Verkaufsfläche von 70,0 m² jedoch nicht überschreiten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sollten zudem ortsveränderliche Imbisswagen-/stände sowie ortsveränderliche Verkaufswagen-/stände für saisonale Lebensmittel zulässig sein. Aufgrund der notwendigen Festsetzungen der konkreten räumlichen Lage wurde diesbezüglich die Planung aufgegeben, da die Stadt derzeit keine verbindlichen Angaben tätigen kann.

Der Fachbereich Bodenschutz teilte mit, dass eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV für die Bau- und Rückbauphase zu beauftragen ist (DIN 19639). Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde gemäß § 18 BBodSchG verfügen und diese nachweisen. Diese beauftragte Person ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vor Beginn der Bauphase bzw. des Baus und Rückbaus zu nennen.

Die Wasserwirtschaft gab an, dass das überplante Gebiet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Recknitz WP_KO_1_16“, dessen mengenmäßiger Zustand als gut und chemischer Zustand als nicht gut beurteilt wird, befindet.

Um Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu vermeiden, ist die leitungsgebundene Ableitung vom anfallenden Niederschlagswasser in Richtung oberirdische Vorflut zu minimieren.

Durch das geplante Vorhaben wird der Graben 31/16 an seiner Südseite berührt. Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des „Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (LWaG) und wird gemäß §§ 62 und 63 LWaG sowie „Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG), §§ 39 und 40 WHG, durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ unterhalten. Zum besagten Graben ist ein mindestens sieben Meter breiter Gewässerrandstreifen ab Grabenböschungsoberkante von jeglicher Bebauung sowie von der Anpflanzung mit Solitärbäumen oder Großsträuchern freizuhalten.

Für das Gewerbegebiet „Scheunenviertel“ existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahr 1994 (WE8/13029/040/137/K29/94). Es ist sicherzustellen, dass die festgesetzte Einleitmenge von 80,0 l/s nicht überschritten wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Berücksichtigung der tatsächlich angeschlossenen Flächen neu zu beantragen.

Der Naturschutz teilt mit, dass im Rahmen der Planumsetzung Fragmente von Schilfröhricht und Seggenriedern, welche Bestandteil einer größeren Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte sind, verloren gehen. Da diese Röhrichte und Riede stark mit dem Hauptbiotop verzahnt sind und auch eine klare Abgrenzung vor Ort schwer möglich war, wurden diese Röhrichte und Riede im Nebencode im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes erfasst. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Bodeneigenschaften (degradierter Moorstandort) auch für diese Röhrichte und Riede zutrifft. Zudem sind auch diese im Nebencode erfassten Biotope mit Giersch und Brennnessel unterbaut. Insgesamt wurden zur sicheren Seite hin 15 % der Gesamtfläche des Hauptbiotops dem geschützten Biotop im Nebencode zugeordnet.

Zudem sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 Einzelbäume betroffen, die unter § 18 NatSchAG M-V fallen und bei Verlust nach Baumschutzkompensationserlass zu behandeln sind.

Für den im Umweltbericht gestellten Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 Absatz 3 Nr.1 NatSchAG M-V gilt, dass dieser in einem separaten Verfahren durch die untere Naturschutzbehörde bearbeitet wird. Voraussetzung für die Genehmigung ist die Rechtskraft oder Planreife der Bauleitplanänderung, eine vorzeitige Fällung vor Genehmigung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Auch Baufeldfreimachungen und die Entfernung von Gehölzgruppen, die nicht dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen, dürfen nicht vor Rechtskraft oder Planreife umgesetzt werden.

Der Hinweis, dass eine Auseinandersetzung im Umweltbericht mit Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie z.B. die Retentionswirkung der Senke bei Starkregenereignissen fehlt, wurde beachtet und in den nun vorliegenden Unterlagen ergänzt.

Ein Großteil des Plangebietes war ursprünglich bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen (Ausgleichsfläche vom Ursprungsplan).

Für alle Bauflächen im jetzt geänderten Plan ist somit die Nichtumsetzung der alten Planziele zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Kompensationsmaßnahme ist als unwirksam zu beurteilen und entsprechend zu bilanzieren. Eine gesamte Bewertung und die Ermittlung der zusätzlichen Kompensation ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Vorpommern - Rügen gibt es in ihrer aktuellen Stellungnahme nicht mehr.

Der Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ teilte mit, dass durch das geplante Vorhaben der Graben 31/16 an seiner Südseite berührt wird. Dieser ist ein

Gewässer II. Ordnung im Sinne des „Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (LWaG) und wird gemäß §§ 62 und 63 LWaG sowie „Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG), §§ 39 und 40 WHG, durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten. Hier ist ein mindestens 7,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab Grabenböschungsoberkante von jeglicher Bebauung sowie von der Anpflanzung mit Solitärbäumen oder Großsträuchern freizuhalten.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verwies darauf, dass im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 die Lärmsituation zu untersuchen ist.

Im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der TA Lärm sollte die Erheblichkeit der Lärmimmissionen ausgehend von dem benachbarten Getränkemarkt und dem geplanten Sondergebiet 3 auf die schützenswerte geplante sowie vorhandene Wohnbebauung bewertet werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt gemäß DIN 18005:2023-07 in Verbindung mit der DIN 45691: 2006-12. Die konkreten Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die geplanten Verkaufseinrichtungen zu ermitteln. Bei Ausschluss der Warenanlieferungen im Nachtzeitraum werden beim Betrieb der geplanten Verkaufseinrichtungen die Anforderungen des Bebauungsplanes erfüllt.

Durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden seitens der Bürger Bedenken in Hinblick auf das geplante sonstige Sondergebiet ausgedrückt, insbesondere die Lage zum angrenzenden Bestand und damit die Kongruenz zum Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK.

In Vorbereitung der Änderung der Bauleitplanung wurde ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze“ erarbeitet.

Aus dem Einzelhandelskonzept (CIMA, 2021) der Stadt Bad Sülze geht hervor, dass im Ortskern keinerlei Potenzialflächen für größere Neuentwicklungen bestehen. Der Vorhabenstandort wird hinsichtlich seiner Erreichbarkeit und als Ergänzung zum bestehenden Nahversorger positiv bewertet. Das Plangebiet verfügt über eine gute PKW-Erreichbarkeit und ist fußläufig aus dem gesamten Kernsiedlungsbereich in zehn Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Bad Sülze Scheunenviertel“.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelfrischemarktes EDEKA und des ALDI Lebensmitteldiscounters war eine Analyse der Wettbewerbsstruktur im Untersuchungsgebiet erforderlich.

Um diese Auswirkungen einer Neuansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel zu aktualisieren wurde ein weiteres Gutachten durch die Stadt Bad Sülze in Auftrag gegeben. Die „Auswirkungsanalyse: Neuansiedlung Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Bad Sülze“ liegt mit Datum 04. April 2025 vor und wurde im Zuge des Planverfahrens Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Die vorgelegte Aktualisierung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, dass der benachbarte Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK zwischenzeitlich die Verkaufsfläche vergrößert und das Ladenlokal modernisiert hat. Zudem ist ein Fachmarkt für Hausratartikel (TEDI) neu in der Stadt Bad Sülze entstanden.

In der Stadt Bad Sülze werden zweifelsfrei die positiven Effekte nach der Umsetzung des Planvorhabens überwiegen. Die geplante Neuansiedlung des Nahversorgungszentrums wird die Versorgung der Einwohnenden nachhaltig verbessern und langfristig sichern.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel“ wurde am 17. März 2026 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Umwandlung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sind Alternativen zum Standort für die Stadt Bad Sülze nicht möglich.

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an dem geplanten Standort möglich und aufgrund der Nähe zum vorhandenen Sondergebietsstandort auch sinnvoll. Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslage wurde hinsichtlich des sonstigen Sondergebietes geprüft. Lagetechnisch macht aber eine Verlegung in den Außenbereich und von dem bereits vorhandenen Sondergebietsstandort in der Ortslage weg, keinen Sinn. Zudem wird das Konfliktpotenzial hier noch erhöht und stellt demnach keine Alternative dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Gartenflächen, einschließlich des Gebäudebestandes werden weiter verbuschen und eine zusammenhängende innerstädtische Gehölzstruktur entstehen lassen. Die vorhandene bauliche Substanz wird weiter verfallen und gegebenenfalls eine Gefahrenquelle darstellen.

Infolge der voranschreitenden Moordegradation werden ohne Renaturierungsmaßnahmen die noch vorhandenen Schilf- und Riedfragmente weiter zurückgehen und durch Brennessel- und Gierschfluren ersetzt werden, bis auch diese Flächen verbuschen.

5. Zusammenfassung

Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze folgend, soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 eine weitere Fläche, die dem Einzelhandel dient, ausgewiesen und erweitert werden.

Das Ziel jeglicher Einzelhandelsentwicklung im Änderungsbereich sollte es jedoch sein, keine Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im Ortskern von Bad Sülze zu schaffen, sondern Ergänzungen zum heutigen Angebot zu entwickeln und bestehende Branchenlücken zu schließen.

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 gebietserschließenden Maßnahmen vorgenommen werden müssen.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 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 6. 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.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind vorhanden. Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Bad Sülze bereits in Auftrag gegeben. In Verbindung mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel“ wurde 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.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern - Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen registriert.

Die Durchführung der Planung hat unter Beachtung der erstellten Gutachten keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Bad Sülze ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.


Dr. Doris Schmutzer
Bürgermeisterin

Bad Sülze, 11. Mai 2026