

Bauleitplanung der Stadt Bad Sülze



Begründung

**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: 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: 05. Dezember 2024

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Erfordernis der 6. Änderung	4
1.2	Standortwahl	5
1.3	Rechtsgrundlage	6
1.4	Technische Grundlage	7
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	7
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	7
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	8
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	9
3.	Baugebiet	9
4.	Lage und Größe des Plangebietes	9
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	10
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	12
7.	Planungsziele	13
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	13
8.1	Gestaltung des Baugebietes	13
8.2	Art der baulichen Nutzung	14
8.3	Maß der baulichen Nutzung	14
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	15
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	16
8.6	Verkehrerschließung	16
9.1	Auswirkungen der Planung	16
9.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	18
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	19
10.1	Elektroenergieversorgung	19
10.2	Straßenbeleuchtung	19
10.3	Wasserversorgung	20
10.4	Heizung	20
10.5	Feuerlöscheinrichtung	20
10.6	Fernmeldeeinrichtung	21
10.7	Kommunikation	22
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	23
10.9	Abwasserbeseitigung	23
10.10	Abfallbeseitigung	23
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	24

12.	Altlasten	24
13.	Naturschutz	24
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	24
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	25
14.	Immissionsschutz	28
15.	Waldflächen	29
16.	Wasser- und Bodenverband	31
17.	Kataster- und Vermessungswesen	32
18.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	33
19.	Kostenschätzung	34

Mit den Anlagen:

- Anlage 1 „Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ und der dazugehörigen Anlage „Biotoptypenkarte“
- Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“
- Anlage 3 „Bodenschutzkonzept“
- Anlage 4 „Schalltechnische Untersuchung“
- Anlage 5 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021“
- Anlage 6 „Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte am Standort „Scheunenviertel““

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Erfordernis der 6. Änderung

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.

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.

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.

Rein quantitativ verfügt Bad Sülze über eine gute Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt man aber zusätzlich die Nachfragesituation der Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz, die als Gemeinden des raumordnerischen Nahbereiches von Bad Sülze mitversorgt werden sollen, so relativieren sich die Kennzahlen. Bezogen auf den gesamten Nahbereich erreicht das Grundzentrum Bad Sülze eine Einzelhandelszentralität von 37 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, die Verkaufsflächendichte liegt bei 0,24 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Qualitativ betrachtet ist hervorzuheben, dass Bad Sülze derzeit nur über einen Lebensmitteldiscounter verfügt, aber kein Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet ansässig ist. Vollsortimenter bieten auf vergleichbarer Verkaufsfläche in der Regel ein deutlich breiteres Sortiment, beispielsweise dauerhaft auch Haushaltswaren und Schreibwaren, und eine größere Sortimentstiefe. Ein durchschnittlicher Discounter bietet rund 2.000 Artikel an, ein durchschnittlicher Supermarkt hingegen rund 11.000 Artikel.

Aus konzeptioneller Sicht wird daher eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes durch einen Lebensmittelvollsortimenter angestrebt.

Ebenfalls in die qualitative Bewertung einzubeziehen ist die Tatsache, dass der ansässige NETTO-Markt mit ca. 600,0 m² Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß dimensioniert war. Zwischenzeitlich wurde der NETTO-Markt modernisiert und erweitert, so dass der Lebensmittelmarkt an diesem Standort eine Aufwertung erfahren hat und damit eine Standortaufgabe abgewendet wurde.

Im Ergebnis des „Einzelhandelskonzeptes“ ist entsprechend festzuhalten, 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.

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 ebenfalls 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.

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

1.2 Standortwahl

Die Stadt Bad Sülze hat sich mit der Standortwahl für weitere geeignete Flächen, die dem Einzelhandel dienen sollen, intensiv auseinandergesetzt. Das Baugesetzbuch verlangt im § 1a Absatz 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Zur Entscheidungsfindung wurde das zuvor beschriebene „Einzelhandelskonzept“ durch die Stadt Bad Sülze in Auftrag gegeben, erarbeitet und durch die Stadtvertretung beschlossen.

Aus diesem Konzept geht hervor, dass für größere gewerbliche Bebauungen keine Flächen innerhalb des Stadtzentrums zur Verfügung stehen. Auch bebaubare Erweiterungsflächen außerhalb der jetzigen „Stadtgrenze“ sind gerade aus Sicht der Geologie nahezu ausgeschlossen.

Die Stadt Bad Sülze liegt in einer Niederung und wird im Osten durch die „Recknitz“ begrenzt. In den Niederungen des Recknitztales kommen tiefgründige Versumpfungsmoore vor. Südlich von Bad Sülze dominieren in den Tälern und Becken glazilimnische Ablagerungen, welche die Geschiebformation überlagern. In den Hochflächen und Kuppen der Landschaft dominieren die Ablagerungen der Grundmoräne (Geschiebelehm und -mergel).

Entlang des „Pötterbaches“, welcher das Plangebiet im Norden begrenzt sind holozäne kolluviale Umlagerungsböden anzutreffen, die Abschlammmassen der umliegenden Hänge.

Im Ergebnis des „Einzelhandelskonzeptes“ und weiterer Standortanalysen stehen lediglich Flächen zur Verfügung, die sich zentrumsnah befinden und bereits baulich vorgeprägt sind. Hierfür sprechen zudem die bereits vorhandenen Gewerbeflächen und die damit verbundene Erschließung. Dies spiegelt sich insbesondere im „Bodenschutzkonzept“ wieder, da bei dem geplanten Standort keine Erschließungsstraßen realisiert werden müssen, sondern die Gewerbeeinheit eine Neuversiegelung darstellt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 umfasst den südlichen Teilbereich der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr.1. Südlich schließt die Landesstraße L19 sowie östlich die Gemeindestraße „Müllerberg“ an. In

der ursprünglichen Planung wurde dieser Bereich noch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. 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. In Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern - Rügen wurde im Verlauf des Planverfahrens ein „Bodenschutzkonzept“ mit Datum 25. Juni 2024 erstellt und vorgelegt, was grundsätzlich auf das Schutzgut Boden eingeht, hier insbesondere das Vorhandensein von Niedermoorflächen.

Die Stadt Bad Sülze hat in den letzten Jahren umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen von Niedermoorflächen in angrenzenden Bereichen der Ortslage vorgenommen.

So entwickelte die Landgesellschaft M-V in Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Sülze (Landkreis Vorpommern - Rügen) im Bereich des „Polders 3 Bad Sülze“ ein Ökokonto mit einer Flächengröße von ca. 327,0 ha. Ziel ist die Renaturierung von entwässertem Niedermoorgrünland im Flusstalmoor der Recknitz sowie der Erhalt und die Entwicklung einer der größten Binnensalzstellen Mecklenburg-Vorpommerns.

Durch verschiedene bauliche Maßnahmen wurden 2015 die Talmoorflächen einschließlich der Flächen der Binnensalzstelle wiedervernässt und in eine angepasste extensive Grünlandnutzung überführt. Damit werden naturnahe Überflutungs- und Grundwasserverhältnisse wiederhergestellt, die auch das Aufsteigen der Sole wieder ermöglichen und den salztoleranten und -liebenden Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten.

In Folge der aufgezeigten geologischen Besonderheiten der Stadt Bad Sülze wird eingeschätzt, dass die nun zu überplanende Fläche alternativlos ist. Dies auch in Anbetracht, dass eine Renaturierung der kleinteiligen Niedermoorfläche im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, die allseitig von baulichen Anlagen umgeben und aufgeschüttet ist, nicht vollumfänglich im Sinne des Bodenschutzes zielführend ist.

Auch der wirtschaftliche Aspekt ist nicht außer Acht zu lassen. Die Sichtbarkeit sowie uneingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit durch Kundschaft / Anlieferung muss gewährleistet sein. Dies ist bei der vorliegenden Standortwahl zweifelsfrei der Fall.

1.3 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. 2023 I Nr. 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 14. Dezember 2021 eingeleitet.

1.4 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie ein analoger Auszug aus der ALK vom 08. Juni 2022 im Maßstab 1:1000 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

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 Tourismusedentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusedschwerpunkträume 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 an der Landesstraße L19 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Entsprechend erfolgt 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 einer Sonderbaufläche im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Wie bereits unter dem Punkt 1.2 „Standortwahl“ dieser Begründung erläutert, ist dieser Standort alternativlos. Die geplante Fläche mit dem Sondergebiet wurde auf das notwendige wirtschaftliche Maß in Bezug auf die Verkaufs- und Erschließungsflächen reduziert, so dass im westlichen Plangebiet nun eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten werden kann. Dies gilt ebenfalls für einen Pufferbereich entlang des „Pötterbaches“.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Sülze fasste in ihrer Sitzung am 18. Juli 2023 den Beschluss, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze aufzustellen. Im Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 wird eine Teilfläche im zentralen Geltungsbereich der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze überplant.

3. Baugebiet

Stadt Bad Sülze
Gemarkung Bad Sülze

- Flur 3
Flurstück: 349/7, 349/9, 349/10, 349/13 tlws., 349/14, 350 tlws., 361/1

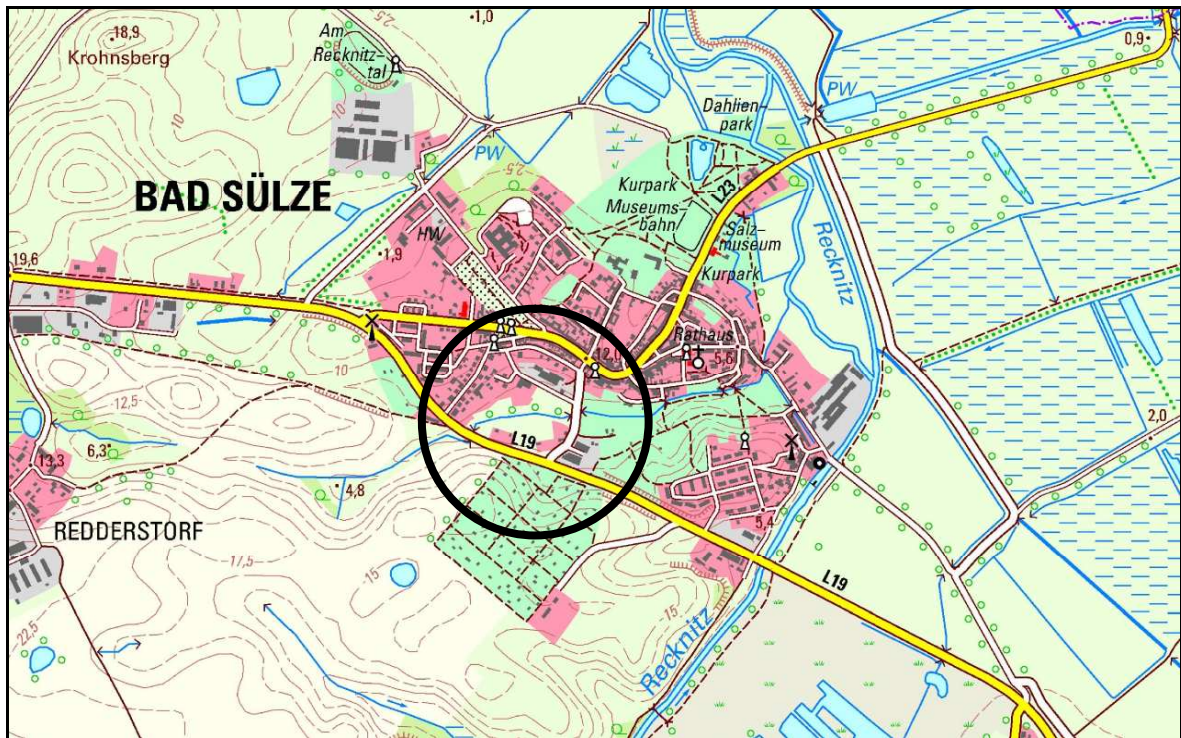
4. Lage und Größe des Plangebietes

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. 17.400,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Der Forderung des Landkreises Vorpommern - Rügen ein Baugrundgutachten zu erstellen wurde gefolgt. Zwischenzeitlich liegt ein „Bodenschutzkonzept“ mit Datum 25. Juni 2024 vor, welches dem Landkreis Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt wurde. Als Anlage 3 liegt das Gutachten dieser Begründung bei.

Das Plangebiet liegt in einer vermoorten, ehemaligen Schmelzwasserrinne. Wechselnde Ablagerungsbedingungen und unterschiedliche Wasserstände ließen im Untersuchungsgebiet ein kleinräumiges Muster verschiedener Bodenformen entstehen. Neben kolluvialen Böden kommen auch Gleye und Niedermoore vor.

Im östlichen Bereich sind die Moorböden überlagert von ca. 70,0 cm mächtigen kalkhaltigen, humosen Abschlammungen. Im mittigen und nordwestlichen Bereich dominieren degradierte Torfe. Abgeschwemmte Hangmassen überdecken mit Mächtigkeiten zwischen 20,0 bis 40,0 cm die Niedermoorböden.

Im südlichen Untersuchungsgebiet dominieren Kolluvisole. Das hangabwärts verlagerte Bodenmaterial wurde am Hangfuß mit Mächtigkeiten zwischen 30,0 und 100,0 cm erkundet und überlagert die Gleye im randlichen Niederungsbereich. Die Mächtigkeit der kolluvialen Überdeckung nimmt mit Entfernung zum Hang ab. Aufgrund der anthropogenen Nutzung in diesem Bereich sind Geländeprofilierungen, Massenumlagerungen und anthropogene Auffüllungen wahrscheinlich.

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 Geländeenivellierung ist bei Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden, da dies zu weiteren Bodenbeeinträchtigungen führen kann.

Im Gutachten werden verschiedene Gründungsarten beschrieben und deren Auswirkungen auf den anstehenden Boden bewertet.

Eine praktikable und bodenschonende Gründung wäre der Einsatz von Schraubfahlfundamenten für die eingeschossigen Flachbauten sowie die Verkehrswege und Parkplätze. Diese weisen eine hohe Lastaufnahme auf bei gleicher oder geringerer Anzahl zu errichtender Pfähle. Die Errichtung erfolgt mit bodenschonenden Kleinrammfahrzeugen (<5,0 t Einsatzgewicht), auch bis in größere Tiefen. Durch die Verlegung temporärer Stahlplatten oder Baggermatten wird der Lasteintrag in den Untergrund deutlich minimiert, so dass das Porengefüge erhalten bleibt. Auch kann ein Rückbau der Fläche unter Wahrung der Bodenschichtung realisiert werden. Das Potential zur Renaturierung und Wiedervernässung des Standortes bleibt somit erhalten. Die erleichtert der kommunalen Siedlungsplanung eine mögliche Umnutzung der Fläche um zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden.

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.

Gemäß DIN 19639 vertritt die bodenkundliche Baubegleitung von der Planung des Bauvorhabens bis hin zum Bauabschluss die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes und trägt dazu bei, dass Bauvorhaben in der geplanten Art und Weise (Bodenschutz)rechtskonform abzuwickeln. Grundlage für einen reibungslosen Ablauf der Arbeiten ist eine gute Kommunikation zwischen der bodenkundlichen Baubegleitung, dem Auftraggeber und den beteiligten Unternehmen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat während der gesamten Bauphase die Aufgabe, das

Bauvorhaben fachlich zu begleiten und die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Bodenschutzkonzept zu überwachen sowie den Beteiligten beratend zur Seite zu stehen. Vor Baubeginn wird die Bodenkundliche Baubegleitung den baubeteiligten Akteuren eine Einführung zum Thema Bodenschutz beim Bauvorhaben vornehmen. In diesem Zusammenhang werden die Aufgaben der bodenkundlichen Baubegleitung, besondere Bodenschutzaspekte und die Schutzmaßnahmen vorgestellt und erläutert.

Gemäß dem Bodenschutzkonzept ist der Grundwasserflurabstand größtenteils mit < 5,0 m bzw. zwischen 5,0 bis 6,0 m NHN angegeben. Aufgrund der Überdeckung durch die Geschiebformation besitzt der bedeckte Grundwasserleiter gegenüber eindringenden Stoffen einen mittleren Geschütztheitsgrad. Nördlich des Plangebietes verläuft der „Pötterbach“, in welchen die Entwässerung der beplanten Flächen erfolgt.

Geomorphologisch ist der Standortbereich geneigt und fällt um mehrere Meter von Südwesten (Landesstraße L19) nach Nord ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 liegt im zentralen Bereich von Bad Sülze nördlich an die Landesstraße L19 angrenzend. Im Osten wird es von der Gemeindestraße „Müllerberg“ sowie im Westen und Norden jeweils von Bebauungen der angrenzenden Grundstücke begrenzt.

Das Plangebiet selbst liegt auf teilweise baulich vorgeprägten Flächen. Dominierend für das Landschaftsbild sind hier die östlich angrenzenden Gebäude der Einzelhandelsbetriebe.

Im Geltungsbereich vorhandene vor allem straßenseitig liegende Gartenflächen wurden zum Teil noch vor kurzem genutzt. Derzeit wachsen die Flächen stark mit Gehölzen zu. Das Gehölzspektrum weist einen hohen Anteil fremdländischer Gehölze, insbesondere Koniferen sowie Obstgehölze auf. Die Randbereiche, insbesondere zur Gemeindestraße „Müllerberg“, weisen jedoch noch eine gartentypische Pflege auf. Die hier vorhandenen begrenzenden Hecken werden regelmäßig beschnitten.

Die Gartenflächen sind durch Weg- und Terrassenfläche teilweise versiegelt. Es wird eingeschätzt, dass der Versiegelungsgrad etwa 10% beträgt, zuzüglich der Gebäudeflächen. Der „Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ und der dazugehörigen Anlage „Biotoptypenkarte“ gibt hierzu weitere Informationen, unter anderem zur genauen Lage dieser Flächen.

Die im Geltungsbereich liegenden Gärten, zum Teil mit Gebäuden, bestehen schon seit vielen Jahren vor der politischen Wende, heißt auch vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze. Bei den Gärten handelt es sich um Pachtflächen.

Das Gebiet wird verkehrstechnisch durch die angrenzende Gemeindestraße „Müllerberg“ erschlossen.

Der Änderungsbereich an der Landesstraße L19 ist zumindest im straßenabgewandten Bereich landschaftlich strukturierter mit Einzelbäumen und Heckengehölzen. Hier befinden sich außer den Grünflächen nur partiell Gartenareale.

Landschaftsprägende Elemente, abgesehen von dem straßenbegleitenden Großgrün, gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen. Hiervon ausgenommen ist der vorhandene „Pötterbach“, der sich durch die Ortslage Bad Sülze zieht.

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

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.

Die Stadt Bad Sülze hat als Grundlage für Entscheidungen in der Bauleitplanung ein „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze“ erarbeiten lassen. Das mit Stand Oktober 2021 vorliegende Konzept sieht als Vorhabenstandort eine Präferenz für die Neuansiedlung neuer Märkte in den Freiflächen westlich der Gemeindestraße „Müllerberg“, also gegenüber des bestehenden NETTO - Marktes. Dieser Standort kann hinsichtlich seiner Erreichbarkeit positiv bewertet werden, da er sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw sehr gut erreichbar ist.

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

Das Planungserfordernis der 6. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich insbesondere durch Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie dem Entfall der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Möglich sind grundsätzlich eingeschossige Gebäude. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht, die über die Gemeindestraßen „Müllerberg“ angefahren werden. Die Erschließung kann somit über die vorhandene Straße gedeckt werden, so dass gebietserschließende Straßen in diesem Fall entbehrlich sind.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes im südlichen Bereich der Stadt Bad Sülze sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage zwei Einzelhandelsbetriebe in Nachbarschaft zum bestehenden Einzelhandel entstehen. Die Vorgaben und Empfehlungen des „Einzelhandelskonzeptes“ in Verbindung mit den Zielen der Stadt Bad Sülze zur Aufwertung des Standortes an der Landesstraße L19 sollen mit der Planung direkt umgesetzt 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 angrenzenden gewerblichen Gebäudebestand.

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 für den Einzelhandel ausschließlich Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich 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 den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, welcher für die Neuerrichtung von zwei Lebensmitteleinzelhandelsmärkten samt ergänzender Verkaufseinrichtungen vorgesehen ist, wird entsprechend ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 wurden die sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum 1“ und „Einkaufszentrum 2“ festgesetzt. Da diese Bereiche von der nun 6. Änderung unberührt bleiben, wurde für das neu geplante Einkaufszentrum konsequenterweise die Bezeichnung „Einkaufszentrum 3“ gewählt.

Weiterhin wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vom rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend übernommen, da dieselben Festsetzungen für das „Einkaufszentrum 3“ zulässig sein sollen. Lediglich die Geschoss- sowie die Verkaufsflächen wurden aufgrund der aktuellen Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Rügen in der neuen Planung nicht aufgeführt.

Das Sondergebiet SO 3 „Einkaufszentrum 3“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von Läden mit den Lebensmitteleinzelhandel ergänzenden Sortimenten. Zulässig sind hier primär zwei großflächige Verbrauchermärkte (Lebensmittel, Getränke, Aktionsartikel, zentrenrelevante Randsortimente).

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

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

Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist im sonstigen Sondergebiet aufgrund des hohen Flächenbedarfes nicht möglich, da die hinzutretende Bebauung die maximal mögliche Grundflächenzahl verlangt. Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes müssen für die geplante Nutzung Zuwegungen, Stellplätze, Lagerflächen und dergleichen geschaffen werden.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstückfläche ist hier in einer Weise dimensioniert, dass die zwei Einzelhandelsmärkte in der konzeptbedingt erforderlichen und entsprechend geplanten Größe realisiert werden können. Da keine besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Festsetzung bestimmter Gebäudefluchten vorliegen und eine nötige Flexibilität betreffend der genauen Gebäudeausgestaltung für die weitere Objektplanung geboten ist, erfolgt eine Begrenzung über Baugrenzen.

Das Baufenster wird durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich bei der Höhe der baulichen Anlagen an dem wirtschaftlich notwendigen Maß zur Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung eines Supermarktes bzw. eines Discounters orientiert.

Für die geplanten eingeschossigen Gebäude im sonstigen Sondergebiet wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz).

Zur höhenmäßigen Einordnung des Geländes im Plangebiet wurden in der Planzeichnung Höhen vom Bestand dargestellt. Entsprechend muss das Gelände partiell auf Niveau gebracht werden.

Haustypen / Bauweise

Eine Festsetzung zu dem Haustyp wurde aufgrund der möglichen gewerblichen Bebauung nicht gefasst.

Für das sonstige Sondergebiet ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, da zur Errichtung der zwei aneinandergebauten Einzelhandelsmärkte eine Gebäudelänge von über 50,0 m erforderlich wird, gleichzeitig aber die Regelungen der offenen Bauweise zum Bauen mit Grenzabstand in Anbetracht der städtebaulichen Ausgangssituation und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung notwendig macht.

Nebenanlagen

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

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	17.400,0	100,00
Grundstücksfläche SO ₃ , gesamt,	12.200,0	70,12
Bebauungsfläche, GRZ 0,8	9.760,0	(56,10)
Private Grünflächen	2.440,0	(14,02)
Verkehrsfläche, öffentlich,	50,0	0,29
einschl. Bankett		
Grünfläche, privat,	4.100,0	23,56
Fläche für den Naturschutz		
Grünfläche, privat, an der L19	750,0	4,31
Wasserfläche, Graben	300,0	1,72

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Gemäß dem Inhalt der vorliegenden Planung werden Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Zusammen mit dem angrenzend vorgeprägten Bereich sowie den weiteren infrastrukturellen Einrichtungen im Ortskern selbst, sind alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung in Bad Sülze vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Landesstraße L19 unweit des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Entlang des Änderungsbereiches verläuft östlich die Gemeindestraße „Müllerberg“, die direkt an der Landesstraße L19 mündet. Die verkehrstechnische Hauptanbindung ist entsprechend über die Gemeindestraße „Müllerberg“ vorgesehen und gesichert, so wie es bereits für die errichteten Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.1, die an die Gemeindestraße „Müllerberg“ angrenzen, umgesetzt wurde.

Der Bau von Erschließungsstraßen ist dementsprechend nicht notwendig.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Gemeindestraßen „Müllerberg“ und „Im Scheunenviertel“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

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

9.1 Auswirkungen der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze stellt für den Änderungsbereich an der Landesstraße L19 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Entsprechend erfolgt 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).

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Tiefgreifende Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten 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.

Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Recknitz WP_KO_1_16“, dessen mengenmäßiger Zustand als gut und chemischer Zustand als nicht gut beurteilt wird. Auswirkungen auf den Grundwasserkörper sind zu erwarten, wenn sich die zulässige zu bebauende Fläche ändert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird.

In Abstimmung mit der unteren Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern - Rügen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob sich die aus dem Plangebiet abzuleitende Niederschlagswassermenge ändert. Im Zusammenhang mit einer Vermeidung von Abflussspitzen in oberirdischen Gewässern ist ein Teilrückhalt durch Versickerung im Bereich des sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Einzelhandel auch im Sinne einer Grundwasserneubildung zu prüfen.

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 Bauherren 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).

9.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Was nach neuer Rechtslage geprüft und in der Abwägung berücksichtigt werden muss, wird in § 1 Absatz 6 Nr.7 und § 1a des Baugesetzbuches festgelegt (auszugsweise):

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)
- die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH - Gebiete) und EU - Vogelschutzgebiete (FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
- Darstellungen in Fachplanungen, wie z.B. Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen
- Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen, Kultur- und sonstigen Sachgütern

Auf eine Natura 2000 - Verträglichkeitsvorprüfung konnte aufgrund der allseitigen Umschließung durch die Ortslage Bad Sülze sowie der Entfernung (> 630,0 m zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1941-301 Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen sowie zum EU-Vogelschutzgebiet Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark) zu vorhandenen NATURA 2000 - Gebieten verzichtet werden.

Wirkungen auf Schutzziele sowie auf prioritäre Arten und Lebensräume können aufgrund der Lage ausgeschlossen werden. Funktionelle Beziehungen zu möglichen Zielarten aufgrund vernetzter Habitats (Fließgewässersysteme) bzw. Nahrungsflächen bestehen zu dieser innerstädtischen Fläche des Bebauungsplanes ebenfalls nicht.

Das Vorhaben selbst hat aufgrund seiner Lage nur geringfügige Außenwirkungen auf unmittelbar angrenzende Siedlungsflächen und nicht auf weiter entfernte Habitats und Lebensraumtypen außerhalb des Planungsraumes.

Aufgrund der räumlichen Entfernung wären ohnehin theoretisch nur Sekundärwirkungen maßgeblich zu betrachten. Dazu wäre ein erhöhter Druck auf die Lebensraumtypen (Fließgewässer, Kleingewässer, Moore, Pfeifengraswiesen, Wald-Lebensraumtypen) beispielsweise durch Urlauber, Feriengäste und Erholungssuche notwendig. Dies kann alles ausgeschlossen werden. Nutzungen, hier insbesondere baubedingte Auswirkungen, beschränken sich auf den Standort selbst und wirken nicht auf entfernt liegende Gebiete.

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für das Vorhaben sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

Eine differenzierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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 wurde die Straßenbeleuchtung bereits neu angelegt. In Teilbereichen kann diese unproblematisch erweitert werden.

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 der Gemeindestraße „Müllerberg“ 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 m³/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 direkt am Geltungsbereich im Bereich des bestehenden NETTO - Marktes.

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 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75,0 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400,0 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150,0 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) mit 800,0 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600,0 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich gegebenenfalls höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Industriebau-Richtlinie M-V.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Scheunenviertel“ 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 (Erkundungspflicht).

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 „Müllerberg“ angeschlossen.

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. Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG ist die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser der kanalisierten Ableitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Die maximale Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung im Plangebiet wird ausdrücklich empfohlen.

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. 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.

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 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.

Im Zuge des Planverfahrens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Mit der Änderung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel wird sich die Struktur des Gebietes in Hinsicht auf die naturschutzrelevanten Aspekte grundsätzlich ändern.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein erwähnenswerter 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.

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. Problematisch hierbei ist, dass sich die Richtlinien für die Bewertung von Kompensationsmaßnahmen und sogar die Maßnahmen selbst im Laufe der letzten 25 Jahren mehrfach geändert haben. Behelfsweise wird im nun aktualisierten Umweltbericht eine Bilanz in Anlehnung an die neue HzE (2018) vorgenommen und hier die Maßnahme M 1.13 „Anlage von Wäldern durch Sukzession“, welche der ursprünglich angedachten Maßnahme am nächsten kommt, angewendet. Eine gesamte Bewertung und die Ermittlung der zusätzlichen Kompensation ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Scheunenviertel“ werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder 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 30. Januar 2024 wurde im Zuge des Planverfahrens dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt. Es erfolgte daraufhin eine Überarbeitung des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ mit Datum 17. November 2024, der nun als Anlage zur Begründung erneut vorgelegt wird.

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 / Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt. Fällungen werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, das heißt im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März.

Unter Berücksichtigung gelegentlich besonders früh brütender Arten wird der Rodungszeitraum auf Ende Januar begrenzt. Alternativ kann ab Februar im Vorfeld von Rodungen durch eine Besiedlungskontrolle eine Brut ausgeschlossen werden.

Die Gehölze werden innerhalb weniger Tage abgefahren, da diese bei längerer Lagerung von Kleintieren als Versteck genutzt oder auch von Vögeln, z.B. Zaunkönig, besiedelt werden können. Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens von

Amphibien erfolgt die Stubbenrodung erst während der Aktivitätsphase der Arten, ab Mai und nach zuvor durchgeführten Ausschlussmaßnahmen.

Vermeid. VM2 / Bauzeitenregelung und Besiedlungsausschluss vor Gebäudeabbruch

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

Vermeidungsmaßnahme VM3 / Amphibienschutzzaun und Abfang

Die Vorhabenfläche wird im Frühjahr mit einem mobilen Amphibienschutzzaun zum Graben im Norden und teilweise an der Ost- und Westseite des Plangebietes abgegrenzt, um mögliche weitere Einwanderungen zu vermeiden und um in der Folge einen Abfang durchführen zu können. Der Zaun dient auch als Leiteinrichtung während der Baumaßnahmen. Unmittelbar nach Errichtung des temporären Schutzzaunes werden Tiere aus dem Plangebiet abgesammelt.

Es wird empfohlen, außerdem selbstleerende Fangeimer einzusetzen. Der Erfolg der Maßnahme ist durch einen Sachverständigen zu prüfen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind parallel zum Graben Verstecke für Amphibien anzulegen und Pflanzungen vorzusehen, um die Gefahr der Einwanderung in das weitere Plangebiet zu verringern.

Vermeidungsmaßnahme VM4 / Vermeidung von Kleintierfallen

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

VM5 / Naturnahe Gestaltung von nicht bebauten Flächen und kleintierfreundliche Pflege

Nicht bebaute Flächen im Plangebiet werden naturnah gestaltet, insbesondere durch die Anpflanzung von einheimischen Arten und einer extensiven Pflege. Die nicht bebauten Flächen im Plangebiet werden zudem mit kleintierfreundlicher Technik gepflegt. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher).

Die Schnitthöhe muss mindestens 10,0 bis 12,0 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere, wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt bis zu 2x jährlich (1x Frühmahd - März / April und 1x Herbstmahd - ab August bis Oktober), vorzugsweise 1x jährlich und nur in wüchsigen Bereichen zweimal jährlich.

Dabei werden im Abstand von mindestens zwei Wochen maximal 50% der Fläche gemäht. Zudem wird ein Mosaik mit Altgrasbereichen belassen, insbesondere in Randbereichen von Gehölzen. Das Mahdgut wird abgefahren.

Vermeidungsmaßnahme VM6 / Vermeidung von Kollisionsoptern mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das heißt entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an

Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas vermieden.

Werden Gebäude mit einem mittleren bis hohen Gesamtrisiko für Kollisionen errichtet (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas), werden hier ausschließlich Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet.

Vermeidungsmaßnahme VM7 / Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf licht sensible Organismen haben, z.B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebotes, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

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

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF1 / Anlage von Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Tierarten -
Haussperling, Hausrotschwanz und Fledermäuse

Es werden im Vorfeld im Umfeld der Rodungen und Abbrüche und in Abstimmung mit einem Sachverständigen geeignete Ersatzlebensstätten angelegt:

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

CEF2 / Anlage von Ersatzbrut- und Nahrungshabitaten für Baum-/ Gebüschbrüter und Ersatzjagdhabitaten für Fledermäuse

Im nahen Umfeld wird auf einer offenen Fläche eine zusammen mindestens 100,0 m lange zweireihige Hecke mit einzelnen Überhängen angelegt, unterbrochen mit Versteckplätzen für Kleintiere (zwei mit Totholz versetzte Trockenmauern, Länge jeweils 10,0 m, Breite 1,5 m, Höhe 1,0 m). Zudem werden zwei einseitige Grabenaufweitungen (Breite mindestens 5,0 m, Länge jeweils mindestens 10,0 m)

angelegt. Alternativ kann ein separates Kleingewässer im nahen Umfeld angelegt werden.

Daneben werden innerhalb der nicht bebauten Flächen des Plangebietes (Breite bis zu 10,0 m) weitere Gehölzpflanzungen (mindestens sechs Großbäume, zehn Obstgehölze und zehn Gebüsche) vorgenommen und die verbleibenden Freiflächen nur extensiv gepflegt.

CEF3 / Anlage von Ersatzhabitaten für Amphibien

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

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

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde aufgrund der Forderung des LUNG Güstrow durch die Stadt Bad Sülze in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 22. November 2023 wird nun den zuständigen Behörden (Landkreis Vorpommern - Rügen, LUNG) zur Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes vorgelegt.

Im Rahmen der Planungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel“ waren unter Berücksichtigung der Vorbelastung für das geplante Sondergebiet die Geräuschemissionen so zu begrenzen, dass durch die innerhalb des Plangebietes geplanten Nutzungen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft entstehen. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß DIN 18005:2023-07 in Verbindung mit der DIN 45691: 2006-12.

Zur Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung wurden für den an der Gemeindestraße „Im Scheunenviertel“ gelegenen Getränkemarkt und die Spielhalle sowie für die an der Gemeindestraße „Müllerberg“ vorhandenen Verkaufseinrichtungen die Geräuschemissionen ermittelt. Hierzu wurden die vom Betreiber des Getränkemarktes und von NETTO übermittelten Betriebsangaben verwendet. Angaben aus Baubeschreibungen bzw. Baugenehmigungen lagen nicht vor. Zu Geräuschquellen, zu denen keine Angaben vorlagen, wurden vom Schallgutachter Emissionskennwerte von vergleichbaren Anlagen sowie Angaben aus der Fachliteratur herangezogen.

An den maßgebenden Immissionsorten wurden für die gewerbliche Vorbelastung Beurteilungspegel bestimmt, die die Immissionsrichtwerte mindestens um 7 dB(A) am Tag und um 2 dB(A) in der Nacht unterschreiten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte am ehesten im Bereich der Wohnbebauung an der „Rosa-Luxemburg-Straße“ und des Pflegeheimes an der Gemeindestraße „Im Scheunenviertel“ erreicht.

Auf Basis der Vorplanung erfolgte eine Prüfung, ob die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes aus Sicht des Schallschutzes möglich ist. Unter der Annahme, dass die für die bestehenden Verkaufseinrichtungen beschriebenen Emissionskennwerte auch für die im Sondergebiet geplanten Märkte angesetzt werden können, wurden die Beurteilungspegel für die zu erwartenden Anlagengeräusche ermittelt. Im Ergebnis

wurde festgestellt, dass im Tagzeitraum die Beurteilungspegel an den Immissionsorten unterhalb der Immissionskontingente liegen. Für den Tagzeitraum können somit unzulässige Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an einigen Immissionsorten teilweise um bis zu 11,5 dB(A) über den Immissionskontingenten. Die höchsten Überschreitungen entstehen im Bereich der Wohngrundstücke an der „Rosa-Luxemburg-Straße“.

Es wurde das Lärminderungspotential von mehreren Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Im Prognosemodell wurden die Ladezonen der geplanten Märkte auf einer Länge von jeweils 12,0 m seitlich geschlossen und überdacht. Mit diesen Maßnahmen werden Pegelminderungen von bis zu 7 dB(A) erreicht. Es verbleiben aber im Bereich einiger Immissionsorte Überschreitungen der Immissionskontingente um bis zu 4,5 dB(A).

Aufgrund einer möglichen langen Rangierstrecke bei den Anlieferungen sind aus Sicht des Schallgutachters weitere spürbare Pegelminderungen nicht möglich. Hier werden eventuell Warenanlieferungen im Nachtzeitraum auszuschließen sein.

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.

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. Waldflächen

Die Bestockung im Plangebiet wurde am 12. Januar 2023 bereits im Zuge des ersten Beteiligungsverfahrens durch das Forstamt Schuenhagen überprüft. Seinerzeit war eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 LWaldG noch nicht gänzlich gegeben.

Bei einer erneuten Überprüfung der Flächen am 03. Juli 2024 und einer zusätzlichen Prüfung mithilfe einer GPS- Berechnung konnte die Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG zumindest für zwei der insgesamt fünf vorgefundenen bestockten Flächen festgestellt werden.



Lageplan des Forstamtes Schuenhagen - ohne Maßstab

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

Als Wald im Sinne des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG M-V) zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25,0 m, bei Sukzessionsflächen einer Höhe von $\geq 1,5$ m oder einem Alter von $\geq$ sechs Jahren sowie einer Überschirmung von > 50 % bei jungen Beständen oder einer Bestockung von > 50 % des Vollbestandes.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 30,0 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand).

Gemäß dem aktualisierten Umweltbericht mit Datum 05. Dezember 2024 weichen die von der Behörde dargestellten Walddarstellungen flächenmäßig von der Biotopkartierung ab. Diese Abweichung ist zwar nur geringfügig, kann aber schon zu unterschiedlichen Beurteilungen führen. Die Biotopkartierung orientiert sich an der vorhandenen Vermessung sowie einem relativ aktuellen Luftbild von gaia mv.

Insbesondere im Hinblick auf die nur geringfügig über der Mindestgröße liegenden Waldflächen ist zuallererst auf die Ungenauigkeit von GPS-Handgeräten hinzuweisen. Diese liegt im Normalfall zwischen 5,0 bis 10,0 m. Schon bei einer tatsächlichen Abweichung von 1,0 bis 2,0 m würden Fläche 1 und Fläche 2 unter 2.000,0 m² fallen. Dass hier schon die ersten Gründe für eine möglicherweise zu große Walddarstellung liegen könnten, macht auch die Nichtausweisung bei der Beurteilung des Jahres 2023 deutlich. Der Zuwachs von mehr als 600,0 m² in einem Jahr ist eher unwahrscheinlich. Zudem wird auch deutlich genutzte Grünlandfläche (auch wenn nur klein) als Waldfläche ausgewiesen. Nördlich des Baches ist bei Fläche 1, oberhalb der Grabenböschung eine beweidete Grünlandfläche ausgebildet. Eine Walddarstellung

kann hier deshalb grundsätzlich nicht erfolgen. Auch die vier einzeln am Graben stehenden Pappeln stellen keinen Wald dar.

Insgesamt muss aber auch der Graben, samt Böschung und Pflegestreifen aus der Waldfläche herausgenommen werden. Hier ist ohnehin eine dauerhafte Unterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband zu gewährleisten. Allein diese Fläche ist schon 250,0 m² groß und lässt die Waldfläche auf unter 2.000,0 m² schrumpfen.

Die Fläche 2 ist nach Angabe der Forst nur 2.200,0 m² groß. Hier führen schon sehr kleine Ungenauigkeiten bei der Darstellung zur einer unterschiedlichen Einschätzung. Hier wurden teilweise aufgelassene Gartenflächen (Größe etwa 400,0 bis 500,0 m²) am Ostrand in die „Waldfläche“ einbezogen.

Da es bei beiden Waldflächen nur um wenige Quadratmeter geht, sollte vor einer möglichen Waldfestlegung eine genaue Vermessung durchgeführt werden. Vorhandene andere Nutzungen wie Weideland, Bachlauf etc. sollten nicht in die Waldfläche miteinbezogen werden.

Zudem werden bei Waldausweisungen weitere Probleme geschaffen, da nun auch andere Bereiche der Ortslage innerhalb des Waldschutzabstandes liegen würden.

16. Wasser- und Bodenverband

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.

In der Planzeichnung wurde der Abstand von 7,0 m zwischen Oberkante Böschung und der nächstgelegenen Fläche des sonstigen Sondergebietes dargestellt.

Die für die Gewässerunterhaltung zuständige Körperschaft, der Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“, darf nicht durch Handlungen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 41 WHG - Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung hingewiesen.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen. Die Fortschreibung für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 wurde 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten (FGE) Elbe, Oder, Schlei / Trave und Warnow / Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das Projektgebiet befindet sich in der FGE Warnow / Peene in der WRRL-Planungseinheit Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Recknitz. Im Norden des Plangeltungsbereiches des Sondergebietes „Zweckbestimmung Einzelhandel“ verläuft der Graben 14:0:31/16

(Gewässer II. Ordnung), der weiter östlich des Stadtgebietes in die WRRL-berichtspflichtige Recknitz (Wasserkörper RECK-0200) entwässert.

Als ein natürliches Fließgewässer ist die Recknitz gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute ökologische Zustand / gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung befindet sich der hier in Rede stehende Gewässerabschnitt der Recknitz erst in „unbefriedigendem ökologischen Zustand“.

Aufgrund der geplanten Flächennutzungen und dem sich daraus ergebenden Versiegelungsgrad des Plangebietes ist eine Erhöhung der Einleitmenge des Niederschlagswassers am genehmigten Einleitpunkt in die Vorflut zu erwarten. Inwieweit hier eine Anpassung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis erforderlich ist und ob dafür die Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL notwendig sein kann, wird im Zuge der Erschließungsplanung die zuständige untere Wasserbehörde (Gewässer II. Ordnung: Landkreis Vorpommern - Rügen) zu entscheiden haben.

Bei der Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge / Belastungen alle Minderungspotenziale bereits an der „Quelle“, hier das Plangebiet, zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen.

17. 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 (GVObI. 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.

18. 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.

19. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 50,0 m ² x 250,00€	12.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 150,0 m x 45,00 €	6.750,00 €
03	Regenentwässerung 150,0 m x 65,00 €	9.750,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 150,0 m x 65,00 €	9.750,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	15.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	25.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal	100.000,00 €
08	Nebenkosten	50.000,00 €
Summe der Baukosten - Erschließung (netto)		= 228.750,00 €
+ 19 % MwSt.		= 43.462,50 €
Gesamtsumme (brutto)		= 272.212,50 € =====

Dr. Doris Schmutzer

Bürgermeisterin

Bad Sülze, 21. Okt. 2022
geändert am: 31. Jan. 2024
geändert am: 05. Dez. 2024