

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

**hier: erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Absatz 3 BauGB**

Der überarbeitete Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Scheunenviertel“, 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“

und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht (entsprechend § 2a BauGB) dazu liegen vom **07. Januar 2025 bis zum 10. Februar 2025** im Bauamt des Amtes Recknitz-Trebeltal, Am Markt 1 in 18334 Bad Sülze während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Dienstag	von 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	von 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	von 08:00 - 12:00 Uhr

Bestandteil der Auslegungsunterlagen sind informationshalber weiterhin die Schalltechnische Begutachtung, das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021“ sowie die „Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte am Standort ‚Scheunenviertel 2023‘“.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Bauamt des Amtes Recknitz-Trebeltal, Am Markt 1 in 18334 Bad Sülze während der Dienststunden eingesehen werden.

Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen vor:

### Natur- und artenschutzrechtliche Belange und Umweltschutz

**Umweltbericht** als selbstständiger Teil der Begründung (Stand: 05. Dezember 2024) mit Informationen

- zu den möglichen Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit, Wasser, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild, Flora, Fauna, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern,
- zum räumlichen Zusammenhang des Plangebietes mit Schutzgebieten der Europäischen Union (Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung) und der sich daraus ggf. ergebenden Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,
- zum räumlichen Zusammenhang mit Schutzgebieten nationaler Bedeutung und zu möglichen Auswirkungen der Planung auf deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele,
- zu möglichen Beeinträchtigungen von nach § 20 NatSchAG M-V bzw. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen und zu den sonstigen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen, insbesondere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Einzelbäumen im Plangebiet und dem durch die Umsetzung der Planinhalte hervorgerufenen Kompensationserfordernis (Ersatzbaumpflanzung),
- zur möglichen Umweltentwicklung innerhalb des Plangebietes mit und ohne Umsetzung des Vorhabens,

- über den Umfang der mit Umsetzung der Planung einhergehenden zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die geplanten internen und externen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

**Erfassung und Bewertung der Biotoptypen und Biotoptypenkarte** (Stand: 05. Dezember 2024) als Bestandteil des Umweltberichtes, der u.a. als Grundlage der Bewertung der Eingriffe dient.

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Stand: 17. November 2024) mit

- Überprüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf gesetzlich geschützte Artengruppen: Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien auf Grundlage einer Potentialanalyse.
- Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG

**Bodenschutzkonzept** (Stand: 25. Juni 2024) mit detaillierter Betrachtung des Schutzgutes Boden

**Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Rügen** vom 10. April 2024 mit Hinweisen dazu, dass

- die Ergebnisse der „Schalltechnischen Begutachtung“ in der Planung festzusetzen sind
- das Schutzgut Boden differenzierter zu beschreiben ist
- aus dem Umweltbericht hervorgehen muss, wie und in welchem Umfang sich welche Wirkfaktoren auf den Boden und seine Funktionen auswirken
- derzeit einer großflächigen Überplanung der Fläche mit Festsetzungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1 nach derzeitigem Stand nicht zugestimmt werden kann
- im Umweltbericht nicht hinreichend geprüft wurde, wie die überplante Maßnahmenfläche durch entsprechende Alternativen und Varianten zumindest in Teilen erhalten werden könnte.
- in der vorliegenden Planung kein Ersatz geplant ist, weder wird die Schaffung einer entsprechend gleichwertigen Fläche an anderer Stelle angestrebt, noch fließt der ansonsten erforderliche doppelte Ausgleich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein
- den Ausführungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben ansonsten gefolgt werden kann, allerdings fehlt der Ausgleich für die verloren gehende Kompensationsfläche
- für den im Umweltbericht gestellten Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 Absatz 3 Nr.1 NatSchAG M-V gilt, dass dieser in einem separaten Verfahren durch die untere Naturschutzbehörde bearbeitet wird
- der besondere Artenschutz fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung, einschließlich der Baufeldberäumung, Erschließung, Bau von Erschließungsstraßen, etc. unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abgearbeitet werden muss
- im Falle einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplanes die Stadt Bad Sülze die Vorhabenträgerin darauf hinweisen sollte, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist
- auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG) verwiesen wird, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 Absatz 7 BNatSchG gemacht werden

**Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen** vom 24. Juli 2024 mit Hinweisen dazu, dass

- sich im und angrenzend an dem Geltungsbereich Waldflächen befinden und bezüglich der forstrechtlichen Betroffenheit die gesetzlichen Vorgaben des Landeswaldgesetzes M-V zu berücksichtigen und im Planverfahren aufzunehmen sind
- wenn für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine andere Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll, die Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des § 10 LWaldG prüft, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 15 LWaldG vorliegen

Der Öffentlichkeit wird in den genannten Zeiten im Bauamt des Amtes Recknitz-Trebeltal Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu dem Vorentwurf und dem Vorentwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Bad Sülze unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Datenschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, kann keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung erfolgen.

#### Hinweis zur Bereitstellung von Informationen im Internet

Die Veröffentlichung im Internet erfolgt gemäß § 4a Absatz 4 BauGB. Die Unterlagen sind einsehbar unter

<https://www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspl%C3%A4ne.html>

und auf der Internetseite im Bau- und Planungsportal M-V unter

<https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>

Bad Sülze, 05. Dezember 2024

  
Dr. D. Schmutzer



Anlage:  
Übersichtskarte