

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

hier: 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 21. Juli 2025 bis zum 22. August 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 Untersuchung“, das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sülze 2021“ sowie die „Auswirkungsanalyse für zwei Lebensmittelmärkte am Standort ‚Scheunenviertel‘“.

Die der Planung zugrunde liegenden 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: 11. Juli 2025) 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: 11. Juli 2025) 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.

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

Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 07. März 2025 mit Hinweisen dazu, dass

- wenn die Eingriffe in den schutzwürdigen Niedermoorflächen unvermeidbar sein sollten, aus der Betrachtung des Schutzgutes Boden auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes vom 25. Juni 2024 (M.Sc. Julius Pätzold - Sachverständiger für Boden und Geologie) die bodenschutzrechtlichen Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten sowie die Eingriffe in die schutzwürdigen Moorböden zu minimieren bzw. zu vermeiden sind
- eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV für die Bau- und Rückbauphase zu beauftragen ist, wobei die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person über die notwendige Sach- und Fachkunde gemäß § 18 BBodSchG verfügen muss und diese nachzuweisen ist
- vor Beginn von Abbrucharbeiten in Bereichen (bebaute Gartengrundstücke), in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehende Gefährdung vorzunehmen ist
- die „Schalltechnische Untersuchung“ der Umweltplan GmbH Stralsund eine nächtliche Belieferung für das Planvorhaben ausschließt und damit aufzeigt, dass auch der Lieferverkehr für das Planvorhaben nur mit Einschränkungen möglich ist, da es zu unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft kommt
- der Planung derzeit der gesetzliche Biotopschutz entgegensteht und aus naturschutzrechtlicher Sicht noch erhebliche Mängel bestehen, da gesetzlich geschützte Biotope betroffen sind
- die Berechnung des zusätzlichen Ausgleichs für die überplante Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend HzE (2018) entsprechend der vorgefundenen höherwertigen Biotoptypen überarbeitet werden muss
- wenn der Eingriff nachweislich unvermeidlich sein sollte, der Ausgleich für gesetzlich geschützte Biotope und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bodenschutzkonzept real und in räumlicher Nähe erfolgen muss
- der gestellte Antrag für die Fällung von gemäß § 18 NatSchAG-MV gesetzlich geschützten Einzelbäumen in einem gesonderten Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde bearbeitet wird
- auch wenn geplante Abrisse keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, sowohl für Abriss als auch Neubauvorhaben möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde (UNB) Vorpommern - Rügen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich sind

Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen vom 24. Juli 2024 und 26. Februar 2025 mit Hinweisen dazu, dass

- sich im Geltungsbereich zwei 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
- gemäß § 15 Absatz 1 LWaldG Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden darf (Umwandlung)

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 Unterlagen sind einsehbar auf der Internetseite von „B-Plan-Services“ unter www.b-plan-services.de/b-server/karte, im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitplaene> sowie auf der Internetseite <https://www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspl%C3%A4ne.html>.

Bad Sülze, 14. Juli 2025


Bürgermeisterin
Dr. D. Schmutzer



Anlage:
Übersichtskarte

