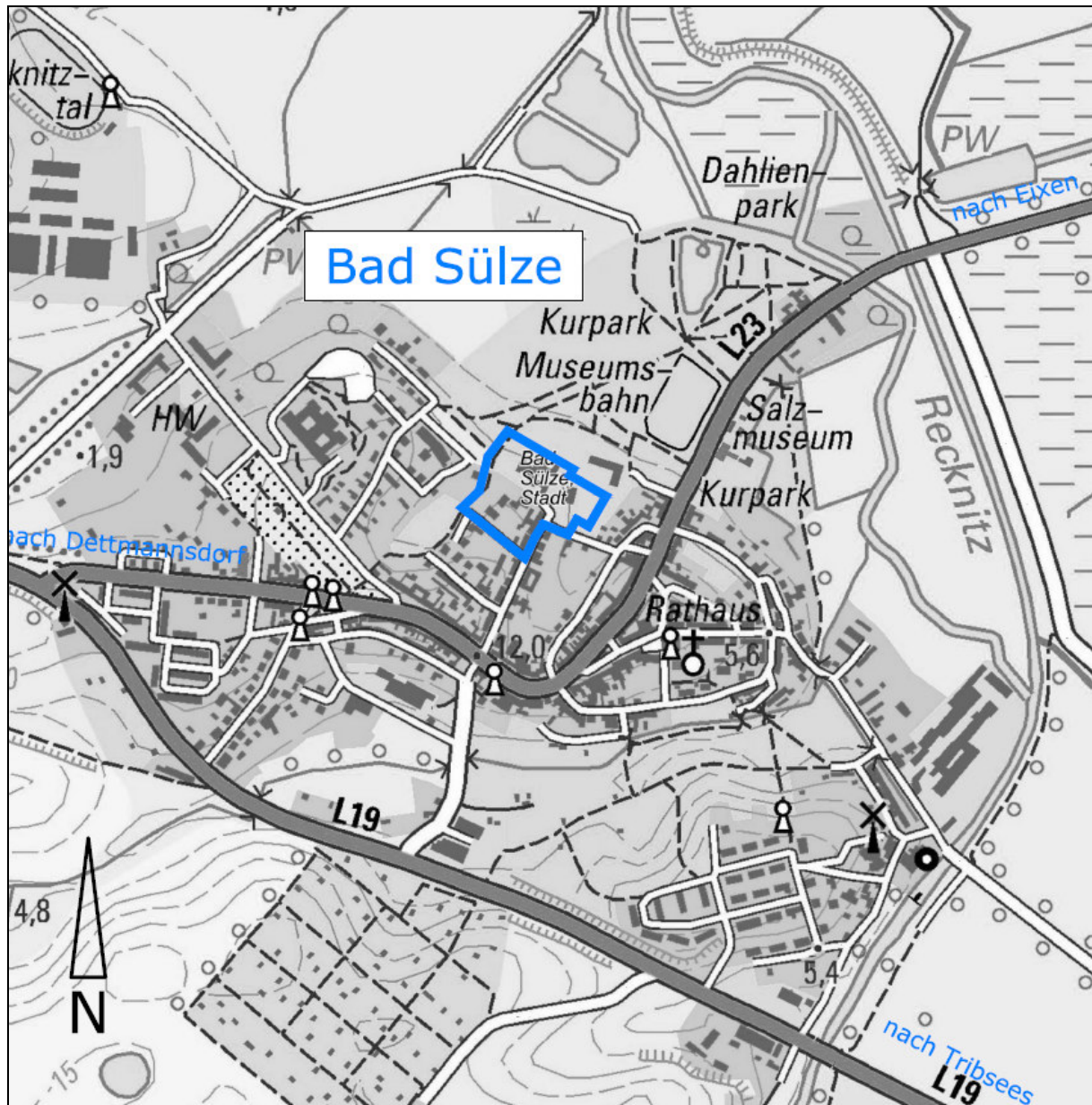


Stadt Bad Sülze



Umweltbericht

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Kurzentrum

Anlage zur Begründung

Bad Sülze, den.....

Bürgermeister

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.11.2025

Auftraggeber:

Planungsbüro Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz Damgarten

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro Uhle (**ibu**)
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Siebenmorgen 1
23936 Grevesmühlen



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes - Planungsanlass	4
1.2	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	5
2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	6
2.2	Schutzgebiete	12
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
3.1.1	Schutzgut Boden.....	14
3.1.2	Schutzgut Wasser.....	14
3.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
3.1.4	Schutzgut Klima / Luft	16
3.1.5	Schutzgut Menschen	16
3.1.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	16
3.1.6	Schutzgut Fläche	17
3.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
3.1.8	Wechselwirkungen Schutzgüter.....	17
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	17
3.3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	18
4.	Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	18
4.1	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten.....	18
4.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	18
4.3	Eingriffsregelung / Maßnahmen zum Artenschutz	18
5.	Beschreibung der u.U. verbleibenden, erheblichen Auswirkungen	19
6.	Zusätzliche Angaben	19
6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“).....	19
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20

1. Einleitung

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle FNP-Änderungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden und nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Flächennutzungsplan öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der FNP-Änderung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Die Stadt Bad Sülze ändert bzw. passt ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Kurzentrums an. Die 5. Änderung greift vornehmlich Entwicklungen auf, die sich im Rahmen der konkreten Bauleitplanung ergeben. Bei den Flächen handelt es sich um zukünftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne der Innenentwicklung/Bestandsentwicklung.

Für den betroffenen Bereich ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c).

1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes - Planungsanlass

Eine zentrale Zone im Kurort Bad Sülze bildet der städtische Kurpark mit seinen historischen Gebäuden und großzügigen Grünflächen. Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze folgend, sollen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurzentrum“ die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich überplant werden. Es soll der Unterbringung von Beherbergungsstätten, nicht störenden Anlagen und Einrichtungen für gastronomische, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Dauerwohnen dienen.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, dem historischen Sanatoriumstandort der Stadt Bad Sülze. Dominierend sind hier die zwei vorhandenen Gebäude, das denkmalgeschützte „Neue Kurhaus“ von 1929 sowie das ebenfalls denkmalgeschützte „Ärztehaus“. Das Gebäude der ehemaligen „Kinderstation“ konnte aufgrund des absolut desolaten Zustandes nicht mehr gerettet werden und wurde zwischenzeitlich aus der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern – Rügen gestrichen und bereits abgebrochen.

Der angrenzende Kurpark mit seinen weitläufigen Flächen dient als Erholungsort für die Bewohner der Stadt Bad Sülze und seine Gäste. Dies soll auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Hier sind mit der Neugestaltung im Jahre 2021 unterschiedliche Nutzungsansprüche gegeben. Neben der Nutzung durch Kurgäste und Touristen soll der Park auch für verschiedene Aktivitäten der Einwohner der Stadt Bad Sülze zur Verfügung stehen. Folglich ist die Stadt Bad Sülze permanent bemüht, den gegenwärtigen natürlichen Parkcharakter zu pflegen und zu schützen.

Ziel der Planung ist es, die Besonderheiten der vorhandenen Natur sowie der ungestalteten und gestalteten Landschaft für den gesundheitsbewussten Naturliebhaber nutzbar und erlebbar zu machen.

Hiermit soll ein historisches Quartier in Bad Sülze, in dem schon immer gesundheitliche Aspekte im Vordergrund standen, wieder unter modernen Gesichtspunkten aufgebaut werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dargestellt. Da die nun geplante bauliche Nutzung aufgrund der entgegenstehenden Flächendarstellung nicht gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat die Stadtvertretung Bad Sülze in ihrer öffentlichen Sitzung am 23. September 2025 beschlossen, das 5. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze einzuleiten.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Kurzentrum“ soll ein weiterer Bereich mit Dauerwohnen hinzukommen. Diese Fläche schließt entsprechend an vorhandene Wohnbebauung an. Das Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass die bauliche Entwicklung in diesem Bereich durchgeführt werden kann.

Planungsziel ist dementsprechend die Darstellung einer Wohnbaufläche, um die verbindliche Bauleitplanung vollumfänglich umzusetzen.

1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtzentrums der Ortslage Bad Sülze und umfasst überwiegend teile des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt.

Zur umfassenden Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist es jedoch erforderlich, Bezüge zur Umgebung herzustellen. Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der möglichen Eingriffsfolgen durch die zusätzlich vorgesehenen Nutzungen.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen dieser Umweltprüfung auf Flächennutzungsplan-Ebene nur eine überschlägige Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Außerdem werden möglicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Die konkretisierte Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene, z.B. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder anderer Satzungen und Genehmigungsverfahren.

2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Ziele in Fachgesetzen

Eingriffsregelung gemäß §§ 13ff. BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG vom Verursacher zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren

Ist dies nicht möglich, kann durch den Kauf von Ökopunkten unter Verwendung eines funktionell geeignetes Ökokonto ebenfalls eine Kompensation erfolgen.

Die Bilanzierung erfolgt im Zusammenhang mit der Erstellung des für die verbindliche Bauleitplanung erforderlichen Umweltberichts unter der Berücksichtigung der Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (2018).

Besonderer Artenschutz gem. § 44ff. BNatSchG

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**).
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Erstellung des B-Planes ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V und § 19 NatSchAG M-V

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind als Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Zudem sind straßenbegleitende Baumreihen/Alleen gem. § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Ein Großteil der vorhandenen Gehölze innerhalb des Änderungsbereiches erfüllen Kriterien für den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V bzw. § 19 NatSchAG M-V. Bei den Baumarten handelt es sich überwiegend um Roßkastanien, Stiel-Eichen, Eschen und Linden.

Die Belange des Baumschutzes sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Die nach NatSchAG M-V geschützten Biotope und Landschaftsbestandteile sind zu erhalten.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig. Ausnahmen sind in den genannten Paragraphen des NatSchAG M-V geregelt.

Im Gebiet befinden sich nach der LINFOS-Datenbank keine geschützten Biotope.

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung umfasst großflächig bereits genutzte und baulich vorbelastete Bereiche des Kurparkgeländes. Es handelt sich hier somit um baulich vorgeprägte Böden. Die beabsichtigte Planänderung auf dem Kurparkgelände entspricht somit dem o.g. Bodenschutzklausel

2.1 Ziele in Fachplänen

2.1.1 Flächennutzungsplan und B-Planung

Die geplante Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan orientiert sich teilweise schon an derzeit vorhandenen Nutzungen bzw. der in Aufstellung befindlichen Planungen.

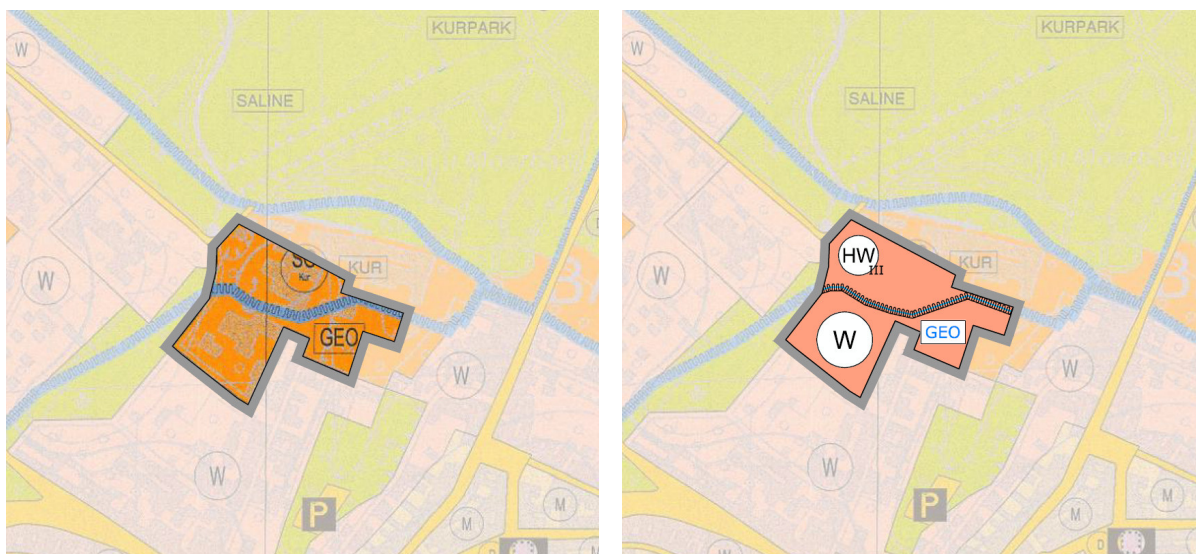


Abb.1: Auszug aus FNP alt (links) und geplante Änderung im FNP neu (rechts)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan beinhaltet der Änderungsbereich die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“.

Diese Darstellung entspricht nicht der vorhandenen Situation vor Ort, da im südlichen Änderungsbereich Wohngebäude sowie Nutzungen, die im Wohngebiet zulässig sind, zu finden sind.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Kurzentrum“ soll ein weiterer Bereich mit Dauerwohnen hinzukommen. Diese Fläche schließt entsprechend an vorhandene Wohnbebauung an. Das Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass die bauliche Entwicklung in diesem Bereich durchgeführt werden kann.

Dementsprechend sieht hier der Entwurf eine Wohnbaufläche vor.

2.1.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Bad Sülze liegt kein Landschaftsplan vor.

2.1.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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.

Die Stadt Bad Sülze wird gemäß dem RREP VP als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Die ländlichen Räume sind 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.

Die Stadt Bad Sülze liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume 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.

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.

Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Die Stadt Bad Sülze wird im RREP 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.

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.

2.1.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) – Vorpommern / Landesinformationssystem (LINFOS)

Die Aussagen des GLRP sind sehr umfangreich und können in ihrer Gesamtheit nicht vollständig wiedergegeben werden. Soweit für die Änderungsbereiche erforderlich, wird im konkreten Fall unter Punkt 2 auf maßgebliche Informationen des GLRP im Zusammenhang mit den Änderungen eingegangen. In der Regel betreffen die Aussagen des GLRP auch nicht die Änderungsbereiche und sind somit nicht unbedingt zielführend.

Die Karte IV „Raumentwicklung“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans weist für die Änderungsflächen selbst keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Naturschutzes aus. Auch Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen sind von den Änderungsflächen nicht betroffen.

In diesem Kapitel sollen nur einige aber für das Gemeindegebiet wesentliche Aussagen getroffen werden, insbesondere dann, wenn sie zudem für bauleitplanerische Belange zu berücksichtigen sind.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Landschaftszone des „Vorpommersches Flachland“. Die Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ grenzt südlich unmittelbar an.

Weiterhin ist das Gebiet Bestandteil der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Grenztal und Peenetal“ (Naturraumnummer 202) zuordnen. Die Landschaftseinheiten „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ sowie „Warnow- und Recknitztal mit Güstrower und Bützower Becken“ grenzen unmittelbar an.

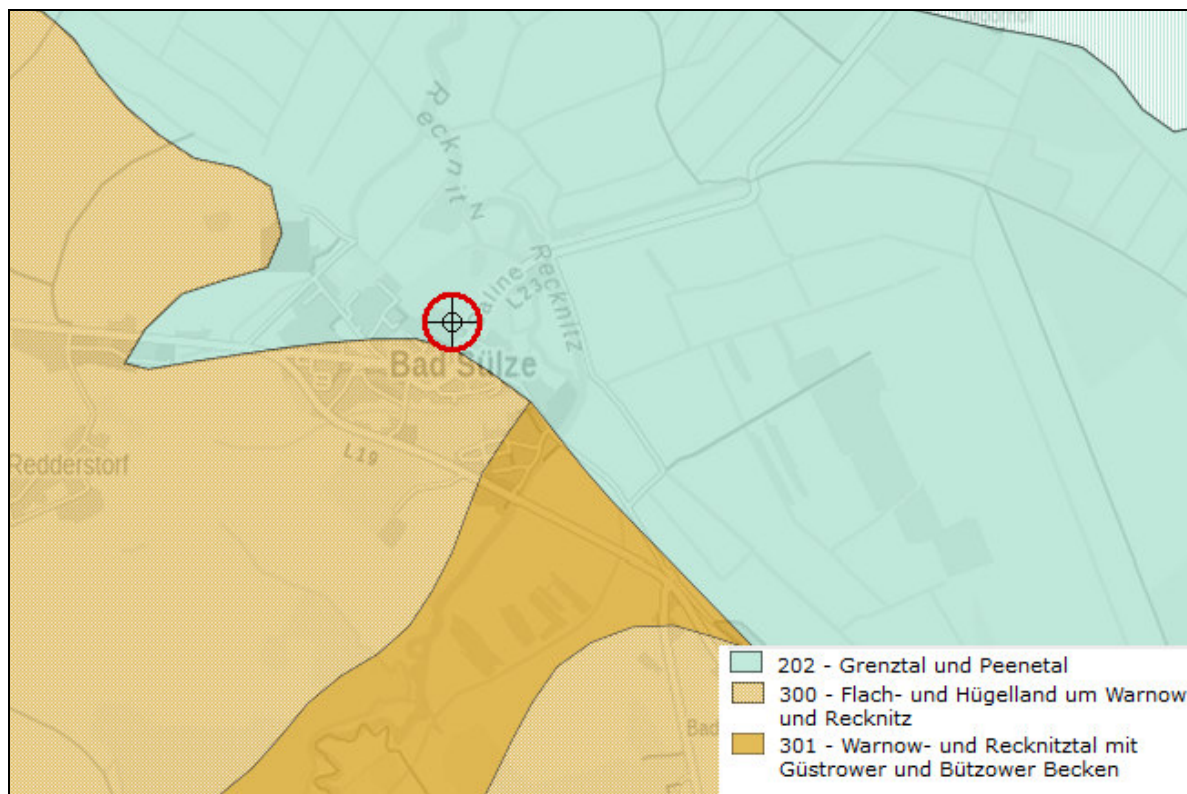


Abbildung 2: Landschaftseinheiten im Bereich des Planvorhabens

Die vorherrschende Bodenart sind Sande, welche gemäß Geologischer Karte der LINFOS-Datenbank durch anthropogene Aufschüttungen überdeckt sind.

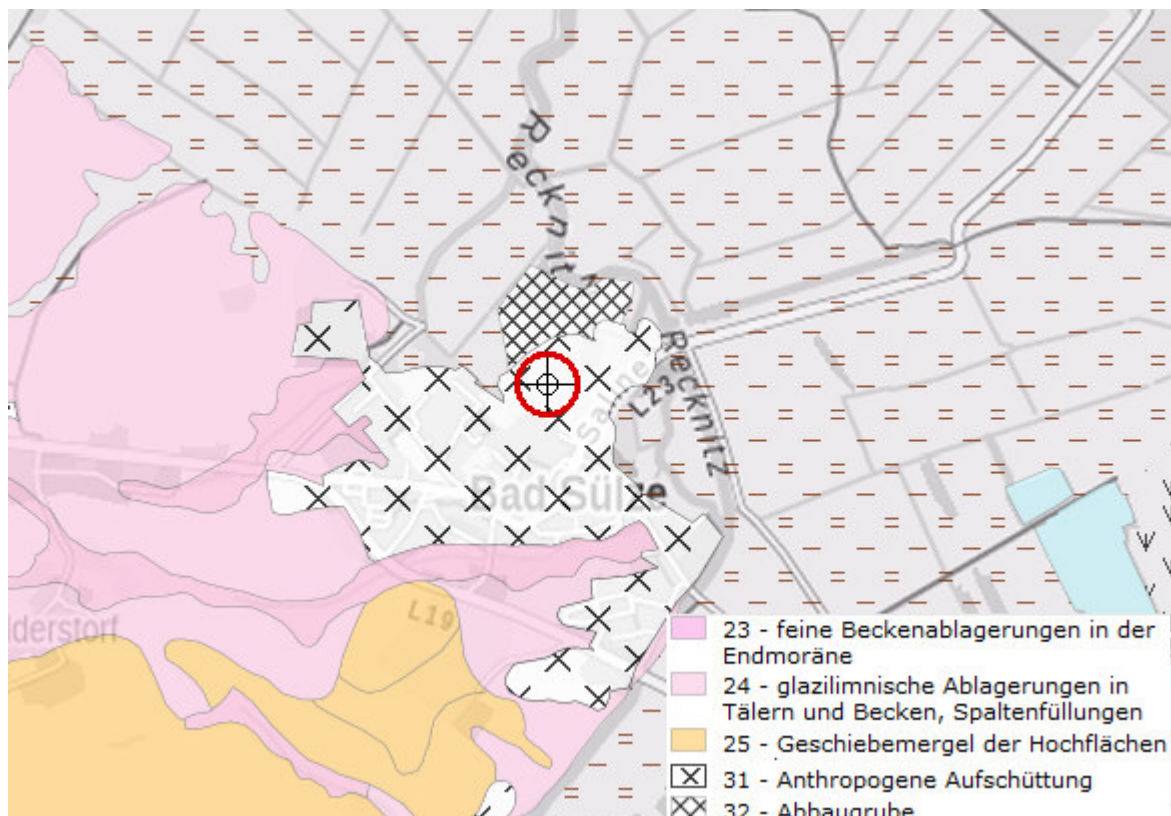


Abbildung 3: Auszug Geologische Karte (LINFOS)

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird überwiegend mit gering bewertet. Teilweise bleibt sie aufgrund der anthropogenen Vorlast unbewertet.

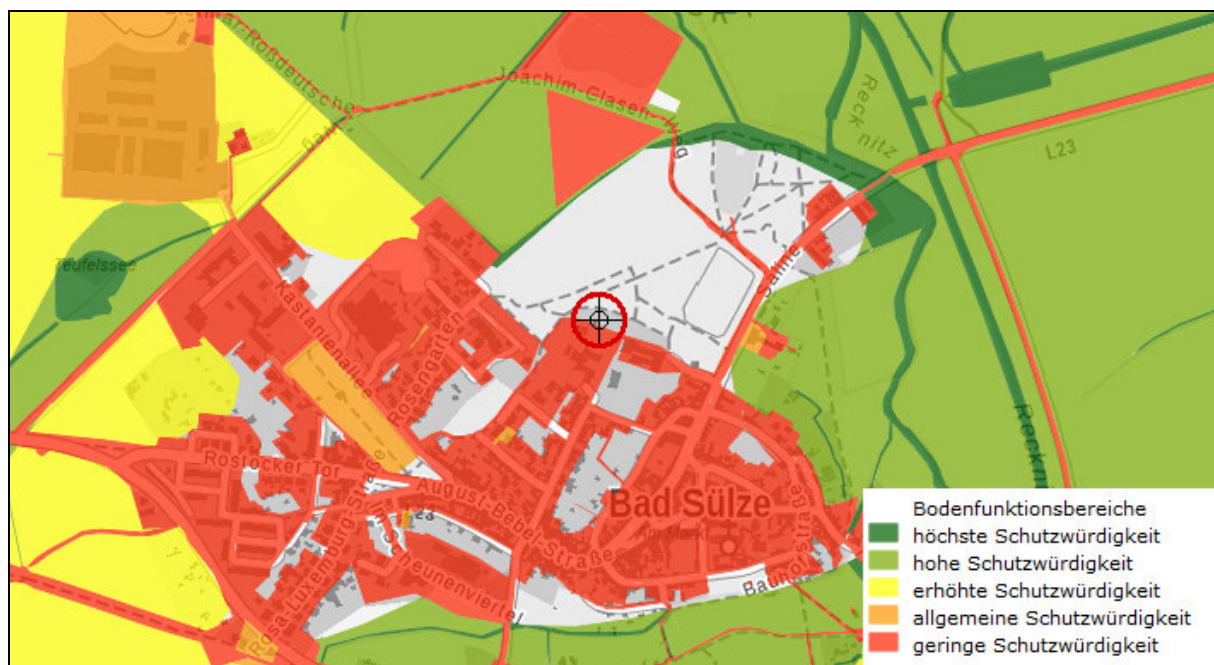


Abbildung 4: Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche (LINFOS)

Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend >5m. Die Fließrichtung ist Osten. Die Geschütztheit des Grundwassers (Deckschichten) wird mit „hoch“ beurteilt.

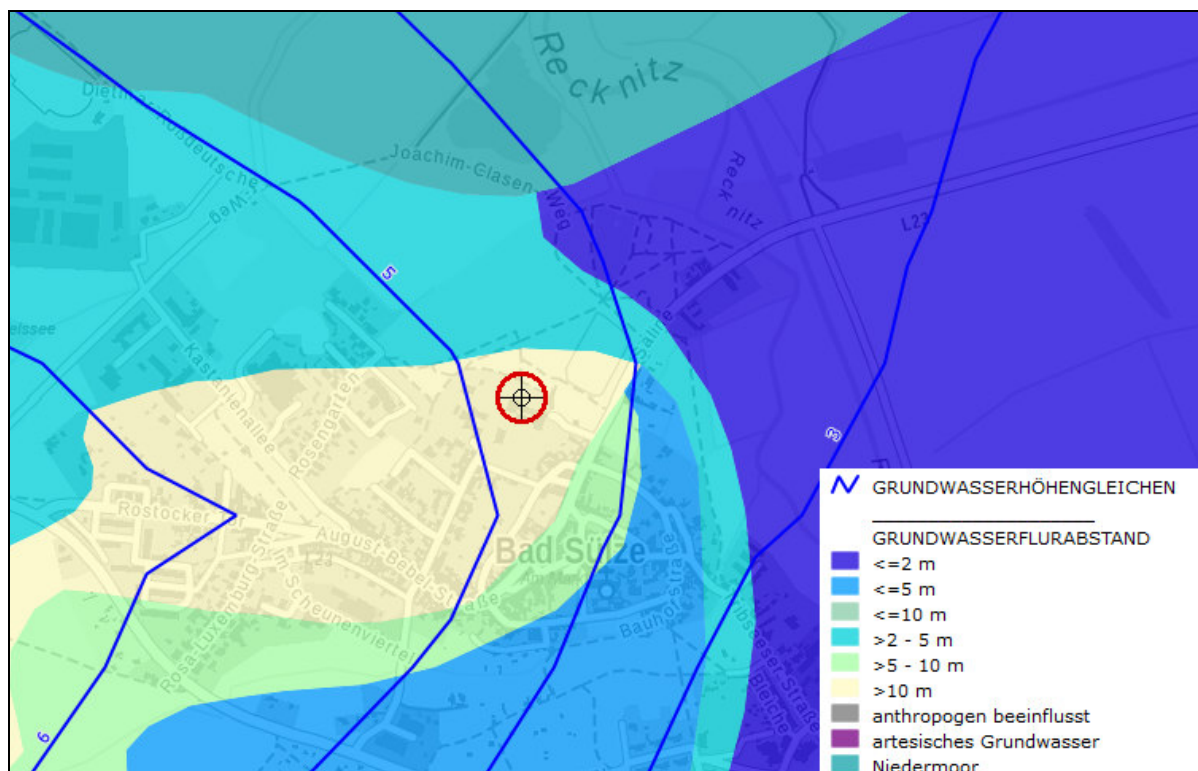


Abbildung 5: Grundwasserisohypsen und Grundwasserflurabstände

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem mit hoch bewertet. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Bad Sülze (Heilwasser).

Innerhalb der Änderungsbereiche sind gemäß GLRP keine Maßnahmen vorgesehen. Maßnahmeschwerpunktbereiche sind die Niederungen von Recknitz und Trebel. Das Plangebiet selbst stellt keinen Maßnahmeschwerpunktbereich dar.

2.2 Schutzgebiete

Im Nahbereich der Änderungsflächen befinden sich mehrere Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §20 NatSchAG MV. Diese haben auf die Änderungsbereiche des FNP keine Auswirkungen.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1941-301 Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen befindet sich in einer Entfernung von etwa 350m am nordöstlichen Stadtrand von Bad Sülze (siehe Abbildung 6).

Schutz und Erhaltung von den an da Ökosystem Trebel und Recknitz gebunden Arten und Habitate (überwiegend Arten mit Bindung an Feucht- und Gewässerlebensräumen). Aufgrund der Lage und Entfernung ergeben sich keine relevanten Beziehungen zu dem Schutzgebiet.

EU-Vogelschutzgebiete

Das EU-Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ befindet ebenfalls in etwa 300m Entfernung am nordöstlichen Ortsrand (siehe Abbildung). Es lassen sich aufgrund der Entfernung und der Lage keine zu beachtenden Bezüge zum Plangebiet herstellen.

Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung > 2km (NSG Grenztalmoor). Für das Gebiet hat das Planvorhaben keine Relevanz.

Landschaftsschutzgebiete

Das LSG „Recknitztal“ ist etwa 400m entfernt und grenzt wie das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Recknitz- und Trebelta mit Zuflüssen“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebelta mit Seitentälern und Feldmark“ nördlich und östlich an die Ortslage von Bad Sülze

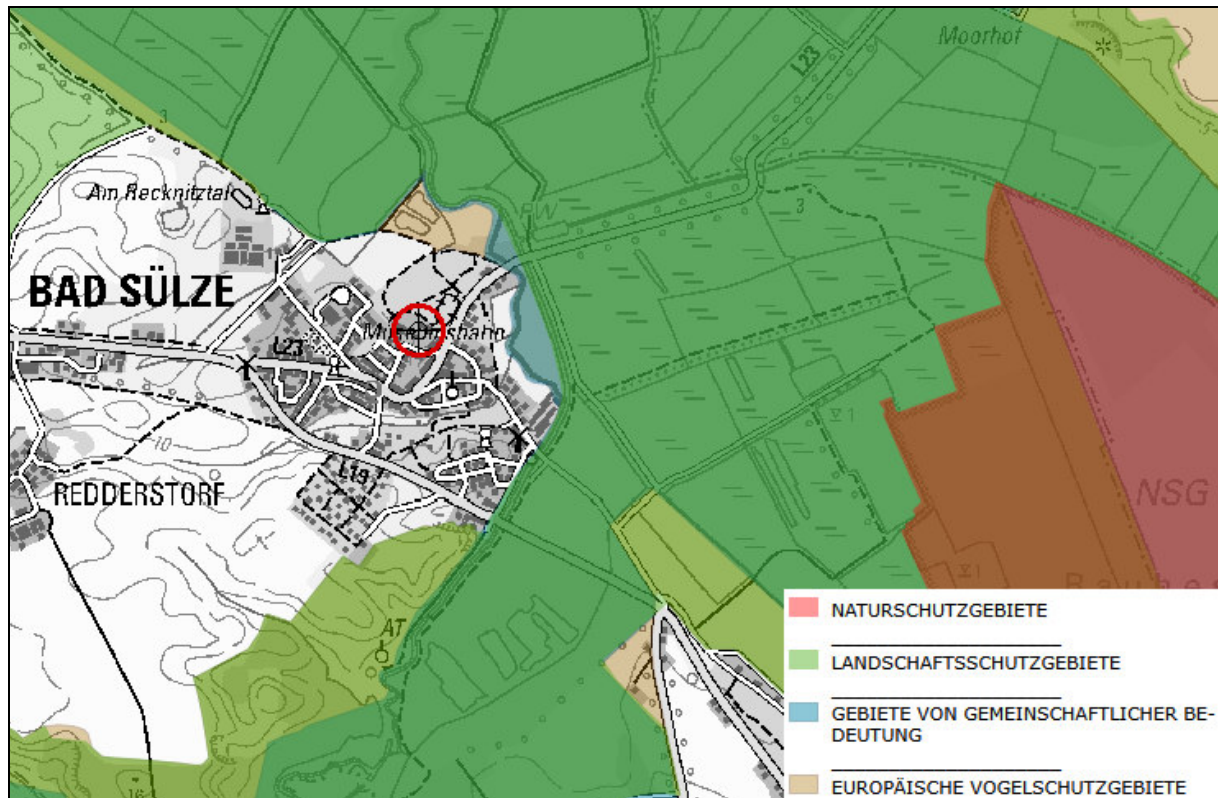


Abbildung 6: Lage des Planänderungsbereiches innerhalb der Ortslage von Bad Sülze und Schutzgebieten

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich außerhalb von Schutzgebieten und wirkt auch nicht zusätzlich von außen auf diese ein.

Flächennaturdenkmale (FND)

Es befinden sich keine Flächennaturdenkmale im Änderungsbereich.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet Sande vor, die aber mit anthropogenen Aufschüttungen überdeckt sind.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Böden durch Versiegelung und Überbauung (siehe Punkt 3.2). Dieser wird entsprechend gültiger Vorgaben als vollständiger Funktionsverlust innerhalb des Vorhabenbereiches bilanziert.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist zu rechnen.

Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu lokalen Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

Bodenschutz

Da es sich um eine bestandsregelnde Planung handelt, spielen Aspekte des Bodenschutzes nur eine untergeordnete Rolle. Zum einen handelt es sich um einen siedlungstechnisch vorbelasteten Standort, zum anderen werden mit der Planung keine bodentechnisch maßgeblichen Nutzungsänderungen gegenüber der jetzigen Bestandssituation vorgenommen. Zusätzliche Versiegelungen und Bodenverbrauch bleiben gering bzw. erfolgen auf bereits vorbelasteten Standorten der Siedlungslagen. Größere Erdbewegungen und Umschichtungen können im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen überwiegend ausgeschlossen werden.

3.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10m.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung von Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Durch das Planvorhaben wird aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades im Gebiet die Grundwassersituation (Grundwasserneubildung) kleinräumig beeinträchtigt. Auf die Gesamtneubildung des hier vorhandenen Grundwasserleiters hat dies nur geringe Auswirkungen. Durch Siedlungslage und der vorhandenen Vorflutsituati-

on ist die Grundwasserneubildung im Bereich der Ortslage schon im Bestand stark verändert. Ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann direkt vor Ort versickert werden. Teilweise wird das anfallende Niederschlagswasser auch über die Vorflut in die Recknitz transportiert und kann in diesen Bereichen überwiegend wieder zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser kann gegenüber dem aktuellen Bestand als gering bezeichnet werden.

3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet stellt sich anthropogen überprägter Siedlungsraum dar. Auf der Fläche befinden sich zahlreiche ruinöse Gebäude bzw. Gebäudereste, welche im Zusammenhang mit der Planung beräumt bzw. saniert werden.

Die zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen sind teilweise von Offenböden und Aufschüttungen sowie jüngeren Tritt- und Ruderalflächen von Siedlungsgebieten gekennzeichnet.

Auf Teilflächen befindet sich auch jüngerer sowie älterer Baumbestand. Der Baumbestand ist im Rahmen der neuen Überplanung als maßgeblich zu beurteilen. Für die weiteren unversiegelten Freiflächen gilt der Ansatz, dass sich hier um Grünflächen der Siedlungslage handelt, welche, insoweit es keine Mehrversiegelung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan kommt, nicht zu berücksichtigen wäre.

Bei Mehrversiegelungen gegenüber der ursprünglichen Planung ist lediglich die zusätzliche Versiegelung anzurechnen.



Foto 1: Änderungsbereich mit anthropogener Vorbelastung

Auswirkungen des Vorhabens

Die vorhandenen Biotope gehen bei Planumsetzung als Biototyp überwiegend verloren. Dabei handelt es sich aber ausschließlich um Biotope der Siedlungslage mit entsprechender Vorbelastung.

Zusätzlich gehen wahrscheinlich auch einige Bäume verloren bzw. werden durch Wurzelüberbauung beeinträchtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind sowohl für Biotopverlust als auch für Baumverlust und Baumbeeinträchtigungen der entsprechende Kompensationsumfang zu ermitteln.

Aufgrund der Lage der Fläche, und der der Vornutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als mittel einzuschätzen.

3.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Die kleinklimatischen Funktionen im Plangebiet werden durch die Mehrversiegelung und Bebauung insbesondere im bodennahen Bereich beeinflusst.

Auswirkungen auf das das Klima sind aber nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen. Vielmehr wird das Kleinklima durch Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbessert (Abkühlungseffekt und Staubfilterung).

3.1.5 Schutzgut Menschen

Die geplanten Änderungsbereiche sind bereits Bestandteil des Kurparkgeländes und liegen somit sämtlich im Bereich vorhandener Siedlungslagen. Mit der Überplanung wird entsprechend den Möglichkeiten und den Bedürfnissen eine Anpassung vorgenommen. Die Überplanung erfolgt somit im Sinne des Schutzgutes „Mensch“.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als nicht erheblich einzustufen.

3.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Im Bereich der Bauflächen befindet sich innerhalb der Ortslage von Bad Sülze.

Eine bauliche Vorbelastung ist bereits gegeben. Mit der Neuplanung erfolgt eine mäßige und bestandsorientierte Ausweisung von Bau- und Parkflächen.

Mit der Überplanung wird die Fläche optisch leicht verändert. Grundstrukturen bleiben unverändert. Grünstrukturen insbesondere wertvoller Großgehölzbestand bleibt erhalten.

Insgesamt tragen die beabsichtigten Änderungen kaum zur Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild bei.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als nicht erheblich einzuschätzen

3.1.6 Schutzgut Fläche

Die mit der Planung beanspruchte Fläche ist bereits Teil des Kurparkgeländes. Es kommt somit zu keinem Neuverlust von Flächen hinsichtlich einer Nutzungsänderung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu vernachlässigen sind.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Teilbereiche des Kurparkgeländes gehören zum Baudenkmal Sanatorium (ehem. Kurhaus, Reste des Gradierwerks und Park), d.h. jegliche Eingriffe bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind bei Beachtung der Belange des Denkmalschutzes als gering zu beurteilen.

3.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

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

Für das Vorhaben sind insb. 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. Jedoch bleiben Versiegelungen insgesamt sehr gering. Vielmehr wird eine dauerhafte Vegetationsdecke (nicht versiegelte Grundstücks- und Grünflächen) geschaffen.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die nicht versiegelten Freiflächen, werden bei Nichtnutzung langfristig sukzessiv verbuschen.

Die vorhandene bauliche Substanz wird weiter verfallen und gegebenenfalls eine Gefahrenquelle darstellen.

3.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauflächen nehmen nur gering bis mäßig wertvolle und teilweise vorbelastete Bereiche in Anspruch. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind deshalb in der Regel nur gering und nicht erheblich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, wird davon ausgegangen, dass im Rahmen einer Planumsetzung möglichst wenig Fläche versiegelt und eine Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort angestrebt wird. Auch wird davon ausgegangen, dass vorhandene wertvolle Biotopstrukturen und Einzelgehölze erhalten bleiben. Insgesamt sind die tatsächlichen Umweltauswirkungen aber erst im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung real zu ermitteln.

4. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Die Umsetzung des Planvorhabens ist in dieser Form nur an dem geplanten Standort möglich und aufgrund der Vornutzung auch sinnvoll.

Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslage, insbesondere in den Außenbereich, erhöht das Konfliktpotenzial und stellt demnach keine Alternative dar. Außerdem würde dann die beabsichtigte planungsrechtliche Regelung des bereits bebauten Geländes entfallen, was den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen widerspricht.

4.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im konkreten Fall auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen verwiesen. Insgesamt sollen Versiegelungen gering gehalten und vorhandene Grünstrukturen erhalten werden. Im Bestand vorhandene Großgehölze und vorhandene Habitate geschützter Arten sollen erhalten bleiben und Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden.

Neubebauungen erfolgen bedarfsangepasst und im Bereich baulich vorbelasteter Flächen. Entsprechend der Ortsstrukturen wird eine ortsangepasste Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad/GRZ angestrebt.

Insgesamt ist auch die ausschließliche Überplanung bereits vorhandener Siedlungslage als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme anzusehen.

4.3 Eingriffsregelung / Maßnahmen zum Artenschutz

Die konkrete Eingriffsregelung erfolgt im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung. Unter Berücksichtigung der aktuellen Vorbelastungen sowie unter Berücksichtigung der vorzusehender Ersatzmaßnahmen ist eine ausreichende Kompensation zu gewährleisten.

Detailliertere artenschutzrechtliche Prüfungen und die Ableitung artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind ebenfalls in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen durchzuführen.

Grundsätzlich wird hier ein teilweise vorbelasteter Standort überplant. Diese Fläche selbst besitzt ein geringes bis mäßig hohes Biotop- und Habitatpotenzial.

5. Beschreibung der u.U. verbleibenden, erheblichen Auswirkungen

Angesichts vorzunehmender Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen bleiben die Auswirkungen im Bereich der Änderungsflächen insgesamt gering und sind nicht erheblich. Die Eingriffe in die Bodenfunktionen, insbesondere durch die Versiegelungen, sind als maßgeblich zu betrachten. Mögliche Eingriffe in Bruthabitate bzw. Fledermausquartieren können ggf durch geeignete CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden.

Inwiefern erhebliche Beeinträchtigungen bei der Überplanung der Flächen zu erwarten sind, kann hinsichtlich des Artenschutzes nur durch konkrete Fachgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgestellt werden.

Da es sich aber um eine ortsangepasste Bebauung handelt, ist insgesamt nicht von erheblichen Außenwirkungen auf die Umwelt auszugehen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) wurden keine detaillierten und flächenscharfen Erhebungen zu Biotopen und Arten durchgeführt. Ermittlung und Bewertung der umweltfachlichen Belange erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V öffentlich zur Verfügung gestellt werden.

Die Änderungsflächen wurden vor Ort überprüft und die wesentlichen Ausstattungsmerkmale gewertet.

Außerdem erfolgte die Auswertung planerischer Vorgaben (GLRP, Managementplan, B-Plan, FNP, sonstige Schutzgebietsverordnungen).

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Monitoring). Gegenstand der Überwachung sind auch dargestellte/festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Als Grundlage dienen auch die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Durch die Änderung der Flächendarstellungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Folglich werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Überwachungsmaßnahmen festgelegt.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermittelnden Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen vorgezogen und sind durch das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie zu bestätigen.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Sülze beabsichtigt die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Kurparkgeländes. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen bisher Sonderbauflächen dargestellt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planänderung schon aufgrund der vorhandenen Vorbelastung mit bestehender baulicher Substanz auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten.

Die nähere Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung. Hier sind weitergehende Untersuchungen zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erforderlich. Dazu zählen insbesondere eine Biotoptypenkartierung, eine Erfassung des Gehölzbestandes sowie artenschutzrechtliche Untersuchungen.

Eine konkrete Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt und die Bewertung der Umweltauswirkungen ist nur mit einem vorhandenen planerischen Konzept möglich. Daher ist hier eine Abschichtung der umweltfachlichen Untersuchungen auf die Ebene der Bebauungsplanung erforderlich.

7. Literatur

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (2010): RREP für die Region Vorpommern (VP)

LUNG (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern / Erste Fortschreibung

LUNG (2013): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2006): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen (Entwurf)

LUNG (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I , Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.