

an: 61

**Bebauungsplans Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/ Möbel Schutow“
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Wie bereits mehrfach, zuletzt mit E-Mail vom 29.01.2026, mitgeteilt wurde, könnte sich im vorliegenden Fall die Zulässigkeit des Vorhabens bereits nach § 33 BauGB ergeben, so dass alle Regelungen zum Ausgleich der baubedingten Eingriffe sowie zum Artenschutz nicht wie üblich zum Satzungsbeschluss, sondern schon vor der Auslegung des B-Plans in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen sind.

Wiederholend zu den hiesigen Hinweisen zum Vorentwurf vom 03.12.2025 betrifft dies derzeit gemäß Grünordnungsplan (GOP) die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Ersatzmaßnahme E1 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz. Der Ausgleich soll über das Ökokonto VR-024 erfolgen. Eine Reservierung der benötigten Punkte des Ökokontos liegt schon vor. An dieser Stelle wird zusätzlich angemerkt, dass es nach hiesiger Auffassung sinnvoll wäre, die Maßnahme nicht nur im GOP zu nennen, sondern ebenfalls im B-Plan unter Hinweisen zu ergänzen.

Der Entwurf des B-Plans enthält unter Hinweis 9 außerdem weiterhin eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches. Abermals wird daher mitgeteilt, dass diese sogenannte CEF-Maßnahme die Anlage von Feldlerchenfenstern zur Aufrechterhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im nordwestlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Teil des Feldblocks DEMVLI061CA30093 regelt. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung der bereits im Vorentwurf des B-Plans mit dem Bearbeitungsstand vom 30.10.2018 geforderten Anlage von 6 Lerchenfenstern in den Ackerflächen der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Die hierzu bereits am 26.04.2019 geschlossene Vereinbarung zwischen der Stadt, der Eigentümerin der Flächen sowie der Krieger Handels SE müsste aufgehoben und eine entsprechende neue Vereinbarung geschlossen werden. Auch diese vorgezogene Artenschutzmaßnahme muss vor der Auslegung des B-Plans gesichert werden.

Der Begründung zum B-Plan ist unter den Punkten 4.3 und 6.6 zu entnehmen, dass es bezüglich der im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Waldfläche und der damit einhergehenden vorgeschriebenen Abstandsfläche zu überbaubaren Grundstücksflächen eine Ausnahmeregelung seitens der obersten Forstbehörde gibt. Voraussetzung hierfür ist die dauerhafte Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers, geeignete Pflegemaßnahmen im Bereich der betroffenen Waldflächen vorzunehmen. Entsprechende vertragliche Regelungen sollen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen werden. Dieser Sachverhalt war diesseits noch nicht bekannt. Insofern wird um entsprechende Informationen gebeten, um die Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrages zu prüfen und ggf. ebenfalls vor Auslegung des B-Plans erarbeiten zu können.

Sollten im Rahmen dieser Beteiligung weitere Ausgleichs- und/oder vorgezogene Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans hinzukommen, sind Regelungen zu diesen ebenfalls vor der Auslegung des B-Plans in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Die Anbindung an die Messestraße ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Dies kann zeitlich unabhängig von der Bauleitplanung erfolgen.

Die im GOP zum vorherigen Vorentwurf (Bearbeitungsstand vom 30.10.2018) geforderten Maßnahmen zum Ausgleich der baubedingten Eingriffe außerhalb des Plangebietes („Anlage 3 Maßnahmeplan mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes 30.10.2018“) waren auf Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers in unmittelbarer Nähe zu den Eingriffsflächen vorgesehen. Meines Erachtens nach sollten die besagten Flächen (westlich Richtung Sievershagen) in direkter Nähe des Vorhabens bei der Betrachtung möglicher Flächen für den Ausgleich der baubedingten Eingriffe nicht außer Acht gelassen werden. Bisher bestand die Absicht, diese im GOP zum vorherigen Vorentwurf für den Ausgleich vorgesehenen Flächen in den Geltungsbereich des B-Planes mit zu integrieren oder einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung des Ausgleichs zu schließen.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereiches bestünde sodann die Möglichkeit auch den Beschluss der Bürgerschaft vom 02.12.2020 ("kleinteilige Anpassungen bei der Grundstücksnutzung am Ortsrand zu Sievershagen") entsprechend umsetzen.

Zusätzlich wird empfohlen, den Eingriffen auf den einzelnen Baufeldern und die entsprechenden kompensierenden Ausgleichs- / Artenschutzmaßnahmen im B-Plan eindeutig zuzuordnen. Nur so ist die Durchsetzbarkeit der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen gesichert.

Weitere Hinweise ergeben sich aus der fachlichen Zuständigkeit der Abteilung Bauverwaltung und Wohnungswesen nicht.