

Stadt Bad Sülze

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung – Vorentwurf, November 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
2.2 Übergeordnete Planungen .....	4
<b>3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>5</b>

## 1. PLANUNGSANLASS

Für den Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Sülze wurde die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rosengarten“ aufgestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde nur teilweise baulich umgesetzt. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 wurden neun Wohnhäuser errichtet. Eine bauliche Umsetzung der übrigen Flächen ist aus den nachfolgend genannten Gründen nicht möglich:

Die sich westlich anschließende Teilfläche ist über die Jahre sukzessiv aufgewachsen. Der Stadt Bad Sülze wurde von der Forstbehörde mitgeteilt, dass der sukzessiv aufgewachsene Gehölzbestand die Merkmale der Walddefinition nach § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) erfüllt und als Wald eingestuft wird. Eine Bebauung ist somit aus Gründen der Waldeigenschaft und der Lage innerhalb des Waldabstandes nicht möglich.

Weitere kritische Punkte sind zudem zum einen die immissionsrechtlichen Konflikte, die sich aus der Nähe zur bestehenden Tierhaltungsanlage direkt westlich des Geltungsbereiches ergeben sowie zum anderen die fehlende Erschließung der Flächen.

Aus diesen genannten Gründen ist eine weitere Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung im vorliegenden Geltungsbereich nicht möglich und die Stadt Bad Sülze hat sich zur Aufhebung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplans entschieden.

Die Stadt Bad Sülze verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2. PLANUNGSBINDUNGEN

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

## 2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Stadt Bad Sülze:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP) vom August 2010

Der für das Hoheitsgebiet der Stadt Bad Sülze zuständige Regionale Planungsverband Vorpommern hat mit der Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom August 2010 für den Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens keine planungsrelevanten Festlegungen getroffen.

### **Waldeigenschaft**

Die bestockte Fläche innerhalb des Planungsraumes ist als Wald einzuschätzen. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

## 3. ENTWICKLUNGSZIELE DER TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt Bad Sülze, weshalb auch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rosengarten“ beschlossen wurde.

Für den Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Sülze ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	3 ha	0 ha
Wald	0 ha	2,1 ha
Landwirtschaft	0 ha	0,9 ha

#### **4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit den geplanten Darstellungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine entfaltet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) dient der Anpassung an die tatsächliche Nutzung und die städtebauliche Entwicklung. Die bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche sind mittlerweile stark mit Gehölzen bewachsen und nach den Vorgaben des Landeswaldgesetzes als Wald einzustufen. Aufgrund des bestehenden Waldstatus ist eine Wohnbebauung rechtlich und tatsächlich nicht mehr umsetzbar, da hierfür eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich wäre, deren Erteilung aufgrund der strengen naturschutz- und forstrechtlichen Vorgaben nicht zu erwarten ist.

Mit der vorliegenden Änderung wird die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche aufgehoben und durch die Darstellung der tatsächlichen Nutzung ersetzt. Damit entfällt die städtebauliche Entwicklungsoption für Wohnbebauung auf diesen Flächen. Eine spätere Überplanung mit Bauflächen wäre ohne erneute FNP-Änderung nicht möglich. Die Anpassung trägt somit zur Rechts- und Planungssicherheit bei und entspricht dem Grundsatz des § 5 Abs. 1 BauGB, wonach der FNP die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die vorhandene Nutzung darzustellen hat.

Darüber hinaus berücksichtigt die Änderung die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, da Waldflächen in besonderem Maße schutzwürdig sind. Durch die Anpassung wird die planerische Darstellung mit der tatsächlichen Situation und den fachrechtlichen Gegebenheiten in Einklang gebracht.