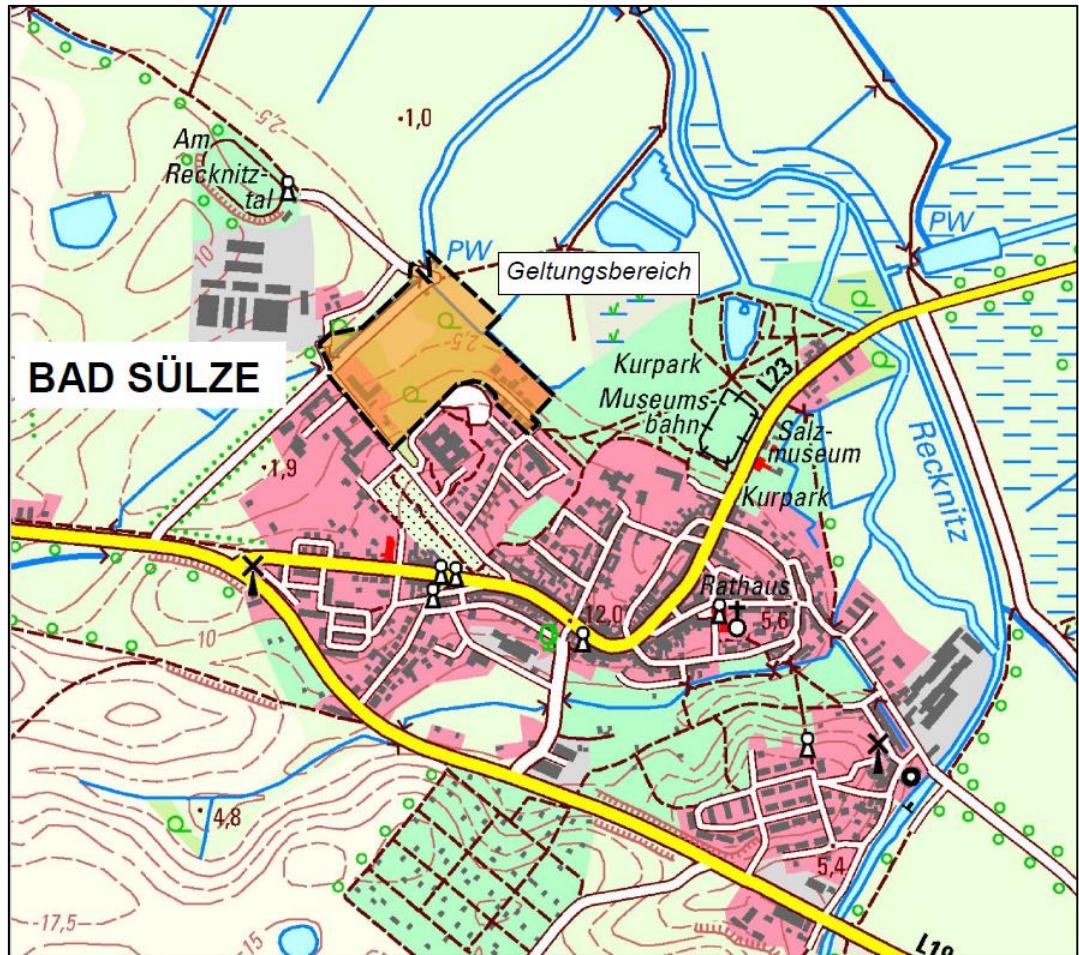


Stadt Bad Sülze

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rosengarten“



Begründung – Vorentwurf, November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Plangrundlagen.....	3
2.3	Rechtsgrundlagen.....	4
3.	AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Charakter des Planungsraumes	5
3.2	Übergeordnete Planungen	7
4.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	9
4.1	Aufhebung von Festsetzungen	9
4.2	Bodenrechtlicher Bezug	10
4.3	Umweltprüfung	10
4.4	Immissionsschutz.....	10
4.5	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	11
4.6	Gewässer.....	11
4.7	Denkmalschutz.....	11
5.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Sülze hat am 24.09.1998 die Satzung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rosengarten“ beschlossen. Die Erteilung der Teilgenehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.01.1999 im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem „Recknitzer Boten“ veröffentlicht. Die Satzung ist am 26.01.1999 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich ist für eine Teilfläche eine Änderung erfolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rosengarten“ ist am 28.05.2002 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde seither 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 entschieden und den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rosengarten“ gefasst.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den vorhandenen Wohnhäusern kein Baurecht entzogen. Alle bereits errichteten Gebäude sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 ist im Plan im Maßstab 1: 2.500 dargestellt und beläuft mit einer Fläche von ca. 7,3 ha. Er umfasst die Flurstücke 4, 25/2 (tlw.), 44/3, 45/2, 45/3, 45/4, 46, 47/1, 47/2, 48, 50, 51, 52, 53/1, 54/1, 55/1, 56/1, 56/3, 56/4, 57/1, 57/2, 57/5, 57/6, 57/7, 58/6, 58/7, 58/8, 58/20, 58/21, 58/23, 60/9, 60/10, 62/8, 317, 318, 319, 320, 321, 324, 325, 326, 327, 328, 331/1, 332/2, 332/3, 333/2 und, 333/3 der Flur 3 in der Gemarkung Bad Sülze sowie das Flurstück 214 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Bad Sülze.

2.2 Plangrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 2024, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin,

- Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 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)
- **Hauptsatzung der Stadt Bad Sülze** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Nordwesten der Stadt Bad Sülze und ist überwiegend mit einem dichten Gehölzbewuchs bestanden.



Abbildung 1: Blick auf den Geltungsbereich ausgehend des Fußgänger- und Radweges (Blickrichtung Südosten)

Der östliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde umgesetzt und ist mit Wohnhäusern bebaut.



Abbildung 2: Wohnhäuser innerhalb der bereits baulich umgesetzten Teilfläche des Bebauungsplanes

Nationale Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete werden vorliegend nicht überplant.

Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Vogelschutzgebiet DE_1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ sowie dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen. Diese Schutzgebiete erstreckt sich direkt nördlich sowie östlich des Geltungsbereiches.

3.2 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 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. 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.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist. Die Stadt Bad Sülze verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 derzeit als Wohnbauflächen dar. Die Stadt Bad Sülze beabsichtigt den Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies bedeutet, dass der derzeit nicht bebaute Teil des Planungsraumes als Fläche für Wald dargestellt wird.

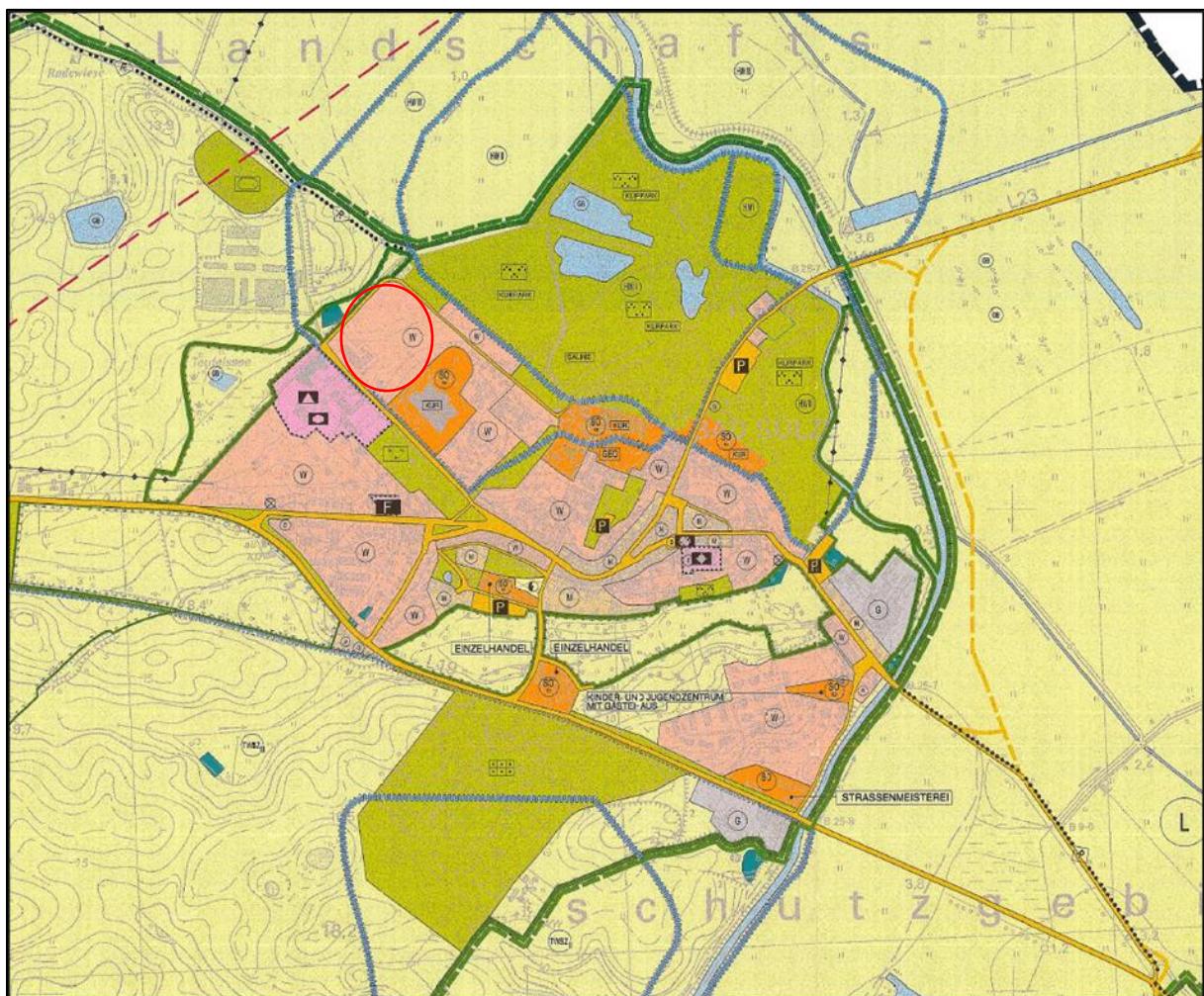


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze

4. Auswirkung der Bebauungsplanaufhebung

4.1 Aufhebung von Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rosengarten“ setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO fest.

Die Rücknahme der Zulässigkeit von Allgemeinen Wohngebieten vermeidet die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Neuversiegelungen durch Wohnhäuser und Erschließungsstraßen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den vorhandenen Wohnhäusern kein Baurecht entzogen. Alle bereits errichteten Gebäude sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

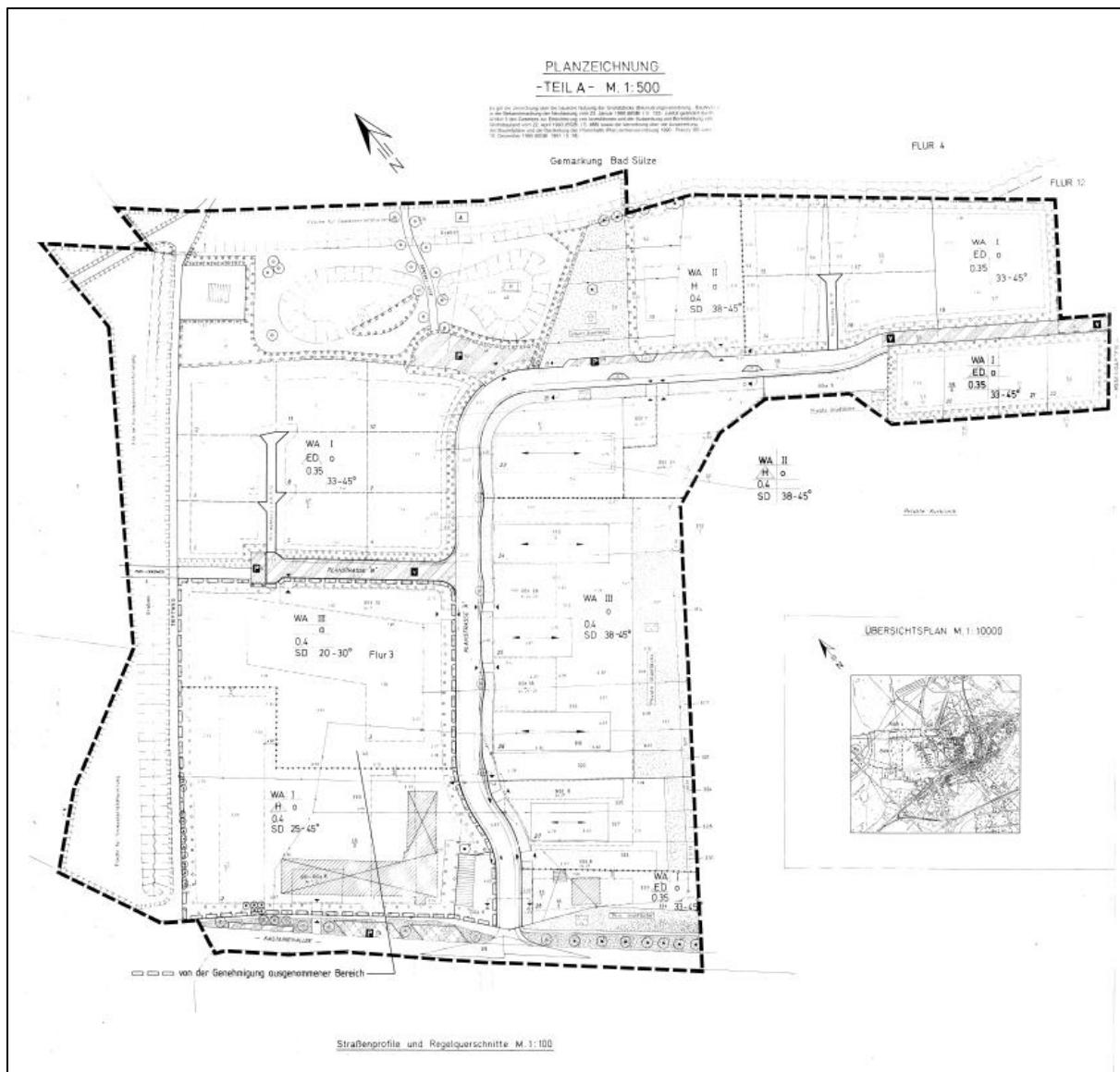


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Rosengarten" der Stadt Bad Sülze

4.2 Bodenrechtlicher Bezug

Bei einer Aufhebung eines Bauleitplans ist es erforderlich mögliche Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB zu prüfen.

Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren in die baurechtliche Nutzbarkeit erfolgen und Änderungen oder Aufhebungen, die eine bereits länger bestehende Nutzungsmöglichkeit betreffen. Wird nach Ablauf der Siebenjahresfrist die bisherige Nutzung aufgehoben, so wird gemäß § 42 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nur Entschädigung für einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung geleistet.

Vorliegend handelt es sich um einen seit dem Jahr 1999, also seit 25 Jahren, rechtskräftigen Bebauungsplan. Entschädigungsansprüche können damit nicht geltend gemacht werden, da die Siebenjahresfrist verstrichen ist, innerhalb derer der Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Nutzung hätte realisieren können.

Das bedeutet, dass nach Ablauf der Siebenjahresfrist nur die entschädigungslose Aufhebung nicht verwirklichter nutzungen ermöglicht wird. Wenn die Aufhebung der Festsetzungen keine Auswirkungen auf die derzeit ausgeübte Nutzung hat, ist sie auch ohne Entschädigung zulässig.

4.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren zur Aufhebung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

4.4 Immissionsschutz

Mit der Aufhebung des Bauleitplans entstehen keine immissionsrechtlichen Belange. Das derzeitige emissions- und Immissionsniveau unterliegt keinen Veränderungen im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4.5 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist keine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Die vorhandenen Wohnhäuser sind bereits vollständig erschlossen.

4.6 Gewässer

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes MV-WSG_1841_08 „Bad Sülze, Heilwasser“, in der Zone III.

Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie überflutungsgefährdete Flächen sind nicht vorhanden oder betroffen.

Anfallendes Niederschlagswasser kann innerhalb des Planungsraumes versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzwertes Wasser ist nicht zu befürchten.

4.7 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rosengarten“ sind keine Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.