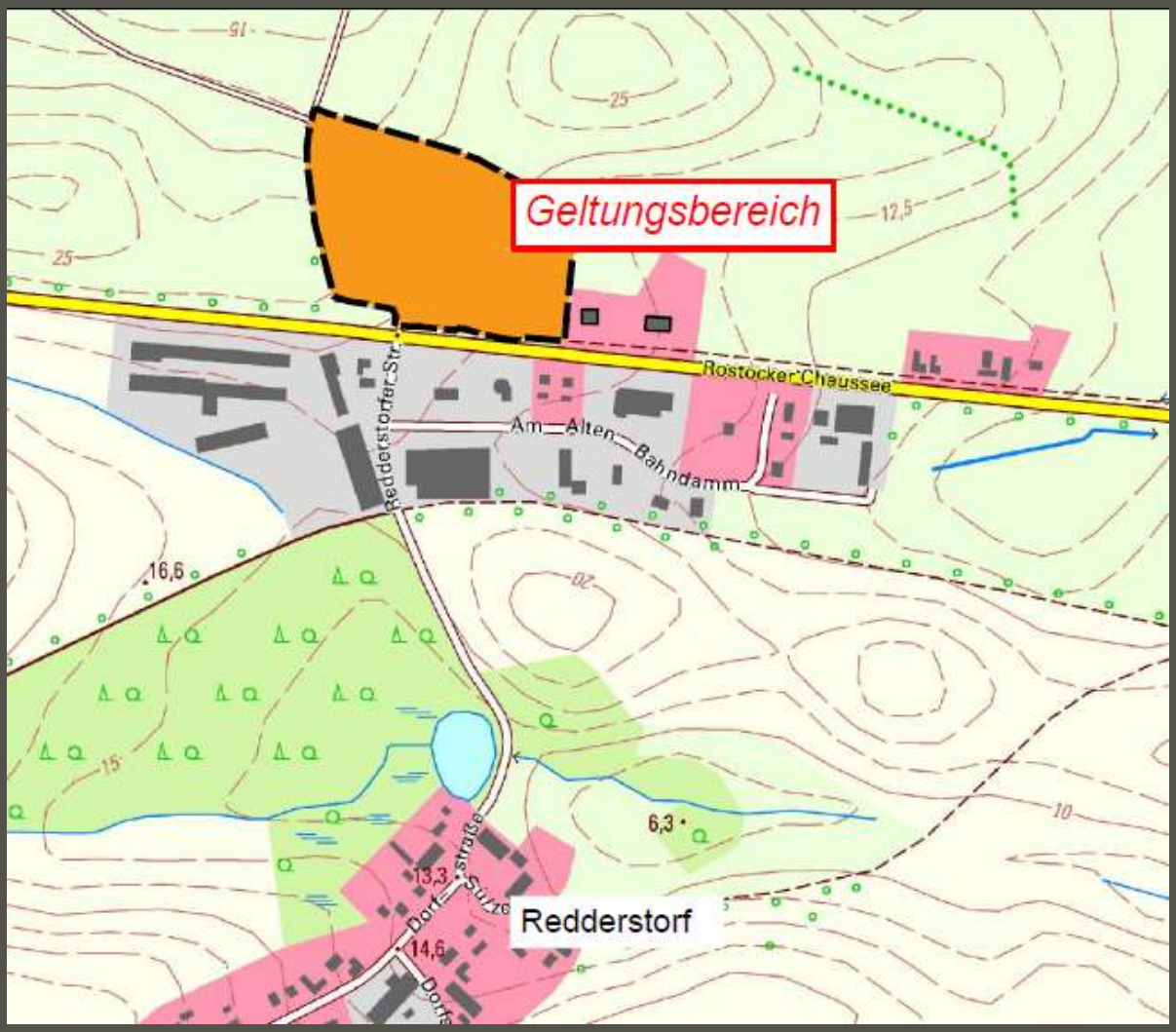
Stadt Bad Sülze

2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wohngebiet am Haselbusch“



Begründung

November 2021

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS 3

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 4

2.1 Rechtsgrundlagen 4

2.2 Geltungsbereich 4

2.3 Planungsbindungen 5

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 10

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG 11

1. Planungsanlass

Die Stadt Bad Sülze besitzt durch ihre moderne Infrastruktur und das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Die stetige Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt bleibt damit ungebrochen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans eröffnet sich die Möglichkeit, dass stadteigene Flächen nördlich des Gewerbegebietes Reddersdorf für die Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei gilt es insbesondere der stetigen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäusern gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wird auf die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Am Haselbusch" verwiesen.

Die Stadt Bad Sülze ist im System der Zentralen Orte als Grundzentrum festgelegt. Insofern erfüllt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Zielsetzung des Programmsatzes 4.1(3) RREP VP nach Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Im Gemeindehauptort Bad Sülze stehen entsprechende Potenzialflächen für den Wohnungsbau derzeit nicht zur Verfügung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 17 geplante Allgemeine Wohngebiet lässt sich nicht aus dieser Darstellung nicht entwickeln. Insofern soll der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Bad Sülze** in der aktuellen Fassung

2.2 Geltungsbereich

Die Änderungsbereiche sind im Plan im Maßstab 1: 5.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 4 ha. Er umfasst die Flurstücke 36/3 (tlw.), 37/1 (tlw.), 37/4, 38/1, 38/6, 42/5, 42/6 und 43/6 der Flur 5 in der Gemarkung Redderstorf.

2.3 Planungsbindungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Bad Sülze ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. l S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5.Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern **(LEP-M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010 (GS M-V GL. Nr. 230 – 1 – 13)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Die Festlegungskarte des LEP M-V weist den Planungsraum als *Vorbehaltsgebiet Tourismus* und *Ländlichen Gestaltungsraum* aus.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Planungsraum schwarz markiert)

Die Festlegungskarte des RREP Vorpommern weist den Planungsraum als *Tourismusentwicklungsraum* und *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aus.

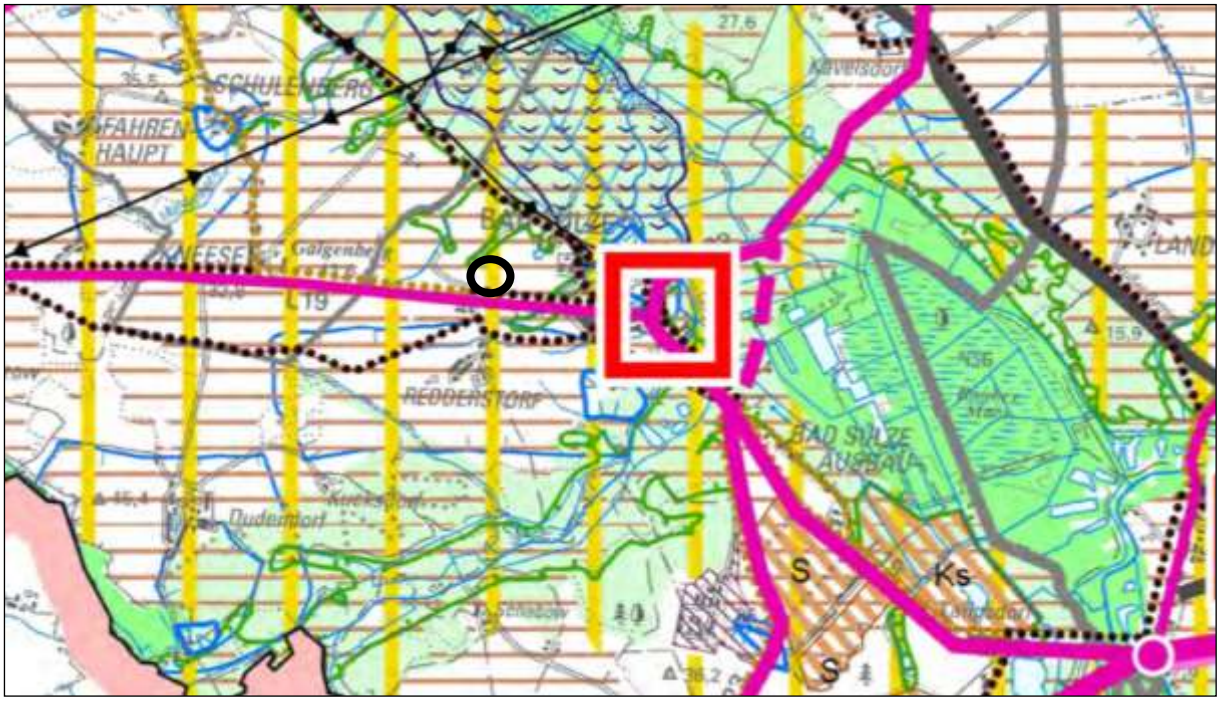


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern (Planungsraum schwarz markiert)

Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen Gestaltungsräume sind

– Information,
– Innovation und
– Kooperation **(Ziel 3.3.2. [3] LEP (Z))**

Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie
– einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
– der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
– ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
– ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
– die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

(Programmsatz 3.3.1 [2] LEP)

Durch die Ausweisung des Planungsraumes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist eine Prüfung des Einzelfalls für die **Belange der Landwirtschaft** erforderlich.

Die abwägende Entscheidung für eine zukünftige Ausformung einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft ist mit anderen öffentlichen Belangen (hier: *Schaffung von Wohnbauflächen*) in Einklang zu bringen.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. **(Ziel LEP 4.5 [2] (Z))** Bei den vorliegenden Flächen handelt es sich um Sandböden mit mittlerem Ertragspotenzial. Bedeutsame Böden werden nicht überplant.

Das in Anspruch genommene Areal stellt im Vergleich zu den verbleibenden Produktionsflächen der Landwirte einen untergeordneten Teil dar. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft können damit ausgeschlossen werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines **Tourismusentwicklungsraumes**. Somit sind die Belange des Tourismus in der Planung zu berücksichtigen.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen 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. **(Programmsatz 3.1.3 [6] RREP VP).**

Im Planungsraum hat in den vergangenen Jahren keine touristische Nutzung stattgefunden. Der vorliegende Planungsraum bietet aufgrund seiner Lage und seiner Vorprägung kein touristisches Entwicklungspotenzial. Somit wird keine touristisch attraktive Fläche entzogen.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(Programmsatz 4.1.6 LEP M-V)** Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt nördlich direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen an.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. **(Programmsatz 3.2 [1] RREP VP).**

Bad Sülze gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines **Grundzentrums**. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihrs Nahbereiches bereitstellen.

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel LEP 4.1 [5] (Z))**

Für die Stadt Bad Sülze ist festzustellen, dass Innentwicklungspotenziale vollständig erschöpft sind.

Gleichzeitig verzeichnet die Stadt eine ständige Nachfrage zu Baulandreserven, welche unter anderem auf die gute soziale Infrastruktur zurückzuführen sind: In der Stadt gibt es neben der *Dahlien-Grundschule*, auch zwei Kindertagesstätten.

Die MEDIAN Klinik Bad Sülze, ansässige Fachärzte für Allgemeinmedizin sowie Zahnärzte sind auf kurzem Wege erreichbar. Apotheken und Physiotherapiepraxen befinden sich ebenfalls in der Stadt.

Darüber hinaus bietet die Stadt ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten.

Zielstellung der Stadt Bad Sülze ist es, zur Erhaltung der positiven Strukturmerkmale und Auslastung der Infrastruktur, weitere Wohnbauflächen zu schaffen, um die Ansiedlung junger Familien zu fördern und die Stadt auch in Zukunft zu stärken.

Eine positive Bevölkerungsentwicklung kann nur erreicht werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Gelingt dies nicht, werden in Bad Sülze Bevölkerungsverluste eintreten und dies hat negative Auswirkungen auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am Haselbusch" ist vorgesehen attraktive, nachfragegerechte Wohnbauflächen bereitzuhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region zu leisten.

Die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper an. Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP VP erkennbar. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort erscheint somit als zielführend.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt Bad Sülze formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Für den Änderungsbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet am Haselbusch" vorgesehen. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Hier wird im Sinne des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Sülze ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz für den Änderungsbereich

Ausweisung im Flächennutzungsplan	**Bestand**	**Planung**
Fläche für die Landwirtschaft	4,0 ha	0 ha
Wohnbaufläche	0 ha	4,0 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohngebieten zur Schaffung von Wohnbauplätzen geschaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Belange der Umwelt geprüft.

Hier besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Immissionen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Die erheblichen vorhersehbaren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungspläne detailliert geprüft.

Die Ergebnisse der Umweltprüfungen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet am Haselbusch" werden dann nachrichtlich in den Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Ebenso entfaltet die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche auf dieser Ebene keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Da jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohngebieten zur Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden, müssen die Belange der Landwirtschaft Berücksichtigung finden. Vorliegend wird ein Areal von ca. 4,0 ha und mit unmittelbarem Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen überplant.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich aufgrund der geringen Flächengröße nicht negativ auf das landwirtschaftliche Produktionsvermögen der ansässigen Landwirtschaftsbetriebe auswirken.

Durch den direkten Anschluss, der für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehene Fläche an bestehende Siedlungsstrukuren ist diese prädestiniert für die Errichtung von Wohngebäuden. Hochwertige Außenbereichsstandorte können damit geschont werden.