

Bauleitplanung der Stadt Bad Sülze



Begründung

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze, für den Bereich „Kurzentrums“

gemäß § 5 Absatz 5 und § 2a BauGB

Auftraggeber: Stadt Bad Sülze
Bau- und Ordnungsamt
18334 Bad Sülze • Am Markt 1
Tel.: 03 82 29 / 71 - 120
Mail: mdenulat@recknitz-trebeltal.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten • Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 11. November 2025

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und planungsrechtliche Grundlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze	3
1.1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2.	Lage und Größe des Änderungsbereiches	3
1.3	Rechtsgrundlage	4
1.4	Darstellung der Planauszüge	4
1.5	Prüfung alternativer Standorte	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	6
3.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
3.1	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
3.2	Natur und Landschaft	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
4.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	8
4.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen	9
5.	Immissionen	9
6.	Inhalt und Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
7.	Auswirkungen der Planung	9
8.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
8.1	Elektroenergieversorgung	11
8.2	Wasserversorgung	11
8.3	Gasversorgung	11
8.4	Abwasserbeseitigung	11
8.5	Fernmeldeeinrichtung und Kommunikation	12
8.6	Abfallbeseitigung	12
9.	Immissionsschutz	12
10.	Hochwasserschutz	13
11.	Wasser- und Bodenverband	13
12.	Brand- und Katastrophenschutz	13
13.	Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M-V	14

Mit der Anlage:

Anlage 1 „Umweltbericht“ zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlass und planungsrechtliche Grundlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze

1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

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 umgestalteten 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.

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

1.2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtzentrums der Ortslage Bad Sülze und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Kurpark der Stadt Bad Sülze und dem „Alten Kurhaus“ der Stadt Bad Sülze
- im Osten durch Bebauungen an den Gemeindestraßen „Salinenstraße“ und „Hoher Wall“

- im Süden durch Bebauungen an den Gemeindestraßen „Bergstraße“ und „Reiferbahn“
- im Westen durch Bebauungen an der Gemeindestraße „Jungfernstieg“ und den Kurpark der Stadt Bad Sülze

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 19.000,0 m².

1.3 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189) geändert.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 23. September 2025 eingeleitet.

1.4 Darstellung der Planauszüge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze liegt für das gesamte Hoheitsgebiet der Stadt im Maßstab 1:10000 vor. Zudem erfolgte für den Stadtkern eine Darstellung im Maßstab 1:5000.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Wahrnehmung einzelner Darstellungen bei den Planausschnitten wurde für den Änderungsbereich der Maßstab 1:5000 favorisiert.

Die Planausschnitte werden durch Gegenüberstellung von genehmigter Planung (alt) und Planung Entwurf (neu) gezeigt. Mit der zusätzlichen farblichen Hervorhebung von Änderungsflächen ist eine schnelle Erfassung und gute Vergleichsmöglichkeit der Vorher - und Nachher - Situation gegeben.

1.5 Prüfung alternativer Standorte

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.

Das Hauptziel der Stadt Bad Sülze, das historische Gebäudeensemble unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Zielstellung zu erhalten bzw. wiederherzustellen, könnte ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht umgesetzt werden.

Damit ist die Standortwahl begründet und nicht anfechtbar.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

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 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 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.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

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.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Bad Sülze wird gemäß dem RREP VP als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP 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.

Tourismusräume

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.

Landwirtschaftsräume

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.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Bad Sülze wird 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. Jedem Grundzentrum wird ein Nahbereich zugeordnet.

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.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Der Stadt Bad Sülze liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Grenztal und Peenetal“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Ortslage auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Vorpommersches Flachland“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

3. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im zentralen Bereich von Bad Sülze etwas nördlich des Stadtzentrums und grenzt östlich an vorhandene Bebauungen an den Gemeindestraßen „Salinenstraße“ und „Hoher Wall“. Im Süden schließen Bebauungen an den Gemeindestraßen „Bergstraße“ und „Reiferbahn“ sowie im Westen Bebauungen an der Gemeindestraße „Jungfernstieg“ an. Zudem grenzt westlich und auf voller Länge an der Nordseite des Geltungsbereiches der Kurpark der Stadt Bad Sülze.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nördlich baulich vorgeprägte Flächen des historischen Sanatoriumstandortes der Stadt Bad Sülze. Südlich schließen sich Wohnhäuser, eine Arztpraxis sowie ein ambulanter Pflegedienst des DRK an.

Das Gebiet wird verkehrstechnisch durch die angrenzenden Gemeindestraßen „Salinenstraße“, „Bergstraße“ und „Reiferbahn“ erschlossen.

3.2 Natur und Landschaft

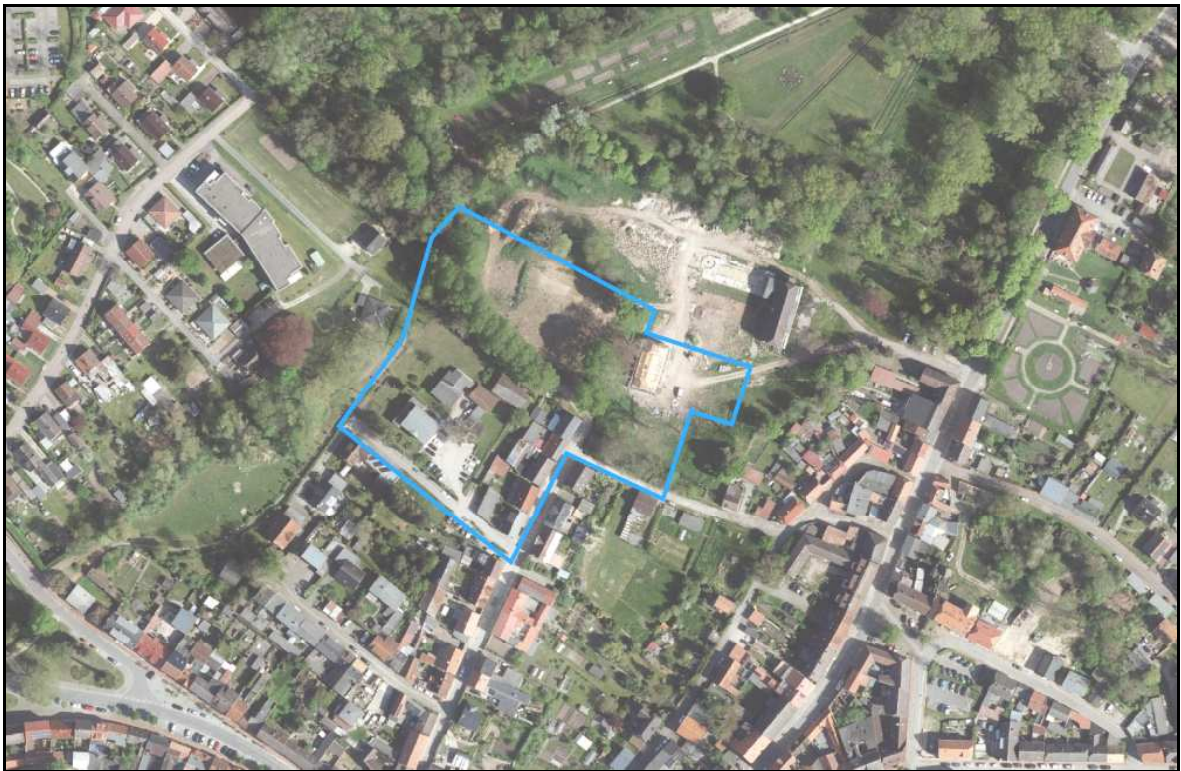
Die Besonderheit an diesem Standort ist die Lage zwischen dem Stadtzentrum und dem großflächigen Kurpark, mit weiten Freiflächen und einem alten Baumbestand, der zum Teil bis auf das Gelände des historischen Sanatoriumstandortes reicht.

Der nördliche Änderungsbereich stellt sich schon alleine durch die räumliche Nähe des Kurparks mit einem hohen ökologischen Wert dar. Hiervon ausgenommen sind Verkehrs- und Lagerflächen sowie die teilweise ruinösen Bauten und Gründungsreste.

Strukturierte Baumgruppen säumen hier den Änderungsbereich, wobei auch klein- und großkronige Einzelbäume anzutreffen sind.

Südlich sind nur untergeordnete Grünflächen vorhanden.

Dementsprechend sind landschaftsprägende Elemente nördlich im Änderungsbereich vorhanden. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es im Plangebiet. Weiher, Teiche oder sonstige Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.



Übersichtsplan mit dem Gebäudebestand sowie dem Baumbestand - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV)

3.3 Planungsrechtliche Situation

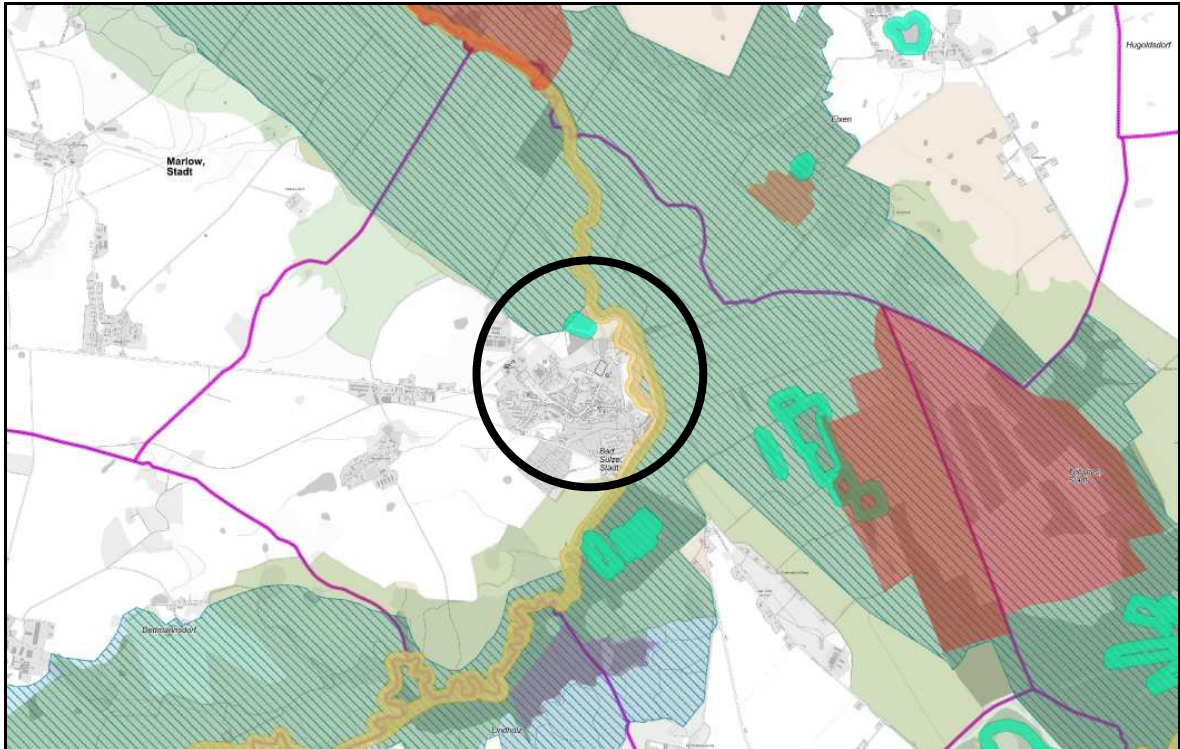
Das Änderungsgebiet befindet sich in Teilbereichen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Bad Sülze, für das Gebiet „Kurzentrum“. Die südlich gelegene Teilfläche liegt nicht im Geltungsbereich einer Bauleitplanung.

Der gesamte Änderungsbereich ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

4.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

In der folgenden Abbildung ist die Lage des Änderungsbereiches gegenüber den angrenzenden Schutzgebieten erkenntlich.



Übersichtsplan mit Darstellung der Schutzgebiete - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 350,0 m am nordöstlichen Stadtrand von Bad Sülze, siehe Abbildung „Schutzgebiete“.

Hier gilt der Schutz und die Erhaltung von den an das Ökosystem „Trebel“ und „Recknitz“ gebundenen Arten und Habitats, 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 sich ebenfalls in etwa 300,0 m Entfernung am nordöstlichen Ortsrand, siehe Abbildung „Schutzgebiete“. Es lassen sich aufgrund der Entfernung und der Lage keine zu beachtenden Bezüge zum Änderungsbereich herstellen.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von mehr als 2,0 km, so das Naturschutzgebiet „Grenztalmoor“. Für das Gebiet hat die Änderung keine Relevanz.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Recknitztal“ ist etwa 400,0 m entfernt und grenzt wie das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ nördlich und östlich an die Ortslage von Bad Sülze.

4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Der Änderungsbereich liegt in Teilen in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet und zwar in der Heilwasserschutzzone III sowie in geschützten Geotopen.

Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich das Baudenkmal „Sanatorium (ehemaliges Kurhaus und Park)“, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern - Rügen unter der laufenden Nr. 10075. Jegliche Veränderungen sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

5. Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken Schallimmissionen ausgehend von den angrenzenden Gemeindestraßen in Form von Verkehrslärm sowie durch den Betrieb der vorhandenen und geplanten Bebauungen ein.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung der Trennungsgrundsatz des § 50 Absatz 1 BImSchG hinsichtlich des Störfallschutzes zu berücksichtigen ist, liegen nicht vor, da sich der Änderungsbereich weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Absatz 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 befindet. Im Umfeld der Planung befinden sich keine Störfallbetriebe.

6. Inhalt und Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

7. Auswirkungen der Planung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze wirkt sich positiv und ordnend auf die Ortsentwicklungen in der Stadt aus. Mit der Planung finden die

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Berücksichtigung.

Die beabsichtigte Entwicklung bzw. Ergänzung von Wohngebäuden, die dem Dauerwohnen dienen sollen, wird als positiv bewertet. Dies insbesondere, da es sich um eine Fläche unmittelbar an vorhandenen Gemeindestraßen handelt und entsprechend keine gebietserschließenden Maßnahmen vorgenommen werden müssen. Zudem wird im vorliegenden Fall auf Flächen, die bereits bebaut waren zurückgegriffen.

Die verkehrliche Erschließung ist über das angrenzende öffentliche Straßennetz gesichert.

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in die Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Naturschutzausführungsgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 23. Februar 2010 unter § 12 NatSchAG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Grünordnungspläne erarbeitet, in denen Ausgleichsmaßnahmen für das jeweils konkrete Vorhaben nachgewiesen und durch den Verursacher zu realisieren sind.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht als Anhang dieser Begründung beschrieben. Wesentliche Auswirkungen sind insbesondere der Konflikt zum vorhandenen Fledermausquartier, zum teils geschützten Großgrün und die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Eingriffsmindernd ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Standort zu einem Großteil bereits baulich vorgeprägt und großflächig versiegelt ist.

Durch eine Bauleitplanung könnten eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein, entsprechend ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Im Zuge der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen wird die Erstellung eines „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ durch die Stadt Bad Sülze in Auftrag gegeben und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

8.1 Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Eine Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz gewährleistet werden und ist mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die technischen Ausführungshinweise der E.DIS Netz GmbH sowie die Leitungstrassen und Anlagen der Hoch-, Mittel- und Niederspannungsebene und die Fernmeldeanlagen zu beachten.

8.2 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Bei Bedarf sind Anträge zum Anschluss direkt an die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ zu stellen.

8.3 Gasversorgung

Im Hoheitsgebiet der Stadt Bad Sülze befinden sich zahlreiche Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen, Druckregelanlagen, mit der HDL mitverlegte Informations-/ Steuerkabel sowie Hausanschlüsse. Sofern Änderungen an den vorhandenen Anlagen vorgenommen werden, ist der entsprechende Gasversorger zu informieren. Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH. Entsprechend sind zum Schutz der vorhandenen Gasdruckregelanlage, der Hochdruckgasleitungen sowie der mitverlegten Informations- und Steuerkabel in Rechtsträgerschaft / Verwaltung der HanseGas GmbH die Hinweise bzw. Forderungen der HanseGas GmbH zu beachten.

Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände / Schutzstreifen einzuhalten. Dabei darf keine Überbauung der Gasleitung mit Bitumen / Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen) vorgenommen werden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Weiterhin dürfen ober- oder unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen bedürfen einer gesonderten Zustimmung der HanseGas GmbH.

8.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

8.5 Fernmeldeeinrichtung und Kommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen wird auf der Bebauungsplanebene und der Ebene der nachgelagerten Erschließungsplanung konkretisiert.

8.6 Abfallbeseitigung

In der Stadt Bad Sülze wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017 in der Fassung der 4. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2021 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Geltungsbereich der IV. Änderung unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Gehwegkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

9. Immissionsschutz

Erhebliche Lärmimmissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr oder gewerbliche Nutzungen, die der geplanten Änderung der Flächendarstellungen grundlegend entgegenstehen, werden nicht gesehen.

Auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und die Nutzungen im Änderungsbereich selbst ermittelt und bewertet werden. Grundsätzliche Nutzungskonflikte sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gegenwärtig nicht ersichtlich.

Sofern passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, sind diese in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festzusetzen, um die geforderten Orientierungswerte für ein gesundes Wohnumfeld einzuhalten.

10. Hochwasserschutz

Für den Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze sind keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

11. Wasser- und Bodenverband

Die Stadt Bad Sülze liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“.

Im Änderungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend an den Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze sind Gewässer II. Ordnung, die vom Wasser- und Bodenverband unterhalten werden, nicht vorhanden.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen.

Grundsätzlich gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) sind einzuhalten.

12. Brand- und Katastrophenschutz

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze keine Flächen, die beim Munitionsbergungsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Bereiche geführt werden, bekannt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes können Stellungnahmen des MBD aufgrund der räumlichen Abgrenzung vorhabenbezogener und präziser abgegeben werden.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in Bereichen, die für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannt sind, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

13. Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M-V

Im Änderungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarktet“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25,0 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) bei Bedarf gesondert informieren kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30,0 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

Dr. Doris Schmutzer

Bürgermeisterin

Bad Sülze, 11. Nov. 2025
geändert am: