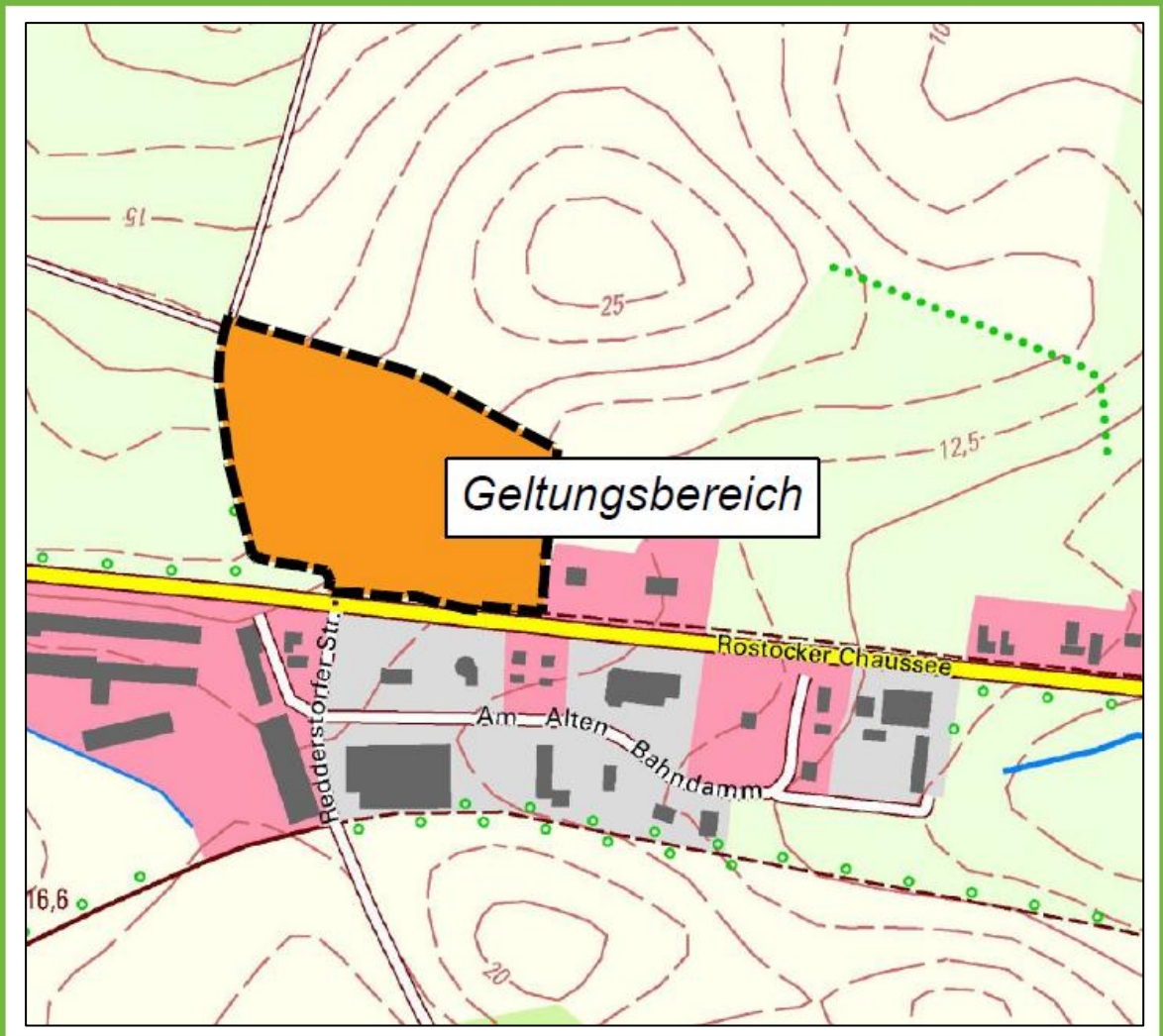


Stadt Bad Sülze

Bebauungsplan Nr. 17 „Mischgebiet am Haselbusch“



Begründung – Entwurf, Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.2 übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
4.4 Örtliche Bauvorschriften	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	14
5.1 Umweltprüfung.....	14
5.2 Immissionsschutz.....	15
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	16
5.4 Brandschutz.....	16
5.5 Verkehrskonzept.....	17
5.6 Denkmalschutz.....	18
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	19

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Bad Sülze sieht sich derzeit mit einer erheblichen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert, die mit den vorhandenen Kapazitäten nicht gedeckt werden kann. Aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum ist die Stadt verpflichtet, ausreichend Wohnbauflächen für die Bevölkerung bereitzuhalten, um den Bedarf langfristig zu sichern.

Darüber hinaus liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten für die Ansiedlung einzelner, nicht störender Gewerbebetriebe vor. Um sowohl der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken als auch dem Bedarf an Gewerbeflächen gerecht zu werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Dieser soll die Festsetzung eines Mischgebietes nördlich der Rostocker Chaussee umfassen.

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sind die Vorgaben der Raumordnung zwingend zu berücksichtigen. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält hierzu verbindliche Ziele für die Entwicklung von Siedlungsstrukturen. Insbesondere fordert der Programmsatz LEP 4.1, dass die Gemeinden vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung ausschöpfen.

In Übereinstimmung mit dem Programmsatz LEP 4.1 (5) ist es daher als Ziel der Raumordnung vorgesehen, neue Siedlungsflächen ausschließlich im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen auszuweisen. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass die Entwicklung nachhaltig erfolgt und die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Planung eingehalten werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 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.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **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 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Landesbauordnung** Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **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)
- **Hauptsatzung der Stadt Bad Sülze** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Westen der Stadt Bad Sülze und erstreckt sich unmittelbar entlang der Landesstraße 19, über die das Gebiet verkehrlich erschlossen wird. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4 Hektar und setzt sich aus mehreren Flurstücken der Gemarkung Redderstorf, Flur 5, zusammen.

Aktuell wird das Areal intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind als Sandacker mit mittlerem Ertragspotenzial einzustufen und werden regelmäßig bewirtschaftet. Struktureiche Landschaftselemente wie Feldgehölze, Brachen oder naturnahe Saumstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Südlich des Planungsraums schließt sich bereits ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungen an, wodurch eine direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen gewährleistet ist.

Das Gelände weist eine bewegte Topografie auf, mit Höhenunterschieden zwischen 18 und 25 Metern über NHN. Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso befinden sich keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs; das nächste europäische Vogelschutzgebiet liegt in etwa 900 Metern Entfernung nördlich des Plangebiets.

Die Umgebung des Planungsraums ist durch eine Mischung aus landwirtschaftlicher Nutzung, bestehender Wohnbebauung und gewerblichen Strukturen geprägt. Die Landesstraße 19 bildet eine wichtige infrastrukturelle Achse, die sowohl die Erschließung des Gebiets als auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sicherstellt.

Insgesamt handelt es sich beim Planungsraum um eine Fläche, die bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde, jedoch aufgrund ihrer Lage und Anbindung ein hohes Potenzial für eine städtebauliche Entwicklung als Mischgebiet aufweist. Die Nähe zu bestehenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen sowie die gute verkehrliche Erschließung machen das Gebiet besonders geeignet für die geplante Umnutzung.



Abbildung 1: Ansicht Planungsraum mit Blick in Richtung nordosten (Quelle: Google Street Views, Sept. 2023)

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete.

Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das europäische Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“, welches sich nördlich in einer Entfernung von ca. 900 m erstreckt.

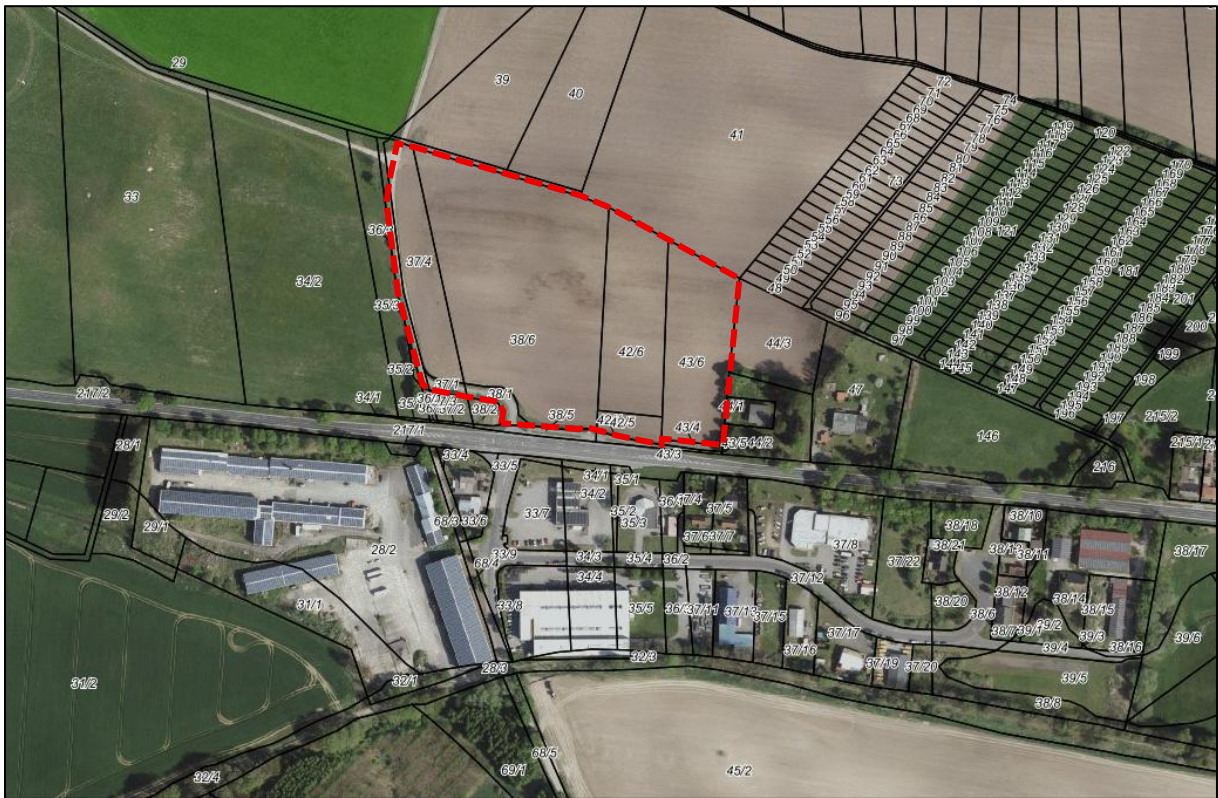


Abbildung 2: Luftbild GAIA (Planungsraum rot skizziert)

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.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)** Eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Siedlungspotentialen wurde umfangreich vorgenommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich keine Innenpotenziale kurzfristig umsetzen lassen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

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.

Vorliegend sind im Innenbereich der Stadt Bad Sülze alle potenziellen Bauflächen für die Wohnbauentwicklung erschöpft. Aus diesem Grund soll ein Areal im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen in Anspruch genommen werden.

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.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [3] RREP VP**). 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. (**RREP 3.2.1 [1]**). Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP ist die Stadt Bad Sülze als Grundzentrum festgesetzt worden.

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [4] RREP VP**).

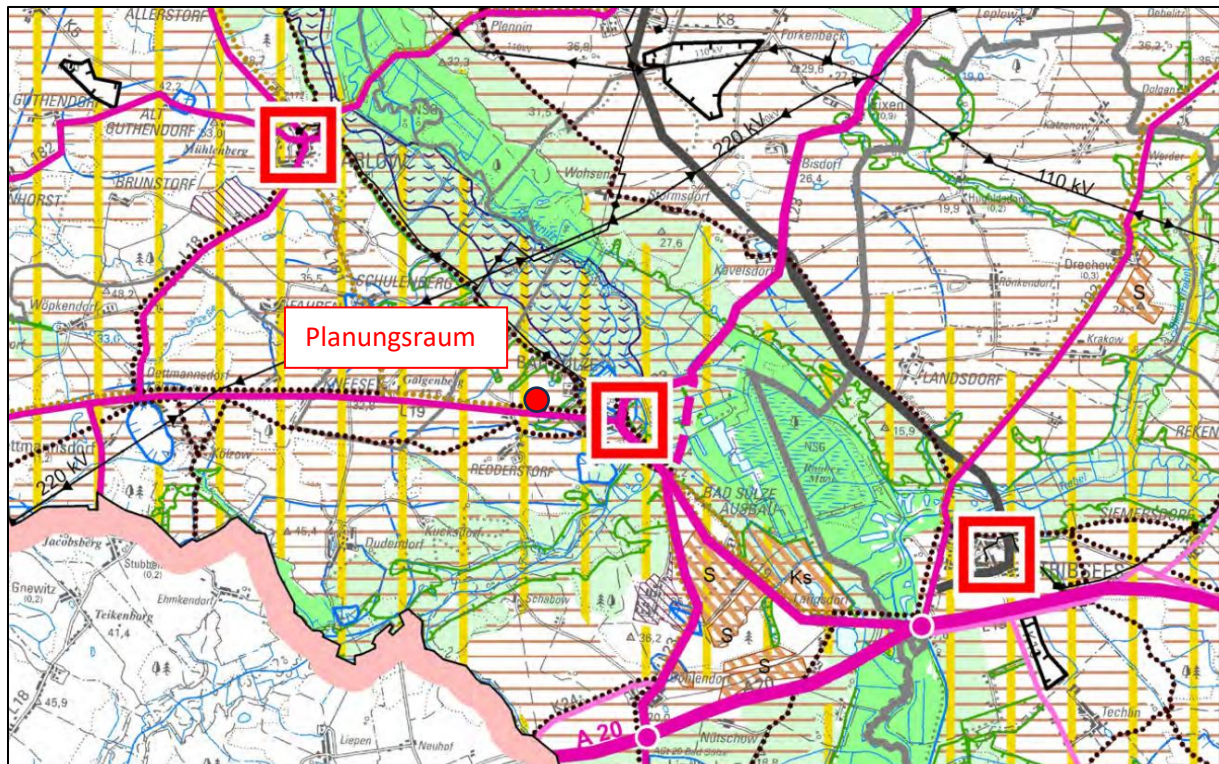


Abbildung 3: Auszug der Festlegungskarte des RREP Vorpommern – Planungsraum roter Kreis

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern wird die Stadt Bad Sülze als Grundzentrum dargestellt. Der Planungsraum befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Tourismusentwicklungsraums.

Der Stadt obliegt es aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums weitere Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen zu schaffen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielstellung Rechnung getragen.

Der Planungsraum wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sind die vorliegenden Planungsziele mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gleichzeitig sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese Grundsätze sollen in die abwägende Entscheidung einbezogen werden.

Der Planungsraum befindet sich entlang einer vorhandenen Landesstraße. Die angrenzenden Flächen sind bereits im Süden durch Wohn- und Gewerbenutzungen charakterisiert. Aufgrund der fehlenden Bauflächen im Innenbereich ist eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen alternativlos.

Der Geltungsbereich des Planvorhabens wurde bisher nicht touristisch genutzt. Eine negative Beeinflussung des mittelbar vorhandenen touristischen Angebots wird nicht befürchtet, da es aufgrund des fehlenden Wirkgefüges zu keinerlei Einschränkungen kommen wird.

Nach Einschätzung der Stadt Bad Sülze entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Mischgebiet am Haselbusch“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Sülze verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Darin ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsziel ist nunmehr die Ausweisung einer gemischten Baufläche.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Bad Sülze möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Es wird entsprechend auf das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Sülze verwiesen.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Zur Sicherung einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung soll im Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Ziel ist die Förderung einer vielfältigen und belebten Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die geplante Gebietsstruktur soll sowohl den Bedarf an Wohnraum als auch die Ansiedlung kleinteiliger, nicht störender Gewerbebetriebe (z. B. Büros, Dienstleistungen oder nicht störende Handwerksbetriebe) ermöglichen und damit eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Flächen sicherstellen.

Ein Mischgebiet bietet den Vorteil, dass Wohnen und Arbeiten räumlich miteinander verknüpft werden können, was kurze Wege ermöglicht, die Verkehrsbelastung reduziert und zur Belebung des Quartiers beiträgt. Darüber hinaus wird durch die Mischung der Nutzungen ein Beitrag zur sozialen und funktionalen Durchmischung geleistet, was sich positiv auf die Stadtentwicklung auswirkt.

Die geplante Gebietsausweisung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, insbesondere der Förderung eines lebendigen und vielseitig nutzbaren Planungsraums, der sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für kleinere gewerbliche Nutzungen attraktiv ist.

Das städtebauliche Konzept zur Anordnung der Gebäude und der Höhenfestsetzungen orientiert sich dabei an den topographischen Gegebenheiten und der Bebauung in der Umgebung.

Der geplante Geltungsbereich kann durch die bereits vorhandene Landestraße 19 aus erschlossen werden. Dabei ist hervorzuheben, dass dort in diesem Bereich Abbiegespuren vorhanden sind, sodass der Verkehr nicht nachteilig eingeschränkt wird. Des Weiteren ist der Planungsraum auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Bad Sülze ist die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Zulassung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Mischgebiet wird ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht vereinbar sind. Ziel ist die Schaffung eines ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

Gartenbaubetriebe gehen in der Regel mit einem erhöhten Einsatz von Maschinen, Lieferverkehr sowie möglichen Geruchs- und Lärmemissionen einher, was zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen kann.

Tankstellen verursachen ebenfalls ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie potenzielle Umweltbelastungen durch Emissionen, Lärm und den Umgang mit Gefahrstoffen. Sie bergen zudem Risiken für Boden und Grundwasser, was der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität entgegensteht.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken oder ähnliche Einrichtungen führen erfahrungsgemäß zu einer erheblichen Störung der Wohnruhe – insbesondere in den Abend- und Nachtstunden – durch Lärm, Besucheraufkommen und nächtlichen Betrieb.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gebietsstruktur sowie zum Schutz der Wohnnutzung vor potenziell unzumutbaren Beeinträchtigungen ist die Zulassung entsprechender Nutzungen im Plangebiet auszuschließen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das südliche Baufeld des Mischgebiets wird auf 0,6 festgesetzt, während für die übrigen Flächen eine GRZ von 0,4 bestimmt wird. Diese Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund bereits vorliegender konkreter Investitionsabsichten der Stadt, wonach eine Konzentration gewerblicher Nutzungen im südlichen Teilbereich angestrebt wird. Auf diese Weise kann eine Bündelung des gewerblichen Verkehrs erreicht werden, wodurch eine Durchfahrung des gesamten Mischgebiets vermieden und die Wohnqualität in den nördlichen Bereichen gesichert wird.

Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m im allgemeinen Bereich des Mischgebiets dient der Wahrung einer maßvollen und ortsverträglichen Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung. Dadurch wird eine angemessene Einfügung in die bestehende Umgebung gewährleistet und mögliche Beeinträchtigungen durch übermäßige Baukörper vermieden.

Im südlichen Teil des Plangebiets wurde hingegen eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt, da dort vorrangig gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Die erhöhte bauliche Ausnutzung ermöglicht eine wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke und bietet den erforderlichen Raum für gewerbliche Betriebsabläufe, Lagerflächen oder technische Einrichtungen. Gleichzeitig wird durch die Lage im Süden eine ausreichende Abstandswirkung zu sensiblen Nutzungen sichergestellt.

Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße. Die jeweils festgesetzte Höhe der Gebäude darf durch notwendige technische Nebenanlagen überschritten werden. Technische Nebenanlagen in diesem Sinne sind angebrachte technische Geräte oder Bauteile, wie Blitzableiter, Dachantennen, Satellitenschüsseln oder Schornsteine. Solche technischen Nebenanlagen sind baulich und optisch kaum wahrnehmbar, benötigen aber typischerweise eine höhere Anbringung.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	40.902	m²
Mischgebiet	32.770	m²
Festgesetzte Verkehrsflächen	5.818	m ²
Gehweg	106	m ²
A - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.734	m ²
R - Bereich für Regenwasserrückhaltung	474	m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	24.869	m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,6	7.901	m ²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Mischgebiet dient gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes unzulässig.
3. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante des jeweils zum Gebäude nächstgelegenen Punktes der fertiggestellten Erschließungsstraße. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Nebenanlagen.
4. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen. Je 50 m² Pflanzfläche sind 10 Sträucher der Arten Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus oder Corylus avellana in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Bad Sülze beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen.

Die Festsetzung zur Dachform und -deckung dient der Sicherstellung einer grundsätzlichen gestalterischen Ordnung im Plangebiet. Weitere Einschränkungen sind jedoch nicht erforderlich, da in der näheren Umgebung keine einheitlichen baulichen Strukturen bestehen. Die Festlegung erlaubt eine gestalterische Vielfalt innerhalb klarer Rahmenbedingungen und trägt damit sowohl zur städtebaulichen Verträglichkeit als auch zur individuellen architektonischen Freiheit bei.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des 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. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Bebauung ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Bebauung erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering. Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Im Rahmen des Bauvorhabens wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erstellt. Die Untersuchung ergab, dass zur Reduzierung der Lärmeinwirkungen im südlichen Bereich ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden soll. Für das Dachgeschoss konnte durch diese Maßnahme jedoch nur eine geringe Minderung festgestellt werden. Um dennoch einen wirksamen Schutz der zukünftigen Bewohner sicherzustellen, sind hier ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Für die Bereiche, in denen nach wie vor Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte auftreten, empfiehlt das Gutachten, bei schützenswerten Räumen an den betroffenen Fassaden keine offenbaren Fenster vorzusehen. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass keine negativen Einflüsse mehr bestehen. Auf das entsprechende Gutachten wird verwiesen.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Rostock-Laage und in einem Jet-Tieffulgorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher mit Lärm- und Abgasemissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist auf der Fläche „A“ ein mindestens 3,0m hoher Lärmschutzwall (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der südlichen Fahrbahnoberkante) zu errichten.

2. Als Vorkehrung zum Lärmschutz dürfen im Abschnitt zwischen den Linien „a“ und „b“ Fenster und Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 (Wohnräume, Schlafräume, Büroräume etc.) nicht in den Südfassaden sowie in den Fassaden entlang der östlichen und westlichen Baugebietsgrenzen angeordnet werden, sofern dort eine Überschreitung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 festgestellt wurde. Ausgenommen hiervon sind nicht öffentbare Belüchtungsöffnungen, die keine Lüftungsfunktion erfüllen.
3. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Schallschutznachweis gemäß DIN 4109-2:2018-01 zu belegen.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entstehungsnah der Versickerung zugeführt.

Leitungsbestand

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich Trink- und Abwasserleitungen. Weitere Leitungen sind nicht bekannt.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Dafür ist die Errichtung eines Löschwasserteiches im südlichen Geltungsbereich vorgesehen.

5.5 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Mischgebiets im Norden erfolgt über die bestehende Zufahrt an der L19. Diese Anbindung ist bereits heute vorhanden und bildet die Hauptzufahrt in das Erschließungsgebiet. Ein Ausbau der bestehenden Straße ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen. Die vorhandene Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

Die Einmündung an die L19 ist verkehrstechnisch gesichert und mit einer Abbiegespur ausgestattet, sodass eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr möglich ist. Zusätzliche verkehrslenkende Maßnahmen sind aufgrund des überschaubaren Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

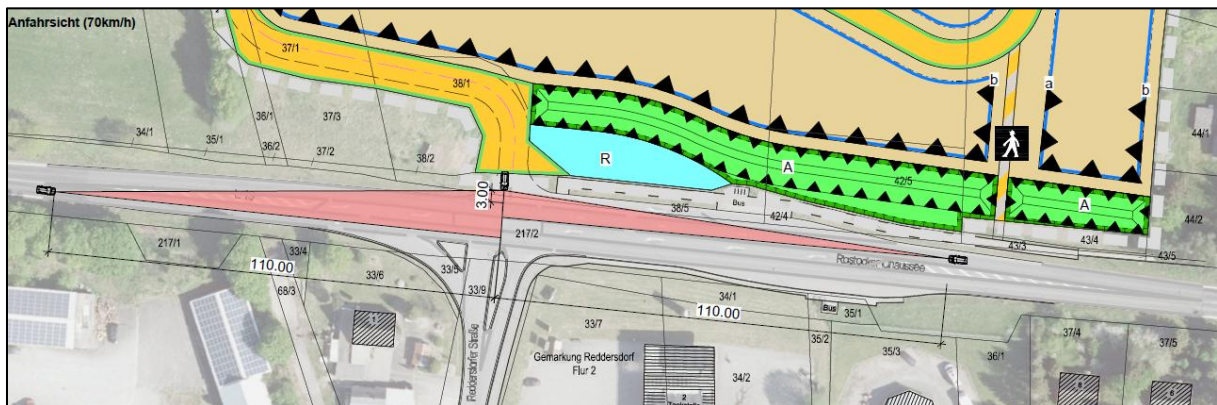


Abbildung 4: Darstellung der Anfahrsicht (70 km/h)

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine bereits bestehende Bushaltestelle an der L19 gewährleistet. Diese liegt in fußläufiger Entfernung zum geplanten Mischgebiet und ermöglicht eine direkte Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften und des übergeordneten Nahverkehrsnetzes.

Für den Fuß- und Radverkehr wird eine Anbindung an das bestehende Wegenetz vorgesehen, um eine sichere Erreichbarkeit der Haltestelle sowie der angrenzenden Infrastruktur zu gewährleisten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt somit unter bestmöglicher Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Die L 19 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN). Die Information über Beginn und Ende der Baumaßnahme ist, unter Angabe der auftretenden Einschränkungen während der Bauphase, an die nachfolgend aufgeführte Dienststelle zu übersenden:

Logistikzentrum der Bundeswehr
Abteilung Verkehr und Transport
Dezernat Verkehrsführung
Sachgebiet MILGeoAnton-Dohrn-Weg 59

5.6 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

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten 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 Werktage 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).

6. 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.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	40.902	m²
Mischgebiet	32.770	m²
Festgesetzte Verkehrsflächen	5.818	m ²
davon bereits vorhanden	1.180	m ²
Gehweg		
A - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.734	m ²
R - Bereich für Regenwasserrückhaltung	474	m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	9.948	m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,6	4.741	m ²

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

$$\text{Biotopwert GIM: } 1 - 0 (\text{Versiegelungsgrad}) = 1$$

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen >625 beträgt der Lagefaktor **1,25**.

Als vorhandene Störquelle sind die angrenzende Landesstraße, Gemeindestraße und der Siedlungsbereich anzunehmen. Der Geltungsbereich ist ca. 40.902 m² groß. Davon sind bereits 1.180 m² an Straße bereits vorhanden. Somit verbleibt eine beanspruchte Fläche von 39.722 m².

Lagefaktor 0,75 – 27.717 m²

Lagefaktor 1,00 – 5.053 m²



Abbildung 5: Abstand zu Störquellen (gelb = 100 m Korridor)

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
12.1.1 Sandacker	27.717	1	0,75	27.717 * 1 * 0,75	20.788
12.1.1 Sandacker	5.053	1	1	5.053 * 1 * 1	5.053
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					25.841

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung). Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

Innerhalb des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von 9.948 m² möglich. Innerhalb des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 ist eine maximale Versiegelung von 4.741 m² möglich.

Für die Erschließung ist die Errichtung einer Erschließungsstraße notwendig. Dafür sind weitere Vollversiegelungen von ca. 4.638 m² notwendig.

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche [in m²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen- äquivalente [m² EFÄ]
19.327		0,5		9.664
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				9.664

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m² EFÄ für Biotop- beseitigung	+	m² EFÄ für Funkti- onsbeeinträchti- gung	+	EFÄ für Teil-/Vollver- siegelung bzw. Überbauung	Multifunktiona- ler Kompensa- tionsbedarf [m² EFÄ]
25.841		0		9.664	35.505
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					35.505

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 35.505 m² EFÄ.

Kompensation des Eingriffes

Maßnahme 1 (2.33)

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung in eine Brachfläche mit Nutzungsoption: Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigem Rhythmus

Flächenbilanz:

Gemarkung Bad Sülze, Flur 8, Flurstück:	Fläche in m ²
320 (vollständig)	6.178
321 (Teilfläche)	13.660
Summe:	19.838



Abbildung 6: Darstellung der Maßnahmeflächen (rot dargestellt)

Die geplante Umwandlung der derzeit bewirtschafteten Ackerfläche in eine artenreiche Mähwiese gemäß den Vorgaben des HzE kann ab dem 01.01.2028 erfolgen. Das bestehende Pachtverhältnis läuft regulär zum 31.12.2027 aus, sodass die Fläche ab diesem Zeitpunkt für die naturschutzfachliche Aufwertung zur Verfügung steht. Ziel ist es, durch die Umwandlung die Biodiversität zu fördern und einen nachhaltigen Beitrag zur ökologischen Entwicklung des Gebietes zu leisten.

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

Bezugsfläche für Aufwertung: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 2,0

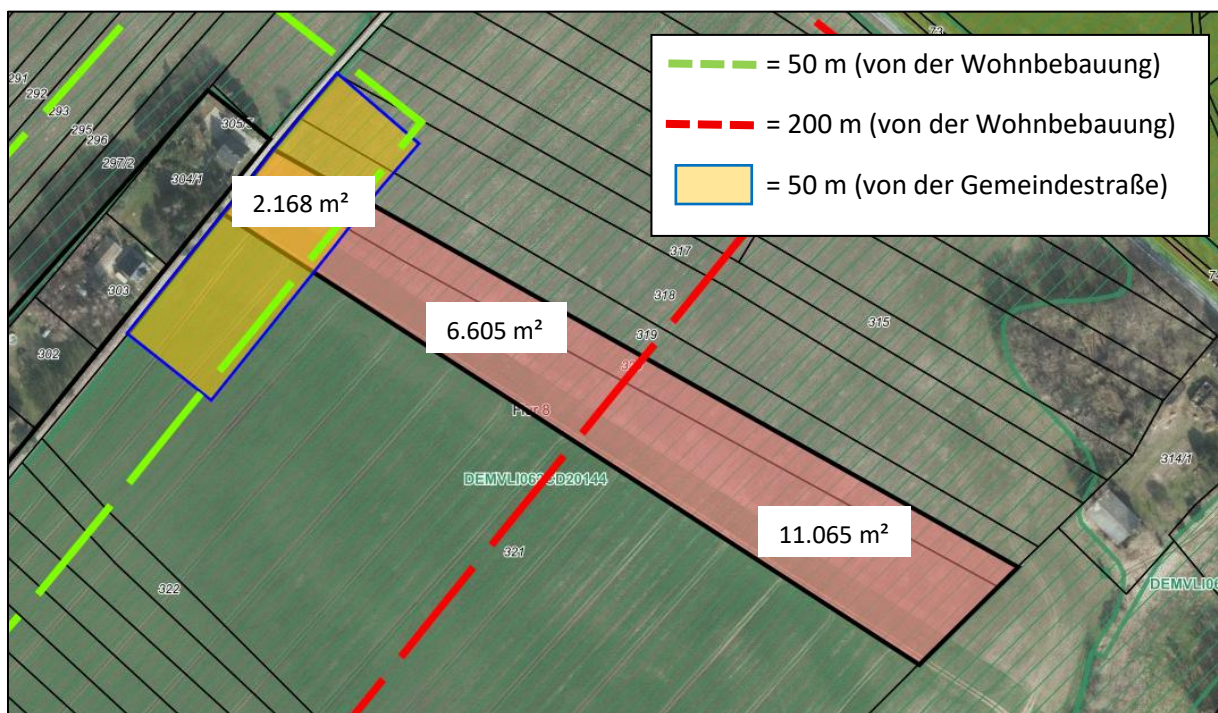


Abbildung 7: Darstellung der Abstandsflächen der Störquellen

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	Kompensations-flächenäquivalent [m ² KFÄ]
11.065		2,0		-	22.130
6.605		2,0		0,85	11.229
2.168		2,0		0,5	2.168
Kompensationsflächenäquivalent					35.527

Gesamtbilanzierung

multifunktionaler Kompensationsbedarf	-	Maßnahme 1	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ] gesamt
35.505		35.527		- 22
Kompensationsflächenäquivalent				- 22

Es verbleibt ein Überschuss von 22 m² KFÄ. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.