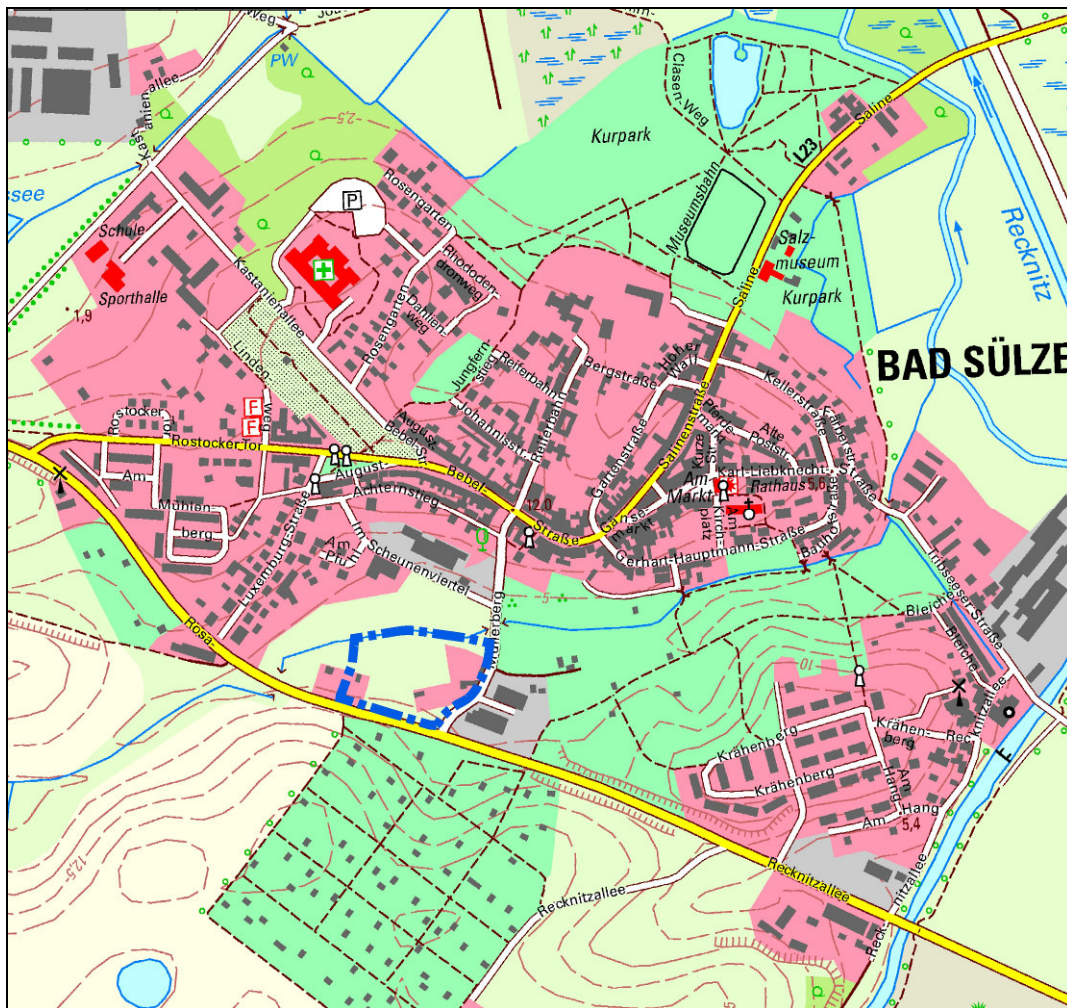


Ergänzung
Zum Umweltbericht
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Scheunenviertel“
der Stadt Bad Sülze



Lage des Vorhabengebietes

Auftraggeber: Planungsbüro Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz Damgarten

Verfasser: ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dipl.-Ing. Gerrit Uhle
Siebenmorgen1
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, 20.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Ergänzung.....	3
2.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	4
2.1.	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.....	4
2.1.1	Ermittlung des Biotopwertes	4
2.1.2	Ermittlung des Lagefaktors	6
2.1.3	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen).....	7
2.1.4	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen).....	8
2.1.5	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	8
2.1.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	9
2.1.7	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen	9
2.1.8	Ermittlung des additive Kompensationsbedarfs	9
2.2	Bewertung von befristeten Eingriffen	10
3	Anforderungen an die Kompensation für den Flächeneingriff	11
3.1	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	11
5.2	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ).....	13

Die Stadt Bad Sülze beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zusätzlich Sonderbauflächen zu schaffen. Damit soll der innerstädtische Bereich baulich verdichtet werden und entsprechenden Bedarfsnachfragen entsprochen werden.

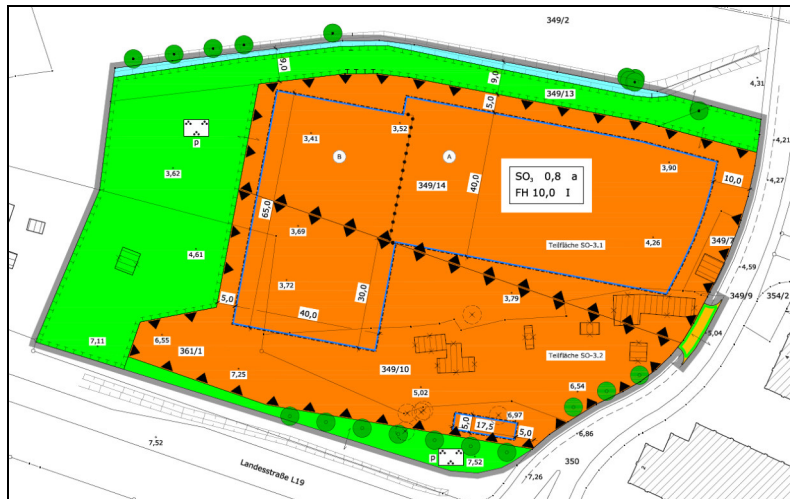


Abbildung 1: B-Plan

Im Rahmen der Vorbereitung zur baulichen Umsetzung (Baufeldfreimachung) sind vor Ort, entgegen den Vorgaben des Umweltberichtes, zusätzliche Flächen in Anspruch genommen worden. Dabei handelt es sich um im Plan ausgewiesene Grünflächen, welche auch in der Bilanz als erhaltend berücksichtigt wurden.

Entsprechend erfolgt nun eine Korrektur, welche den Verlust der nun zusätzlich beanspruchten Flächen (Grünflächen im B-Plan) berücksichtigt.

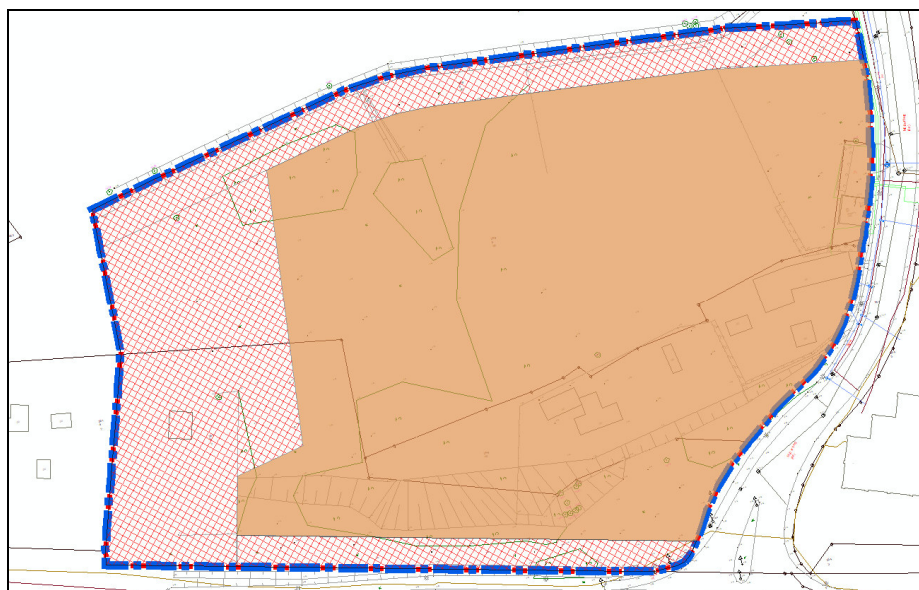


Abbildung 2: Darstellung der nun zusätzlich als Verlust zu berücksichtigende Flächen (rote Schraffur)

2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationswertermittlung der Außenbereichsflächen erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der Neufassung von 2018.

Zusätzlich zu berücksichtigen sind die 4.850m² Grünflächen des B-Planes (siehe Abbildung 1 und 2 sowie Flächenbilanz B-Plan)

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sondergebiet SO₃	12.200
Verkehrsfläche (Straße)	50
Private Grünflächen (Parkanlage)	4.850
- davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.100
- sonstige Grünflächen Parkanlage	750
Wasserfläche, Graben	300
Gesamt	17.400

2.1. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

2.1.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Betrachtet werden jeweils nur betroffene wertgeminderte Biotoptypen.

Biotoptyp M-V		Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD (Gefährdung)	Status	Wert- stufe
06.04.03	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	0	1	-	1
6.2.2/ 6.1.3	VRL/ VGR	Schilf-Landröhrich/Rasiges Großseggenried	2	2	§20*	2
06.05.02	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	2	3	-	3
10.01.03	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1	-	1

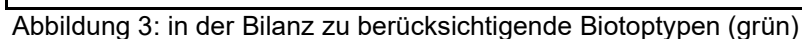
Biotoptyp M-V		Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD (Gefährdung)	Status	Wert- stufe
13.02.01	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1
13.02.02	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0
13.02.04	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0
13.03.03	PEB	Beet/Rabatte	0	0	-	0
13.07.03	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	0	1	-	1
13.08	PG	Hausgarten (Nutz- und Ziergarten)	0	0	-	1
14	O	Gebäude	0	0		0
14.07.01	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0
14.07.02	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0
14.07.04	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0

*Mindestgröße 100m² erforderlich, kursiv – Biotoptyp im Nebencode

Der Biotopwert ergibt sich aus der unter Gliederungspunkt 2.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung dargestellten Tabelle. Im Ergebnis ergibt sich für die ermittelten Wertstufen der nachfolgend dargestellte Biotopwert.

Biotoptyp M-V		Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
06.04.03	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	1	1,5
6.2.2/ 6.1.3	VRL/ VGR	<i>Schilf-Landröhrich/Rasiges Großseggenried</i>	2	3
06.05.02	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	3	6
10.01.03	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
13.02.01	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
13.02.02	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	1
13.02.04	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	1
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1
13.03.03	PEB	Beet/Rabatte	0	1

* (1-Versiegelungsgrad)



Mit dem Lagefaktor sollen vorhandene Störquellen im Umgebungsbereich berücksichtigt werden. Grundlage bildet die nachfolgende Tabelle.

- 6 -

Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100m, ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren.

Die Maßnahme befindet sich innerhalb der Ortslage mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung und Verkehrsflächen. Somit beträgt der Lagefaktor **0,75**.

2.1.3 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen)

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**.

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps x Biotopwert des betroffenen Biotoptyps x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]

Folglich ergibt sich für die Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen) nachfolgender Berechnungsansatz:

Unmittelbar betroffen (innerhalb des Baufeldes / Sondergebietsfläche) sind folgende Biotoptypen:

	Fläche m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ (m ²)
VHD (75%)	1.020	1,5	0,75	1147,5
VRL/VGR(15%)	340	3	0,75	765
VWD	940	6	0,75	4230
RHU	260	3	0,75	585
PWX	126	1,5	0,75	141,75
PHX	10	1,5	0,75	11,25
PHY	32	1	0,75	24
PHW	0	1	0,75	0
PER	876	1	0,75	657
PEB	0	1	0,75	0
PKU	1.092	1,5	0,75	1228,5
O	32	0	0,75	0
OVD	114	1	0,75	85,5
OVF	8	0,0	0,75	0
	4.850			8.875,5

2.1.4 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung der Wirkzone hängt dabei vom Eingriffstyp ab, welche der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen ist.

Wirkzone I :	Wirkfaktor	0,5
Wirkzone II:	Wirkfaktor	0,15

Aufgrund der Lage und diesem speziellen Eingriffstyp wird hier keine Wirkzone zugeordnet. Das Vorhaben hat keine mittelbaren negativen Wirkungen auf benachbarte Wertbiotope. Insoweit diese vorhanden sind, ist von einer Vorbelastung durch die vorhandene Ortslage auszugehen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Im Nahbereich befinden sich keine zu berücksichtigenden Wertbiotope.

Die Berücksichtigung mittelbarer Wirkungen kann in diesem Fall entfallen.

2.1.5 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 Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teilversiegelung: Faktor **0,2** x Teilversiegelte **Fläche**
Vollversiegelung: Faktor **0,5** x Vollversiegelte **Fläche**

Auf den als Grünfläche ausgewiesen Plangebietsflächen erfolgt keine Versiegelung bzw. Teilversiegelung.

2.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
--	---	---	---	---	---	--

Somit ergibt sich folgender Rechnungsansatz

$$8.875,50\text{m}^2 + 0\text{m}^2 + 0\text{m}^2 = \mathbf{8.875,50\text{ m}^2\text{ EFA}}$$

Eingriffsäquivalente gem. HZE	m²
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung innerhalb Baugrenze	8.875,50
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	0
Gesamtsumme = Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	8.875,50

2.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des Kompensationsbedarfs führt.

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.1.8 Ermittlung des additive Kompensationsbedarfs

Wurde bereits berücksichtigt (siehe Umweltbericht vor Ergänzung)

2.2 Bewertung von befristeten Eingriffen

Eingriffe sind als dauerhafte Eingriffe einzustufen, wenn sie mit der Errichtung baulicher Anlagen verbunden sind, ohne zeitliche Befristung genehmigt werden oder die Beeinträchtigungen (Biotope) nur sehr langfristig kompensiert werden können. Dagegen werden Eingriffe als befristet bewertet, wenn sie in ihrer Wirkung und hinsichtlich des Genehmigungszeitraumes befristet sind und die Beeinträchtigungen kurzfristig kompensiert werden können.

Es ist eine zeitliche Grenze festzulegen, bis wann ein Eingriff als befristet bzw. ab wann ein Eingriff als dauerhaft einzustufen ist.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um einen dauerhaften Eingriff und keinen zeitlich befristeten Eingriff.

Somit ergibt sich der Gesamt - EFA (Eingriffsflächenäquivalent)

Ermittelte Flächenäquivalente für den multifunktionalen Kompensationsbedarf (EFÄ) :

$$8.875,50 \text{ m}^2 \text{ KFÄ} + 0 \text{ m}^2 = \underline{\underline{8.875,50 \text{ m}^2}}$$

Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 20 NatSchAG MV

Im Rahmen der Planumsetzung gehen Fragmente von Schilfröhricht und Seggenriedern, welche Bestandteil einer größeren Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte sind, verloren.

Da diese Röhrichte und Riede stark mit dem Hauptbiotop verzahnt sind und auch eine klare Abgrenzung vor Ort schwer möglich war, wurden diese Röhrichte und Riede im Nebencode erfasst. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Bodeneigenschaften (degradiertes Moorstandort) auch für diese Röhrichte und Riede zutrifft. Zudem sind auch diese im Nebencode erfassten Biotope mit Giersch und Brennessel unterbaut. Insgesamt wurden zur sicheren Seite hin 15 % der Gesamtfläche des Hauptbiotops dem geschützten Biotop im Nebencode zugeordnet, was einer Fläche von 716m² entspricht.

Im ursprünglichen Umweltbericht wurde hierfür ein Ausgleichsbedarf von 1.611m² KFÄ ermittelt. Mit dieser Ergänzung erhöht sich der Ausgleichsbedarf um **765m² KFÄ**. Der Gesamtbedarf für den Eingriff in geschützte Biotope im Zusammenhang mit dem B-Plan beträgt damit **2.376m² KFÄ**.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind sowohl Beeinträchtigungen als auch die Beseitigung von geschützten Biotopen verboten. Konkret heißt es unter Absatz 1: „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung ... führen können, sind unzulässig.“

Die untere Naturschutzbehörde **kann** auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Das anfallende Kompensationsflächenäquivalent für den Eingriff wird im Rahmen der Maßnahme 1 kompensiert (siehe unter 3.1).

Um die Planung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 1 „Scheunenviertel“ ermöglichen, wird hiermit ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §20 NatSchAG M-V gestellt. Eine Umsetzung des Vorhabens, ohne den Verlust der noch vorhandenen Röhricht- und Riedfragmente nicht möglich.

Wir bitten um eine schnelle Bearbeitung des Antrags.

3 Anforderungen an die Kompensation für den Flächeneingriff

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Regel mit dem Eintritt der Beeinträchtigungen zu kompensieren. Eine andere Frist für die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen kann im Einzelfall in der Genehmigung des Vorhabens festgelegt werden.

3.1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Maßnahme 1 – Ökokonto VR-051

Der Kompensationsbedarf für die ermittelten Eingriffsflächenäquivalente im Zusammenhang mit dem Eingriff in geschützte Biotope wird über den Kauf von Ökopunkten abgegolten. Dabei wird auf nachfolgend aufgeführtes Ökokonto zurückgegriffen.

Ökokonto : VR 051

Zielbereich: Moore und Auen

Maßnahmetyp: Flächiger und dauerhafter Nutzungsverzicht und Renaturierung des „Stubbendorfer Torfbruchs“ Landkreis Vorpommern-Rügen

Kontostand vor Inanspruchnahme: 7.221m² KFÄ

Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Umweltbericht: 1.611m² KFÄ

Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Ergänzung Umweltbericht: **765m² KFÄ**

Noch verfügbar: 4.845m² KFÄ

Das Ökokonto besitzt ausreichen Kompensationsflächenpotenzial und ist verfügbar. Eine Reservierungsvereinbarung liegt als Anlage bei.

Maßnahme 2 – Ökokonto der der Stadt Bad Sülze

Die noch verbleibenden Eingriffsflächenäquivalente werden über den Kauf von Ökopunkten abgegolten. Dabei wird auf ein Ökokonto unmittelbar nördlich der Stadt Bad Sülze zurückgegriffen.

Ökokonto : VR 011 - Renaturierung Polder 3 Bad Sülze

Zielbereich: Moore und Auen

Maßnahmetyp: Erstinsandsetzung/ Entwicklung von naturnahen Wiesen oder Weiden mit dauerh. Pflegemanagement auf Moor- oder Auenstandorten

Fläche: 3266694m²

Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ): 2.910.675m² (291,0675ha)

Noch verfügbar: 2.757.718m² (275,7718ha)

Das Ökokonto besitzt ausreichen Kompensationsflächenpotenzial und ist verfügbar. Eine Reservierungsvereinbarung und der zweckgebundene Abbuchungsnachweis wird der Unteren Naturschutzbehörde kurzfristig zur Verfügung gestellt.

Benötigte/reservierte Ökopunkte Umweltbericht (ursprünglich): 32.228 m² KFÄ

Benötigte/reservierte Ökopunkte Ergänzung Umweltbericht: **8.111 m² KFÄ**

Benötigte/reservierte Ökopunkte für die Planung gesamt: **40.339 m² KFÄ**

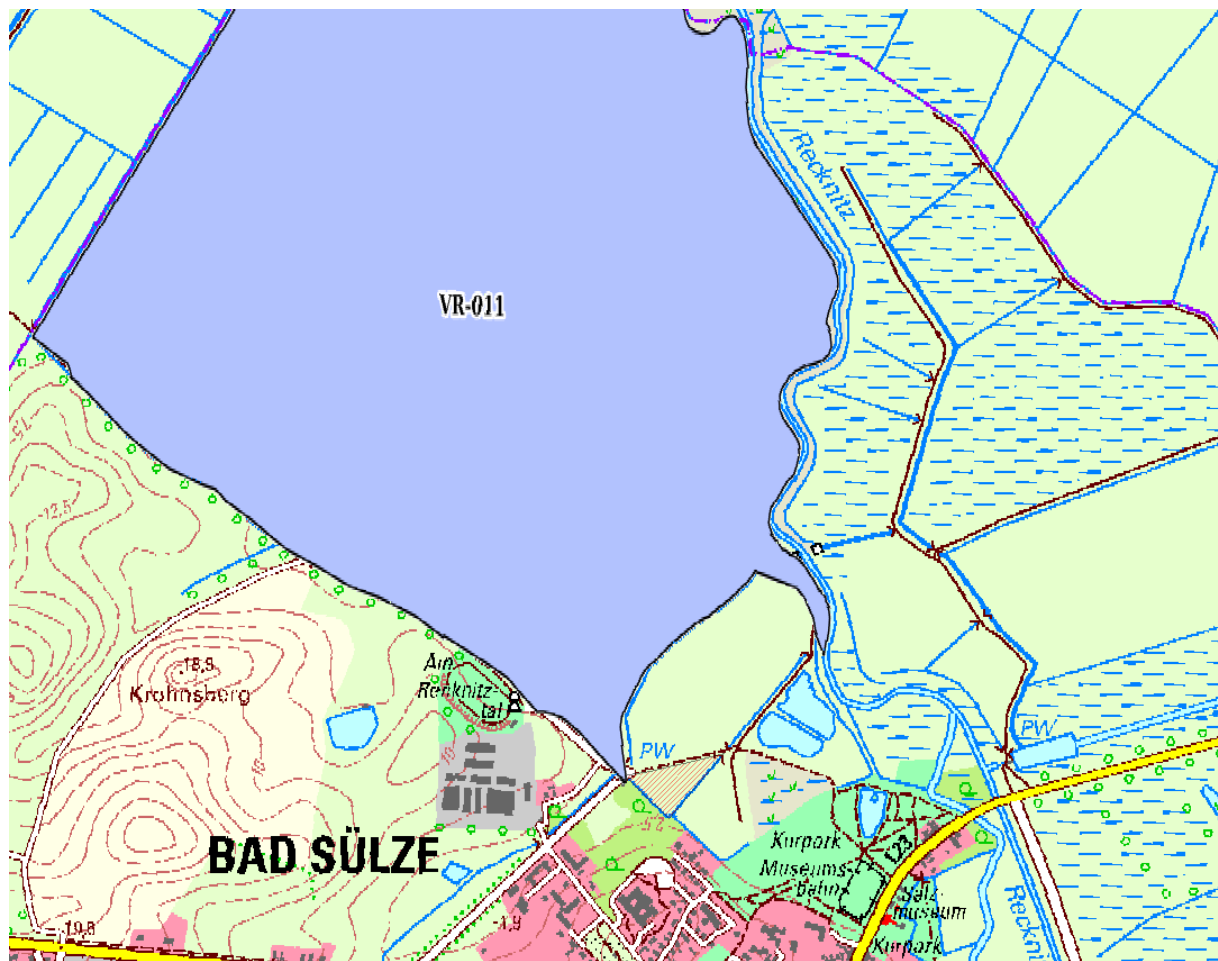


Abbildung 13: Lage der Ökokontos VR 011 unmittelbar nördlich von Bad Sülze

5.2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen für diese Ergänzung muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf entsprechen. Anderenfalls ist der Eingriff nicht vollständig kompensiert.

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	- 8.875,50 m ²
<i>Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) für Maßnahme 1: (Ökokonto VR-051)</i>	765 m ²
<i>Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Maßnahme 2 (Ökokonto VR 011)</i>	+ 8.111 m ²
Überschuss/Defizit) gesamt	+0,5 m²

Durch den Kauf von Ökopunkten (Maßnahme 1 und 2), wird der zusätzlich verursachte Eingriff kompensiert.