

BV/2026/1856

Informationsvorlage
öffentlich



Bebauungsplan Nr. 17 "Gemeindliche Infrastruktur an der Schulstraße" Sachstand über Planungsstand

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 12.06.2026
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
06.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	Kenntnisnahme

Sachverhalt

Es soll der aktuelle Planungsstand vorgetragen werden.

Anlage/n

1	B-Plan Nr. 17 Kita Kröpelin UWB-Auszug Bilanz
---	---

7. Eingriffsermittlung und Kompensation

7.1 Grundlagen der Eingriffsermittlung nach HzE

Vorrangig geht es um die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in Biotope und Biotopfunktionen. Bei der Betrachtung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen lassen sich keine Funktionen besonderer Bedeutung ableiten, die einen additiven Kompensationsbedarf erfordern. Für das Schutzgut Tiere wird ein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Diese werden anschließend in den Umweltbericht bzw. das Ausgleichskonzept übernommen. Ziel ist es Maßnahmen multifunktional anzurechnen.

Den in Tab. 2 vorkommenden Biotoptypen mit ihren naturschutzfachlichen Wertstufen wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des betroffenen Biotoptyps und dieser ist Grundlage für die Berechnung des Kompensationserfordernisses (s. Tab. 14).

Tab. 14: Kompensationserfordernis anhand der Werteinstufung nach HzE (MLU 2018).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert DBW
0	1 - Versiegelungsgrad
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Bei Biotoptypen mit der Wertstufe 0 hängt der Durchschnittliche Biotopwert (DBW) vom Versiegelungsgrad ab und wird in Dezimalstellen angegeben.

Mittelbare Eingriffe sind in der Anlage 5 HzE (MLU 2018) aufgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können diese im vorliegenden Fall unberücksichtigt bleiben, da es vordergründig um die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche geht.

Als Korrekturfaktor wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Bebauungspläne, Freizeitanlagen und Windparks.

Als Störquellen sind im vorliegenden Fall die Schulstraße im Norden und die angrenzende Siedlungsfläche Kröpelins zu nennen. Der Lagefaktor wird mit 0,75 angenommen und berücksichtigt die Straße und angrenzende Siedlungsfläche als dichteste Störquellen mit < 100 m Abstand.

Der Kompensationsbedarf erhöht sich durch Versiegelung und Überbauung. Unabhängig vom Biotoptyp sind die versiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung zu versehen.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich demnach aus den EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung sowie der Versiegelung bzw. Überbauung.

Die detaillierte Berechnung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist in Tab. 15 dargestellt.

7.1.1 Biotopbeanspruchung durch Bebauung

Die zulässige Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich an einer vorhandenen Planung, die den Bedarf widerspiegelt. Diese wird mit einer Größe von 16.580 m² ausgewiesen und einer GRZ von 0,4 mit möglicher Überschreitung von 50 % auf maximal 0,6.

Hinzu kommen Verkehrsflächen für die Erschließung des Geländes. Dazu zählt der Abzweig von der Schulstraße in das Plangebiet und seitliche Parkmöglichkeiten mit einer Fläche von 1.968 m². Die Verkehrsfläche „Schulstraße“ mit Fahrbahn und Gehweg (1.238 m²) ist bereits vorhanden und bleibt rechnerisch unberücksichtigt.

Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB für Eingriffe nicht erforderlich, die „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. D. h. die vorhandenen Versiegelungen finden sich nicht in der Bilanz wieder, sondern nur die zusätzliche Beanspruchung von Flächen.

Es ist von einer Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung als unmittelbare Wirkung für alle zu bebauenden Flächen auszugehen.

7.1.2 Eingriffsbilanz

In der nachfolgenden Tab. 15 ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

Tab. 15: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach HzE (MLU 2018).

F	Ist-Zustand	Wertstufe	Lafa	BW	Z	Wf	Nachher-Zustand	EFÄ
			Korrekturfaktor					
Fläche (m ²)	Biotoptyp		Lagefaktor	Biotopwert	Zuschlag Versiegelung	Wirkfaktor	Biotopstruktur	Eingriffsflächenäquivalent *)
16.176	PKR – strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2	0,75	3	-	-	Gemeinbedarfsfläche	36.396
311	PER – artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	-	Gemeinbedarfsfläche	233
93	PER – artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	-	Gemeinbedarfsfläche	70
472	PKR – strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2	0,75	3	-	-	Planstraße	1.062
86	PEU - nicht- od. teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation	1	0,75	1,5	-	-	Planstraße	97
45	PER – artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	-	Planstraße	34
852	PER – artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	-	Planstraße	639
23	OVF – versiegelter Rad- und Fußweg	0	0,75	0	-	-	Planstraße	-
490	PER – artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	-	Parkplätze	368
9.948	-	-	-	-	0,5	-	Gemeinbedarfsfläche mit Überschreitung GRZ 0,6	4.974
1.478	-	-	-	-	0,5	-	Planstraße vollversiegelt	739
490	-	-	-	-	0,5	-	Parkplätze vollversiegelt	245
Kompensationsbedarf in Pkt.:								44.857
*) Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m ² für unmittelbare Wirkungen und Versiegelung					Z = Zuschlag für Kompensationserfordernis von 0,5 bei Versiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung			

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung/Beeinträchtigung) $F \times BW \times Lafa = m^2 \text{ EFÄ}$

Versiegelung und Überbauung $F \times Z = m^2 \text{ EFÄ}$

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 44.857 m² EFÄ für die Beeinträchtigung von Biotopen.

7.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgen. Das Kompensationserfordernis beträgt 44.857 m² EFÄ für direkte Eingriffe in Biotope.

Innerhalb des B-Plans stehen nicht in ausreichendem Umfang geeignete Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zur Verfügung.

Es werden Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs realisiert. Das umfasst eine Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze und Baumpflanzungen zur Durchgrünung.

Darüber hinaus nutzt die Stadt Kröpelin ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone.

7.2.2 Kompensationsmaßnahmen

A 1: Anlage einer Hecke am Rand des Geltungsbereichs

Lage: Gemarkung Kröpelin, Flur 5, Flurstück 275

Zur Eingrünung wird eine Hecke im Osten an der Grenze des Plangebietes gepflanzt. Es ist eine 2-reihige Pflanzung mit einer Fläche von 1.005 m² aus standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen. Die Breite beträgt 5 m. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Gehölzliste Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Gehölzliste Heister, 2 x v., 150 – 175 cm, o. B.

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Heister, versetzt in den Reihen, sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen. Abstände untereinander von ca. 15 m.

Die Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur aber frühestens nach 5 Jahren.

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

A 2: Anpflanzung von Bäumen an der Schulstraße

Lage: Gemarkung Kröpelin, Flur 5, Flurstücke 275 und 278

An der Schulstraße sind 3 standortheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Gehölzliste:

- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 8 m.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

A 3: Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Lage: Gemarkung Kröpelin, Flur 5, Flurstücke 275 und 278

Auf Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind 15 standortheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Gehölzliste:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 8 m.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

A 4: Pflanzung von Bäumen auf öffentlicher Grünfläche

Lage: Gemarkung Kröpelin, Flur 5, Flurstücke 275 und 278

Auf der südlich gelegenen Grünfläche sind drei Baumgruppen mit je drei Obstgehölzen in der Pflanzqualität Hochstamm, 10 – 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. B.. Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.

Auswahl Obstgehölze:

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Doberaner Renette	Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Nancy	Werdersche Braune	Williams Christbirne
Mecklenburger Königsapfel	Wangenheim		Alexander Lucas
Pommerscher Krummstiel	Ersinger Frühe		Conferencebirne
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			
Kaiser Wilhelm			

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppe beträgt mindestens 6 m.

Die Standsicherung erfolgt mittels Zweibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

E 1: Ökokonto xy

Durch die Stadt Kröpelin als Träger des Verfahrens wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ genutzt.

Es erfolgt xxxx.

Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 43.177 m² KFÄ zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.

7.2.3 Gestaltungsmaßnahmen

G 1: Anlage von öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ und „Straßenbegleitgrün“ ist eine Saatgutmischung des Typs Landschaftsrasen mit Kräutern (z. B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2 oder vergleichbares Produkt) einzubringen. Die Flächen sind regelmäßig zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

Innerhalb der südlichen Grünfläche sind Sitzmöbel, Überdachungen wie Pavillons und die Anlage von Wegen zulässig. Es ist auszuschließen, dass die Einrichtungen dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

7.3 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen A 1 bis A 4 innerhalb des Geltungsbereichs kann der erforderliche Kompensationsbedarf nicht erbracht werden.

Der notwendige Kompensationsbedarf beträgt 47.337 m² EFÄ für die Flächenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung.

In der Tab. 16 ist die Ermittlung der Flächenäquivalente für die Kompensationsmaßnahmen (KFÄ) dargestellt.

Die Tab. 17 zeigt die Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf (Eingriffsumfang) und Kompensationsumfang (Kompensationsmaßnahmen).

Die genaue Bezeichnung der Maßnahmen geht aus den Maßnahmeblättern unter Kap. 7.4 hervor.

Tab. 16: Berechnung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen.

F				KW	LF	KFÄ
Flächen- größe (m ²)	Nr.	Kompensations- maßnahme	Eingriffe durch	Kampen- sations- wert	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
1.005	A 1	Anlage einer Hecke am Rand des Geltungsbereichs Maßnahme 6.31	Versiegelung, Biotopbeseitigung, Bodenfunktion	1,0	1,0	1.005
75	A 2	Anpflanzung von Bäumen an der Schulstraße 3 Stk. (25 m ² /HSt.) Maßnahme 6.22	Versiegelung, Biotopbeseitigung, Bodenfunktion	1,0	1,0	75
375	A 3	Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 15 Stk. (25 m ² /HSt.) Maßnahme 6.22	Versiegelung, Biotopbeseitigung, Bodenfunktion	1,0	1,0	375
225	A 4	Pflanzung von Bäumen auf öffentlicher Grünfläche 9 Stk. (25 m ² /HSt.) Maßnahme 6.22	Versiegelung, Biotopbeseitigung, Bodenfunktion	1,0	1,0	225
-	E 1	Ökokonto LRO-064 xxxx	Versiegelung, Biotopbeseitigung, Bodenfunktion	-	-	43.177
Σ 1.680	Kompensationsumfang KFÄ					+ 44.857
	Kompensationsbedarf EFÄ					- 44.857

Begründung:

Die Maßnahmen A 1 bis A 4 entsprechen dem Zielbereich Siedlungen 6.22 und 6.31 der HzE (MLU 2018). Störquellen sind aufgrund der geringen Kompensationswerte nicht zu berücksichtigen.

Tab. 17: Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich.

	m ² EFÄ	m ² KFÄ	Defizit + / -
Kompensationsbedarf	- 44.857		
Kompensationsumfang		+ 44.857	
Summe			+/- 0

Der ermittelte Kompensationsbedarf für flächenhafte Eingriffe kann mit den Maßnahmen A 1 bis A 4 sowie dem funktionsbezogenen Ökokonto E 1 erbracht werden.

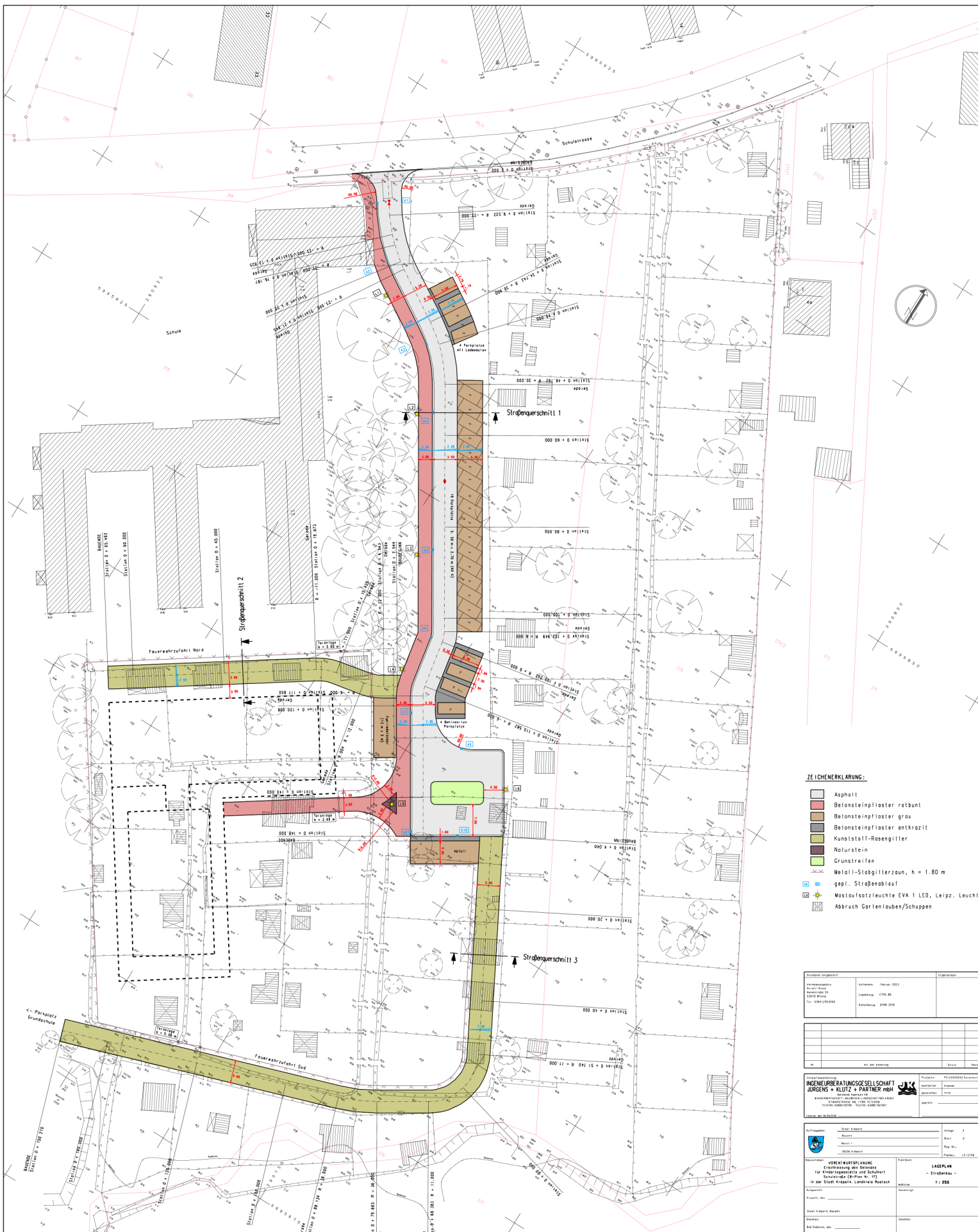
Flächenbilanz

Z:\02 Büro CAD\Kröpelin\B-Plan Nr. 17 Kita\Planung\2026-05-06 Kroepelin B17 Entwurf.dwg

Datum:

06.05.2026

Bezeichnung	Flächenschlusswert(m ²)
<i>Geltungsbereich</i>	25.998
Gesamt	25.998
Flächen für den Gemeinbedarf	16.580
Verkehrsflächen	3.206
Straßenverkehrsfläche: Schulstraße	1.238
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.968
Planstraße	1.478
Parkflächen (Summe)	490
<i>Parkfläche 1</i>	<i>81</i>
<i>Parkfläche 2</i>	<i>303</i>
<i>Parkfläche 3</i>	<i>106</i>
Grünflächen	6.010
Wiese 1	513
Wiese 2	3.899
Straßenbegleitgrün	593
Siedlungshecke	1.005
Flächen für Wald	202
Waldfläche 1	3
Waldfläche 2	17
Waldfläche 3	181



ZEICHNERKLÄRUNG:

- Asphalt
- Betonsteinpflaster rotbunt
- Betonsteinpflaster grau
- Betonsteinpflaster anthrazit
- Kunststoff-Rasengitter
- Naturstein
- Grünstreifen
- Metall-Stabgitterzaun, h = 1.80 m
- gepl. Strobblasiert
- Mastkastenleuchte EVA 1 LED, Leipz. Leuchten
- Abruch Gartenlauben/Schuppen

Datum: 14.02.2013 Projekt: K13/03024/01	Datum: Februar 2013 Zeichnung: 07/01_00 Projektion: DIN A3	Entwurfer: Bearbeiter: Gezeichnet:
--	--	--

No. _____ Art. der Änderung: _____	Datum: _____ Seite: _____	Name: _____
---------------------------------------	------------------------------	-------------

INGENIEURBERATUNGS- & PLANBÜRO
JÜRGENS + KLITZ + PARTNER mbH
 KLEINERBENRATHEN 10 • 04109 LEIPZIG
 TELEFON 0341 230710 • TELEFAX 0341 2307101

Auftraggeber: Stadt Leipzig Name: _____ Matrikel-Nr.: _____ USt-Id-Nr.: _____	Auftrag-Nr.: K13/03024/01 Blatt-Nr.: _____ Blatt-Gesamt: 01 von 01	Auftraggeber: _____ Name: _____ Matrikel-Nr.: _____ USt-Id-Nr.: _____
--	--	--

Projekt: VORBEREITUNG DER VERKEHRSSICHERUNG DES GELÄNDES FÜR DEN BÜRO-NEUBAU UND DEN BÜRO-NEUBAU Auftraggeber: LEIPZIG Auftraggeber-Adresse: LEIPZIG Auftraggeber-Telefon: 11 250	Projekt: LEIPZIG Auftraggeber: LEIPZIG Auftraggeber-Adresse: LEIPZIG Auftraggeber-Telefon: 11 250	Projekt: LEIPZIG Auftraggeber: LEIPZIG Auftraggeber-Adresse: LEIPZIG Auftraggeber-Telefon: 11 250
--	--	--