

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die sich ändernden Plangebietsflächen

Entsprechend des aktuellen Planentwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Mai 2023 wird für die von der geplanten Änderung betroffenen Flurstücke 62/1, 63/1 und 158/15 (vgl. Bestandsplan) eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Die aktuelle Flächenberechnung und der Planentwurf zur 2. Änderung des B-Planes wurden vom Büro Messmer Consult Delitzsch zugearbeitet.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine Eingriffsbilanzierung bestimmt, die im Folgenden dargestellt wird.

Es ist die biotoptypbezogene Beseitigung von Vegetationsflächen zu betrachten. Gemäß Handlungsempfehlung wird den vorhandenen Biotoptypen ein Biotopwert (BW) zugeordnet, welcher mit der Flächengröße (in ha) multipliziert wird. Dadurch erhält man dimensionslose Werteinheiten (WE), die verglichen werden können.

Die bisher als private Grünfläche ausgewiesene Wiese/Grünland inmitten des Wohngebietes ist gräserdominiert und sehr artenarm und wurde bisher von einem Bauern offenbar regelmäßig gemäht. Das Mahdgut wurde allerdings zum Teil an der mittigen Baumreihe und in Randbereichen abgelagert (vgl. Abb. 1, 2). Blühpflanzen existieren nicht, Kräuter sind bis auf Klee und wilde Möhre kaum vorhanden (vgl. Abb. 3, 4). Im Randbereich geht die Wiese in Ruderalflur über, die von Brennnessel, Kanadischer Goldrute und Beifuß dominiert wird (vgl. Abb. 5).

Der Grünfläche wird im Wiesenbereich ein BW 20 für Mesophiles Grünland zugeordnet. Den ruderalen Randbereichen (umlaufend 2 m Breite) wird ein BW 17 für trockene Ruderal- und Staudenflur zugeordnet.



Abb. 1, 2: Baumreihe und Grünland/Wiese, Februar 2024



Abb. 3: Wiese Mai 2024, Blick nach Norden



Abb. 4: Wiese Mai 2024 Blick nach Süden



Abb. 5: ruderale Randbereiche, Mai 2024, Blick Ri. West

Die in der Mitte der Änderungsfläche befindliche Baumreihe besteht aus 17 Stück eng stehenden, zum überwiegenden Teil geschädigten Bäumen und setzt sich zusammen aus 14 Eschen, einer Birke, einem Feldahorn und einem Drüsigen Götterbaum. Jeder Stamm oder Stammfuß der Eschen ist so stark beschädigt, dass es in den nächsten 10 Jahren zu einem Absterben dieser Bäume kommen würde (vgl. Abb. 6-9). Auch der Feldahorn weist bereits abgängige Äste auf. Der Götterbaum wies im Mai 20254 Frostschäden auf (vgl. Abb. 10). Die Breite der Baumreihe (Kronenbreiten) beträgt 6 m, sodass über die Länge eine Fläche von 408 m² als Baumreihe zu bewerten ist. Durch die starken Schäden wird der Baumreihe ein um 20% geminderter BW 18 zugeordnet.



Abb. 6-9: Schadbild an den meisten Bäumen der Baumreihe



Abb. 10: Götterbaum mit Frostschaden, Mai 2024



Abb. 11: Strauchfläche an geplanter Zuwegung

Die vorhandene Verkehrsfläche ist gepflastert, allerdings ohne größere Fugen, sodass dieser Fläche im Ist-Zustand ein BW 2 zugeordnet wird.

Im Randbereich der Änderungsfläche befinden sich Sträucher, die einer Zufahrt weichen müssen. Es handelt sich um eine Schnitthecke aus Forsythie und Rotem Hartriegel, die mit Efeu unterwachsen ist (vgl. Abb. 11). Dieser Gehölzfläche wird als sonstiger Hecke ein BW 21 zugeordnet.

Den zu schaffenden Biototypen wird nach Handlungsempfehlung ein Planungswert (PW) zugeordnet, der i.d.R. geringer ist, als der Biotopwert des Ausgangszustandes.

Das begründet sich darin, dass die zu schaffenden Biotope anfangs niedriger bewertet werden, da sie noch Zeit zur Entwicklung benötigen, um die gleichen Funktionen wie länger bestehende Biotope erfüllen zu können.

Dadurch ergibt sich i.d.R. ein etwas größerer Flächenbedarf für Ersatzmaßnahmen.

Nicht baulich beeinflusste, zu erhaltende Flächen (Sträucher) werden wie im Ist-Zustand bewertet.

Den neu überbaubaren Grundstücksflächen im WA I wird ein PW 0 zugeordnet.

Den neu nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA I wird ein PW 9 für Garten und Grabeland zugeordnet.

Gemäß der grünordnerischen Festsetzungen sollen pro 300 m² Bauplatzfläche ein Baum/Hochstamm (Stammumfang mindestens 16 cm) und 2 Großsträucher (Höhe 100-150 cm) gemäß Pflanzliste gepflanzt werden. Aus diesem Grund wird die dadurch festgesetzte Pflanzfläche extra bewertet.

Es wird gemäß den zu pflanzenden Arten unterstellt, dass die zu pflanzenden Bäume einen Kronendurchmesser von mindestens 12 m erreichen, sodass pro Baum von einer übertrauften Fläche von 113 m² ausgegangen werden kann. Pro Großstrauch werden 2 m² angesetzt.

Pro 300 m² Baufläche entstehen somit 117 m² anrechenbare Gehölzfläche, die mit PW 22 bewertet werden kann. Bei 3.199 m² Wohnbaufläche sind somit mindestens 11 Bäume und 22 Großsträucher zu pflanzen.

Alle neuen Verkehrsflächen werden versickerungsfähig ausgeführt und werden mit PW 3 bewertet.

Für den sich ändernden Geltungsbereich von **0,3369 ha** (3.369 m²) werden folgende WE im **Ist-Zustand** berechnet:

Änderungsfläche gesamt	3.369 m²		
davon			
Grünland/Wiese artenarm	2.368 m ²	0,2368 ha x 20 =	4,7360
Ruderalflur	423 m ²	0,0423 ha x 17 =	0,7191
Gehölze/Baumreihe	408 m ²	0,0408 ha x 18 =	0,7344
Gehölze/Sträucher	86 m ²	0,0086 ha x 21 =	0,1806
Verkehrsfläche/Pflaster	<u>84 m²</u>	<u>0,0084 ha x 2 =</u>	<u>0,0168</u>
Summe	3.369 m²	0,3369 ha	6,3869 WE

Somit ergibt sich für den **Planungszustand** folgende Flächenbewertung:

Änderungsfläche gesamt	3.369 m²		
Wohngebiet WA I neu	3.199 m ²		
davon			
überbaubare Fläche	1.279,60 m ²	0,12796 ha x 0 =	0
nicht überbaubare Fläche	1.919,40 m ²		
davon			
Gehölzfläche (Bäume/Sträucher)	1.287,00 m ²	0,1287 ha x 22 =	2,8314
Garten/Grabeland	632,40 m ³	0,06324 ha x 9 =	0,5692
Verkehrsfläche/Pflaster	103,00 m ²	0,0103 ha x 3 =	0,0309
Grünfläche (Bestand bleibt)	<u>67,00 m²</u>	<u>0,0067 ha x 21 =</u>	<u>0,1407</u>
Summe	3.369,00 m²		3,5722 WE

Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planung ergibt eine Differenz von 2,8147 Wertpunkten zu Ungunsten des Planungszustandes:

Ist-Zustand	6,3869 WE
Planung	<u>3,5722 WE</u>
Differenz/Defizit	- 2,8147 WE

Gemäß Handlungsempfehlung sind zusätzliche Wertminderungen durch Funktionsverluste und Funktionsminderungen zu berücksichtigen.

Für die überbaubaren Flächen ist ein Funktionsverlust für die biotische Ertragsfunktion (Minderungsfaktor 0,5) und für die bioklimatische Ausgleichsfunktion (Minderungsfaktor 1,0) zu

berücksichtigen sowie für die zusätzliche Verkehrsfläche eine Funktionsminderung der Ertragsfunktion (Minderungsfaktor 0,2) zu berücksichtigen.

0,12796 ha x 1,5 = 0,19194

0,0019 ha x 0,2 = 0,00038

Summe **0,19232 WE**

Ausgleichsbedarf gesamt:

2,8147 WE + 0,19232 WE = 3,0070 WE

Es besteht somit Bedarf, auf einer externen Fläche einen Ausgleich zu erbringen oder Wertpunkte käuflich zu erwerben.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im LRA Nordsachsen können Ökopunkte aus einer geeigneten, im Ökokonto des Landkreises Nordsachsen geführten Maßnahme als Ausgleich käuflich erworben werden.

Derzeit laufen dazu Verhandlungen.

Zum vollständigen Ausgleich der Maßnahme wäre der käufliche Erwerb von **30.070 Ökopunkten** erforderlich.

Markkleeberg, den 23.05.2024



Claudia Neugebauer

Dipl.-Ing. agr.



- Legende:**
- Pflasterfläche
 - Grünfläche - mesophiles Grünland
 - Grünfläche - Ruderalflur
 - Grünfläche - Baumreihe
 - Bestand Verteilerkasten
 - Bestand Straße
 - Bestand Zaun
 - Bestand Hecke
 - Bestand Baum (Laub-/ Nadelbaum)
 - Hauptgebäude (aus Kataster)

Nr.	Art der Änderung und Ergänzung	Datum	Name



Messmer Consult
 Tiefbau (Planung - Ausschreibung - Bauleitung)
 Bauleitplanung - Projektsteuerung
 Ingenieurvermessung - GIS - GPS
 Generalplaner

Dahlenweg 2
 D-71409 Schwaikheim
 +49(0)7195/9288-0
 Fax: +49(0)7195/9288-88
 eMail: post@messmer-consult.de
 Internet: www.messmer-consult.com

Projekt : BV Werbener Teich		Datum	Zeichen
Projekt-Nr. : 35 053	bearbeitet	27.05.2024	CB
	gezeichnet	27.05.2024	CB
Darstellung :	geprüft		
	Reg.-Nr.		
	Datei	Bestandsplan.PLT	
	Objekt	L_0030001	
Maßstab: 1:200			
Bauherr : Heiko Böttcher	alle Höhen im Neuen System (DHHN 2016) Referenzdienst: SAPOS BW GK3		