

Bebauungsplan
"Familienwohnpark Bergblick"
in Brandis OT Cämmerei,
Am Bahnhof

Eingriffs-Ausgleichs
Bilanzierung

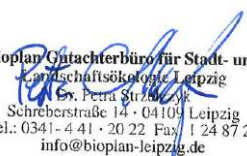
Stand: 01.10.2020



bioplan Gutachterbüro für
Stadt- und Landschaftsökologie
Dr. Petra Strzelczyk
Schreiberstraße 14 • 04109 Leipzig
Tel.: 0341- 4412022
Fax: 0341- 1248728
info@bioplan-leipzig.de
www.bioplan-leipzig.de

| | | |
|---|--|--|
| Auftraggeber: | | |
| | Prometheus Real Estate GmbH Prometheus Familienwohnpark Bergblick UG | Mehringstraße 20 04416 Markkleeberg Tel.: 0341-9273-241 Fax: 0341-9273-240 info@prometheus-real-estate.de https://prometheus-real-estate.de/ |
| Auftragnehmer: | | |
|  | bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dipl.-Biol. Dr. Petra Strzelczyk | Schreberstraße 14 04109 Leipzig Tel.: 0341/ 441 2022 Fax: 0341/ 1248 728 info@bioplan-leipzig.de www.bioplan-leipzig.de |
| Projektleitung: | Dr. Petra Strzelczyk | Dipl. Biologin |
| Fachbeitrag: | Ana-Johanna Voinopol-Sassu | M.Sc./M.I.N.C. |

Leipzig, den 01.10.2020


 bioplan Gutachterbüro für Stadt- und
 Landschaftsökologie Leipzig
 Dr. Petra Strzelczyk
 Schreberstraße 14 · 04109 Leipzig
 Tel.: 0341-4 41 20 22 Fax: 1 24 87 28
 info@bioplan-leipzig.de

Dr. Petra Strzelczyk

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---------------------------------|---|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 2 | Ist - Zustand des Plangebietes | 5 |
| 3 | Plan - Zustand des Plangebietes | 5 |
| 4 | Maßnahmen | 7 |
| 5 | Fazit | 7 |

1 Einleitung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan nach § 13b „Familienwohnpark Bergblick“ wurde im Stadtrat der Stadt Brandis am 29.10.2019 gefasst.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 215/1; 213/12 und Teilflächen der Flurstücke 214/3 und 214/11 der Gemarkung Cämmerei und hat eine Größe von 21950 m² (siehe Abb. 1). Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 8000 m². Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist daher zulässig.

Das Plangebiet liegt ca. 0,7 km südlich des Stadtkerns von Brandis. Den östlichen Abschluss bildet die Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ in Richtung Süden. Im Norden wird das Plangebiet durch die neuerrichtete KITA „Purzelbaum“ begrenzt (in Abb. 1 nicht dargestellt). Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die mittlere des Plangebiets Höhe liegt bei ca. 137 m NN.

Da das Vorhaben einen Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 13 BNatSchG darstellt, findet eine Umweltprüfung in Form einer Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung statt. Als methodische Grundlage wird die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“¹ verwendet.

Für die artenschutzrechtlichen Belange wurde durch bioplan ein gesondertes Protokoll (Potentialabschätzung) zu der artenschutzfachlichen Begehung am 09.09.2020 erstellt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet, Quelle: RAPIS 2020, bearbeitet durch bioplan)

2 Ist - Zustand des Plangebietes

Die Beschreibung des Ist-Zustandes basiert auf der Vor-Ort Begehung durch bioplan am 31.03.2020.

Das Plangebiet stellt eine überwiegend offene Ruderalbrache dar. Typisch für Ruderalbrachen ist der aufkommende Gehölzaufwuchs, insbesondere Brombeere. Die Fläche wird zudem zur Ablagerung/ Entsorgung für Bodenaushub, Bauschutt, Gartenabfälle und ähnliches genutzt. Zudem befinden sich folgende Biotoptypen im Plangebiet, die sich auf vier Teilflächen befinden:

- Teilfläche 1 (Flurstück 215/15) ist eine Ruderalfläche mit einem Kleingewässer (siehe Abb. 2 und 3),
- Teilfläche 2 (Flurstück 214/1) ist eine Ruderalfläche mit Verbuschung (Verbuschung ist als Teil der Ruderalfläche in der Bilanzierung codiert),
- Teilfläche 3 (Flurstück 214/3) ist ein leicht ruderalisiertes Gartengrundstück mit mehreren Holzlagern/ Bretterstapeln, kurzem Rasen und Fahrspuren (als Lagerfläche in der Bilanzierung codiert) mit vier alten Obstbäumen (separat als Kopfbäume in der Bilanzierung codiert),
- Teilfläche 4 (Flurstück 213/12) ist ein Grundstück der Stadtverwaltung auf denen sich Werkstatt/ Lagergebäude mit befestigtem Hof befinden (als Gewerbegebiet in der Bilanzierung codiert).



Abb. 2: Blick von der Süd-West Grenze nach Osten

Abb.3: Temporäres Kleingewässer im Süd-Osten

3 Plan - Zustand des Plangebietes

Der Plan-Zustand des Plangebietes basiert auf den Bebauungsplan „Familienwohnpark Bergblick“ (Stand 17.09.2020). In Tab.1 sind die entstehenden Biotoptypen bei Plandurchführung dargestellt. Die größten Flächenanteile der Planung sind städtisch geprägte Wohngebiete (10.045 m²) gefolgt von städtischem Mischgebiet (7.100 m²). Es entsteht auch ein Gewerbegebiet (2.275 m²) und eine Sport- und Freizeitanlage (600m²).

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt wie vorgegeben gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“¹. Daraus ergibt sich eine nachvollziehbare quantitative Bewertung des Eingriffs durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“¹

| Eingriffsflächen – Bestandsituation | Biototypen-Code (CIR-Schlüssel) | Fläche in m² | Biotopwert-punkte pro m² | Biotopwert-punkte gesamt |
|---|---|--------------------------------|--|---------------------------------|
| Biototyp/Nutzungstyp - | | | | |
| Ruderalflur trockenwarmer Standorte | 4 2 100 | 12394 | 17 | 210.698 |
| Naturnahes, temporäres Kleingewässer ² | ohne Codierung | 14 | 24 | 336 |
| Kopfbaum, 25-60 Jahre alt | 6 4 100 | 360 | 24 | 8.640 |
| Lagerflächen | 9 6 200 | 4606 | 4 | 18.424 |
| Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung | 9 3 200 | 4576 | 1 | 4.576 |
| Summe | | 21950 | | 242.674 |

| Eingriffsflächen - Planung | Biototypen-Code (CIR-Schlüssel) | Fläche in m² | Biotopwert-punkte pro m² | Biotop- bzw. Planungswert-punkte gesamt |
|---|---|--------------------------------|--|--|
| Biototyp/Nutzungstyp | | | | |
| Wohngebiet, städtisch geprägt | 9 1 100 | 10.045 | 5 | 50.225 |
| Städtisches Mischgebiet | 9 2 100 | 7.100 | 5 | 35.500 |
| Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung | 9 3 200 | 2.275 | 1 | 2.275 |
| Sport- und Freizeitanlagen | 9 4 200 | 600 | 5 | 3.000 |
| Abstandsfläche, gestaltet | 9 4 700 | 150 | 8 | 1.200 |
| Straße, Weg (vollversiegelt) | 9 5 100 | 1.380 | 0 | 0 |
| Parkplatz, versiegelt | 9 5 220 | 400 | 0 | 0 |
| Summe | | 21950 | | 92.200 |

Differenz Bestand – Planung (Defizit)

- 150.474

Daraus ergibt sich ein Biotopwert- Defizit von **- 150.474** Punkten.

In der Bilanzierung ist die Anpflanzung einer Hecke noch nicht berücksichtigt worden, da mit dem Auftraggeber noch nicht abgestimmt ist, wie viel Fläche innerhalb des Plangebietes für diesen Zweck zur Verfügung stehen kann. Bei einem Planungswert von 20 Punkten pro m², würde zum Beispiel bei der Pflanzung von 500 m² Hecke ein Gewinn von 10.000 Punkten entstehen und das Defizit läge noch bei -140.474 Punkten. Demzufolge ist auch bei Berücksichtigung der geplanten Heckenpflanzung ein kompletter Ausgleich im Plangebiet nicht möglich. Eine externe Ausgleichfläche sollte nach Absprache mit der Stadt Brandis und der UNB in räumlicher Nähe des Plangebietes bestimmt werden.

Zudem findet durch das Bauvorhaben eine Neu-Versiegelung statt und nach dem Entsiegelungserlass des Sächsischen Landesamts für Umwelt Landwirtschaft u. Geologie vom 11.12.2000 ist

die Option von Entsiegelungsmaßnahmen für den Kompensationsbedarf prioritär zu prüfen. Der Auftraggeber kann dafür eine Anfrage bei der Stadt Brandis stellen.

4 Maßnahmen

Die folgenden Maßnahmen sind der durch bioplan durchgeführten Potentialabschätzung vom 09.09.2020 und dem Bebauungsplan „Familienwohnpark Bergblick“ (Stand 17.09.2020) entnommen.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Satz 1.- 3.) zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Rückschnitte und Fällungen von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Gehölzschutzzeit; also vom 1.10. bis 28.2. des Jahres.
2. Für ggf. notwendige Fällungen ist eine ökol. Fällbegleitung einzubeziehen, die gleichzeitig Umsiedlungen streng und besonders geschützter Tiere (Rosenkäfer, Eremit) vornehmen kann. Höhlenbäume mit nachgewiesenen Vogelniststätten sind durch Ersatznistkästen auszugleichen, Spechthöhlen nach Möglichkeit als Stammabschnitt wieder auszubringen (da Spechte keine künstlichen Niststätten annehmen).
3. Die Umsiedlung und Verbringung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.
4. Vor Eingriff in die dichte Strauchvegetation ist durch eine ÖkoBÜ eine Kontrolle auf überwinternde Tiere (Igel) durchzuführen.
5. Bei der Verbringung der Bretterstapel hat ebenso eine Kontrolle auf Besiedlung zu erfolgen.
6. Als Ersatz für die verloren gehenden Lebensräume der Freibrüter sind im Sinne von Animal-Aided Design (AAD)³ im Süden und Westen eine 5-reihige Hecke anzupflanzen, die bevorzugt aus einheimischen Dornensträuchern besteht. Sie bietet gleichzeitig Sichtschutz gegenüber den Gewerbeflächen und grenzt zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche ab. In die Anpflanzung werden die Holzschnitteile der gefällten Bäume inkl. der Stubben verbracht.
7. Wenn das Kleingewässer (gesetzl. geschütztes Biotop) auf Flurstück 215/15 nicht erhalten werden kann, ist die Anlage eines neuen temporären Kleingewässers ähnlicher Dimensionen in Abstimmung mit der Stadt Brandis umzusetzen; nach Möglichkeit vor Beanspruchung der Fläche (CEF-Maßnahme); falls nicht möglich, einen Antrag auf Ausnahme stellen und als FCS-Maßnahme umsetzen (zeitlich nachgeordnet).
8. Bei Eingriff in das Gewässer Einbezug einer ÖkoBÜ.
9. Als Ersatz für die ggf. entfallenden Obstbäume sind im Baugebiet neue Obstbäume im Verhältnis 1:2 nachzupflanzen.

5 Fazit

Die Eingriffsbilanzierung gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ für den Bebauungsplan „Familienwohnpark Bergblick“ ergibt ein Defizit von - 150.474 Biotopwertpunkten.

Ein Teil des Defizits kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden durch die Anpflanzung einer Hecke und ggf. der Neuanlage eines Gewässers (siehe Maßnahmen 6 und 7).

Der Großteil des Defizits wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen, die im Entwurfsverfahren zu konkretisieren sind. Damit kann der Eingriff gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG vollständig ausgeglichen werden.

¹ SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

² Alle natürlichen Gewässer, auch temporäre Kleingewässer sind nach § 30 BNatSchG, bzw. § 26 Sächs-NatSchG geschützte Biotope. Eine Ausnahmegenehmigung oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG muss vor jeglichem Eingriff in das Gewässer und deren Uferbereich bei der UNB beantragt werden.

³ Animal-Aided Design (AAD) ist, das Vorkommen von Tieren als Teil der Gestaltung von Freiräumen integrativ zu planen. Von der Forschungsgruppe Animal-Aided Design wurde dafür eine Methode entwickelt, um die Habitatansprüche von Tierarten so aufzubereiten, dass diese so einfach wie möglich in den Entwurf integriert werden können. Die sogenannten Kritischen Standortfaktoren leiten sich aus dem Lebenszyklus ab und können je nach Lebensphase unterschiedlich sein. Detaillierte Beschreibungen der kritischen Standortfaktoren geben Anhaltspunkte für eine artgerechte Planung, anhand derer das bevorzugte Umfeld der Tiere im jeweiligen Planungsgebiet gestaltet werden kann.