ANLAGE 2

AUSGLEICHSERMITTLUNG

Ausnahmeantrag nach BNAtschG gemäß §30 Abs. 3
Umwidmung eines Teils einer Streuobstwiese in Wohnbaufläche mit gleichzeitigem Ausgleich auf einer anderen Teilfläche
Teil des Flurstück 64/1 bzw. Teil von 193/1 der Gemarkung Kaufbach

1. Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Zu bewerten ist ein Teil des Flurstücks 64/1 der Gemarkung Kaufbach, der für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.
Im Rahmen der Erstellung der Ergänzungssatzung „Oberstraße-Schmiedeweg“ in Kaufbach ist diese Fläche als zukünftige Wohnbaufläche geplant.

Das gesamte Flurstück 64/1 ist als geschütztes Biotop „Streuobstwiese“ B AU 07 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Teilfläche des Biotops soll im Rahmen einer Ausnahmeregelung nach Bundesnaturschutzgesetz §30 Abs. 3 BNatSchG für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Die Eigentümergemeinschaft des Flurstückes 64/1 möchte nunmehr im Rahmen eines Ausnahmeantrages diesen Teil aus der Biotopfläche ausgliedern. Für die Inanspruchnahme der Biotopfläche als Wohnbaufläche und im Rahmen der Ausnahmeregelung wird durch eine gleichwertige orts- und zeitnahe Kompensation auf dem Flurstück 193/1 der Gemarkung Kaufbach eine Streuobstwiese angelegt, in gleicher Flächengröße wie der Biotopverlust. Das Flurstück 193/1 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

Das Flurstück 64/1 der Gemarkung Kaufbach umfasst eine Fläche von 9.698 m².

Die Fläche wird wie folgt genutzt: Alter Obstbaumbestand (sh. beiliegende Karte, Anlage 2.2)
Mit dazugehöriger Wiesenfläche; wird 2-3 mal im Jahr als Weidefläche für Rinder genutzt

Ein Teil dieser Fläche entlang der „Oberstraße“ soll aus dem Biotop ausgegliedert werden und für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.
Dafür wird eine Fläche von maximal 1.680 m² benötigt. Diese Fläche ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit altem und neuem Obstbaumbestand.
Der Anlage ist ein Lageplan mit Kennzeichnung der Fläche, die für die Wohnbebauung (= Planbereich) benötigt wird, ausgewiesen (Anlage 2.1).

Im weiteren Verfahren wird auf die geplanten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen eingegangen, die durch die Inanspruchnahme eines Teil des Biotops auf dem Teilgrundstück (=Planbereich) des Flurstückes 64/1 der Gemarkung Kaufbach erforderlich werden.

Übersichtsplan:

Folgende Flächen gehen in die Bewertung ein:

Ausgangszustand:

Größe der Flurstücks 64/1 = Biotop „Streuobstwiese“ B KAU 07 = 9.698 m²

betroffener Bereich für geplante Wohnbebauung bzw. Ausgliederung aus dem Biotop ca. 1.680 m²

Fläche nach Bebauung:

- Geplante Wohnbebauung mit anteiliger Zuwegung und Gartenfläche (Wohnbebauung mit ländlicher Charakter) ca. 1.680 m²
- Restfläche bleibt Streuobstwiese im Bestand 8.018 m²

Im Folgenden wird der Eingriffstatbestand dargestellt und anhand der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SMLU 2009) bilanziert.

2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei dem zu bewertenden Teilgrundstück von 64/1, Gemarkung Kaufbach handelt es sich um eine Fläche von 1.680 m² mit einer Einstufung wie folgt:
Biotoptyp 9 – Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen – Streuobstwiese 67000 = Biotopwert 25

Gemarkung Kaufbach	**IST-Zustand**			**PLAN-Zustand**			**Wertsteigerung/ Wertminderung**		
Flurstück	CIR-Code	Bezeichnung	Ausgangswert	CIR-Code	Bezeichnung	Planwert	Differenz	Fläche [m²]	Wertminderung
Teil von 64/1	67000	Streuobstwiese	25	91200	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	-18	1.680	-30.240
									-
Summe:			**42.000**			**11.760**		**1.680**	**- 30.240**

Wertminderung durch Schaffung Wohnbaufläche: **- 30.240**

Es ergibt sich ein Defizit /Wertminderung von **30.240 Werteinheiten.**

Dieses Defizit ist durch entsprechende Maßnahmen auf dem Plangebiet bzw. in angrenzenden Flächen im Rahmen eines Biotopverbundes auszugleichen.

- **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffstatbestandes**

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahme 1 Ausbildung einer Streuobstwiese auf einem Teil des Flurstück 193/1 der Gemarkung Kaufbach (sh. Lageplan – Anlage 2.4)
Auf einer in der Nähe befindlichen Wiesenfläche sind Obstbaumpflanzungen anzulegen. Es ist langfristig eine Streuobstwiese in diesem Bereich auszubilden. Damit wird gleichzeitig ein Verbund mit den an dem Grundstück angrenzenden Baumpflanzungen hergestellt (Biotopverbund). Dies erfolgt auf einer Fläche von 2.000 m².

Die vorhandene Wiesenfläche wurde als intensiv genutzte Dauergrünfläche vor ca. 6 Jahren vom in Nachbarschaft befindlichen Landwirtschaftsbetrieb Merbitz für deren Rinderhaltung angelegt (sh. Anlage 2.3). Ürsprünglich war diese Fläche Ackerfläche.

IST-Zustand

Geplant: Anlage Streuobstwiese

Mit der Anlage der neuen Streuobstwiese wird folgender Ausgleich geschaffen:

- Biotopwert der Maßnahmefläche im Ausgangszustand

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche/Anzahl	Flächenwert
41300	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standort	10	2.000	20.000

- Biotopwert der Maßnahmefläche nach Realisierung

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche/Anzahl	Flächenwert
67 000	Anlage/Neupflanzung Streuobstwiese	22	2.000 m²	44.000

Es ergibt sich damit eine Werterhöhung von 24.000 Werteinheiten
20.000 -44.000 = 24.000

Zusätzlich zur vorgenannten Werterhöhung ergeben sich für die beiden Maßnahmen Wertsteigerungen für deren

- Biotopfunktion und deren Vernetzung mit dem– Bauerngärten, Reste alter Streuobstwiesen = Wertsteigerungsfaktor = 0,75
- Erhöhung der Lebensraumfunktion für regional vorkommende schutzbedürftige Arten und deren Lebensgemeinschaft = Wertsteigerungsfaktor 0,5

Flächenkategorie	Funktion	Funktions-steigerungsfaktor	Fläche m²	Flächenwert
Anlage Streuobstwiese	Biotopfunktion Lebensraumfunktion	0,75 0,5	2000	2500
	GESAMT	1,25	2000	2500

Werterhöhung gesamt = 24.000 +2.500 = 26.500

Das Defizit von **30.240** Werteinheiten wird mit der Anlage der Streuobstwiese auf dem Flurstück 193/1 der Gemarkung Kaufbach – Werterhöhung **26.500** fast vollständig ausgeglichen.

Zum <u>vollständigen</u> Ausgleich wird die vorhandene Streuobstwiese auf dem Flurstück 64/1 nachhaltig aufgewertet.

Maßnahme 2 Dauerhafte Sicherung der bestehenden Streuobstwiese durch Nachpflanzung von Obstgehölzen an vorhandenen Fehlstellen
Das Defizit von 3.740 Werteinheiten wird durch die Anpflanzung von Obstbäume auf dem bestehenden Biotop auf dem Flurstück 64/1 ausgeglichen.
Aufgrund der vielen Abgänge von alten Obstbäumen auf dem Flurstück 64/1 in den letzten Jahrzehnten sind große Lücken auf der Streuobstwiese entstanden.
Mit der Pflanzung von mindestens 8 Stück Obstbäumen auf der vorhandenen Streuobstwiese (siehe beiliegender Lageplan, Anlage 2.5) wird das vorhandene Biotop ergänzt und nachhaltig dauerhaft gesichert.

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der Eingriff durch die geplante Maßnahme komplett ausgeglichen werden kann. Neben dem o.g. Biotopwert ist die Maßnahme darüber hinaus auch von funktionaler Bedeutung für den Boden, das Landschaftsbild und den Biotopverbund.

Ausgleichsmaßnahmen

Teilfläche 1 Flurstück 193/1 der Gemarkung Kaufbach

Anpflanzung von 16 hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten (Mindestqualität 3xv m.B. StU 10-12 cm) auf einer Fläche von ca. 2.000 m²; langfristigen Entwicklung zu einem Streuobstbestand

Teilfläche 2 Flurstück 64/1 der Gemarkung Kaufbach

Ergänzung von Fehlstellen in der vorhandenen alten Streuobstwiese durch Anpflanzung von mind. 8 hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten (Mindestqualität 3xv m.B. StU 10-12 cm) zur Sicherung eines nachhaltigen Streuobstbestand

Die Anpflanzung der Obstbäume erfolgt durch die Erbengemeinschaft bzw. den zukünftigen Bauwilligen und ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Inkraftsetzung der Entwicklungssatzung „Oberstraße“ durchzuführen. Die Realisierung ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Empfehlung zu verwendende Arten:
Apfel: Boikenapfel, Harberts Renette, Jakob Fischer, Albrechtsapfel,
Birne: Gute Graue, Herzogin Elsa, Petersbirne
Pflaume: Hauszwetschge
Kirsche: Dönnissens Gelbe Korpel, Diemitzer Amarelle, Ostheimer Weichsel
Damit eine gute Durchlüftung sichergestellt ist, sollte der Pflanzabstand mindestens 8 - 10 Meter betragen. Der Flächenbedarf pro Baum beträgt ca. 100 -120 m². Die Bäume sollten in einem einheitlichen Raster gepflanzt werden, was die spätere Pflege vereinfacht.
Die Anpflanzung erfolgt teilweise auf einer Fläche, auf der bereits vereinzelt Obstgehölze vorhanden sind. Dies ist zu berücksichtigen.

Mit der Neuanpflanzung ist die Fläche dauerhaft extensiv als Streuobstwiese zu bewirtschaften (2-mal jählich Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni oder extensive Beweidung). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

Im Falle der Beweidung der Ausgleichsfläche (z.B. Rinder) ist zur dauerhaften Sicherung der Pflanzung zusätzlich die Erforderlichkeit besonderer Schutzvorkehrungen (Verbissschutz, Umzäunung u.ä.) zu prüfen und ggf. umzusetzen.

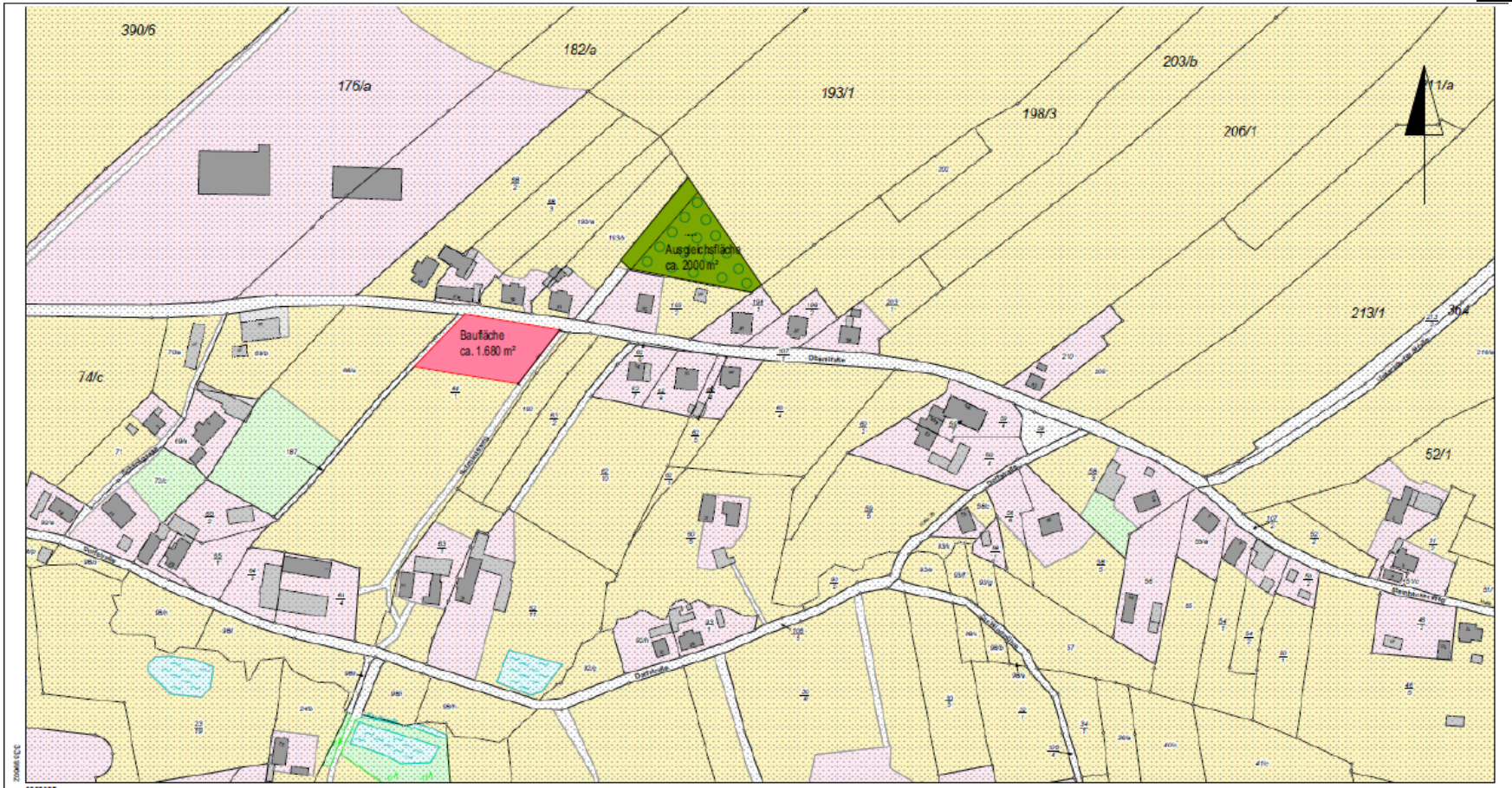
3. Anlagen

Anlage 2.1 Lage-/Übersichtsplan
Anlage 2.2 Bestand Streuobstwiese
Anlage 2.3 Ausgleichsmaßnahme 1 – Ausgangszustand
Anlage 2.4 Ausgleichsmaßnahme 1 – Endzustand – Streuobstwiese
Anlage 2.5 Ausgleichsmaßnahme 2 – Nachverdichtung Streuobstwiese Bestand

Aufgestellt:
Kaufbach, den 28.10.2021
Dipl.-Ing. Sabine Winkler

Ingenieurbüro für Architektur und Bauwesen
Dipl.Ing. Sabine Winkler
01723 Wilsdruff OT Kaufbach,
Tel. 035204 – 6830, Fax -683 23
E-Mail: iabwinklerschneck@web.de

ANLAGE 2.1



Maßstab 1:2000 0 20 40 80 Meter

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Schloßpark 22
01796 Pirna

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 03.05.2017

Flurstück: 107/1
Gemarkung: Kaufbach (3795)

Gemeinde: Stadt Wilsdruff
Kreis: Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Ausnahme nach BNatSchG für
Streuobstwiese - Biotop B KAU 07
Teilfläche des Flurstück 64/1 Gemarkung
Kaufbach

INGENIEURBUERO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUWESEN
Dipl.-Ing. Sabine Winkler
Schmiedeweg 1
01723 KAUFBACH

TELEFON 035204 / 663-0
TELEFAX 035204 / 663-23
E-MAIL IABWinkler@schmeck@web.de

WINKLER INGENIEURBÜRO

LAGEPLAN ZUR BEBAUUNG
TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCK 64/1
MIT AUSGLEICHSFLÄCHE 193/1

PLANUNGSPHASE	FORMAT	MASSSTAB	DATUM
	A 3	1:2000	04.11.2020

sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas

01.04.2021

Streuobstwiese - Biotop B KAU 07

Bestand - 29.03.2021

ANLAGE 2.2

sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas

01.04.2021

Ausnahme nach BNatSchG für Streuobstwiese - Biotop B KAU 07

Massnahme 1- Neuanlage Streuobstwiese auf Flurstück 193/1 Gemarkung Kaufbach

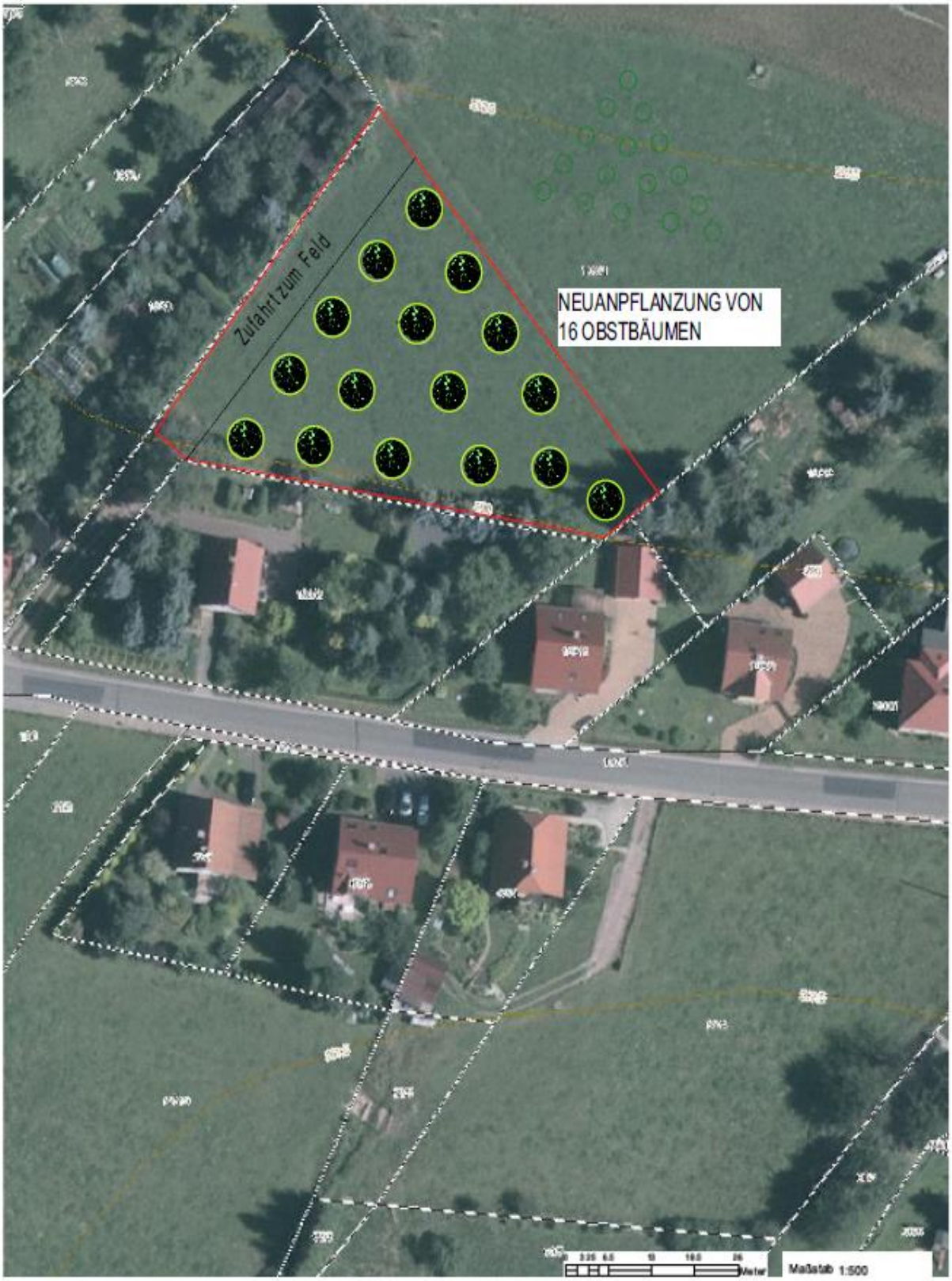
Ausgangszustand

ANLAGE 2.3

sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas

01.04.2021



Ausnahme nach BNatSchG für Streuobstwiese - Biotop B KAU 07

Massnahme 1- Neuanlage Streuobstwiese auf Flurstück 193/1 Gemarkung Kaufbach

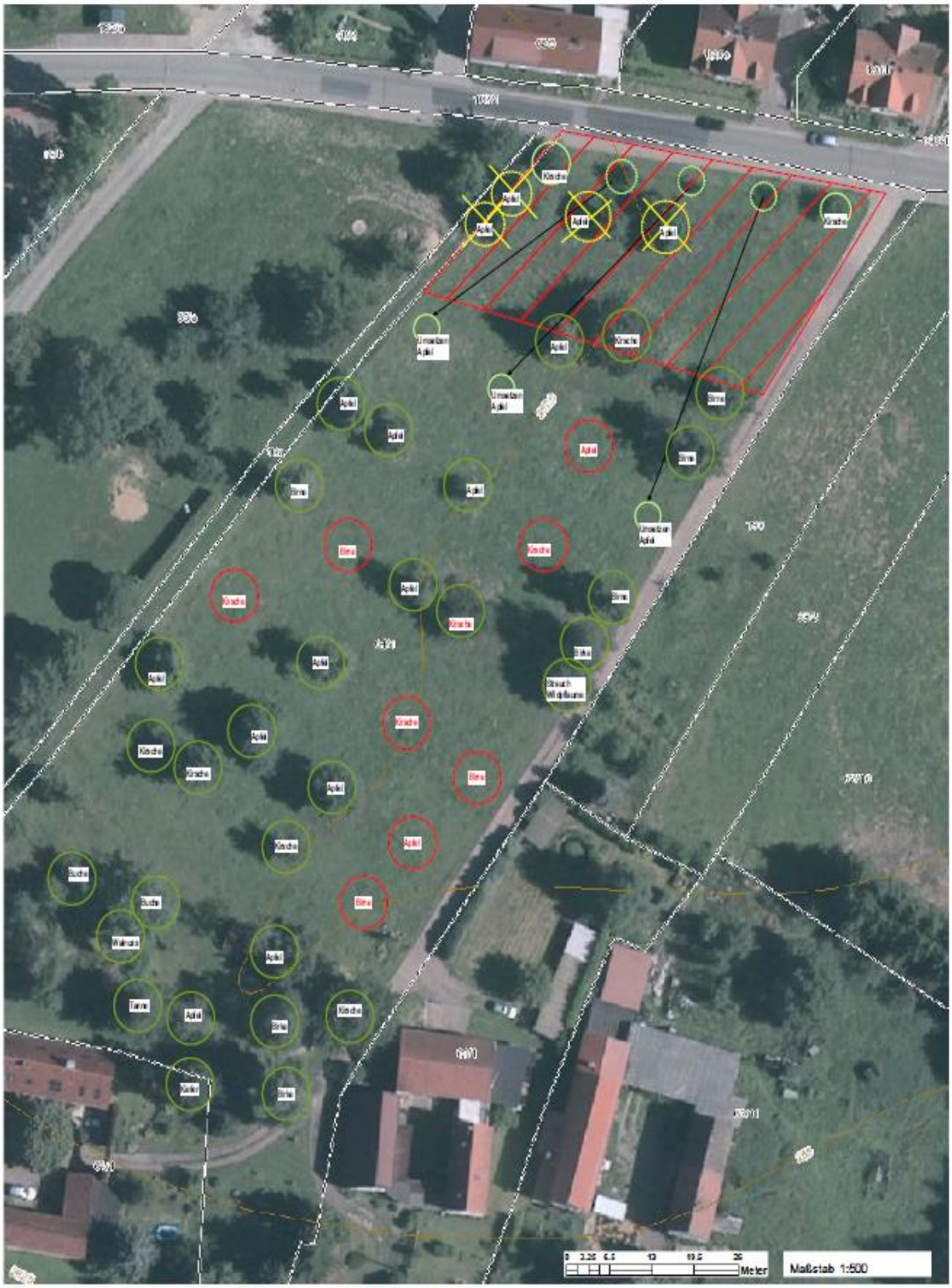
Streuobstwiese geplant

ANLAGE 2.4

sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas

01.04.2021



Streuobstwiese - Biotop B KAU 07

Massnahme 2 - Nachverdichtung Streuobstwiese

ANLAGE 2.5