

# **Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)**

## **zur 1. Änderung der Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung**

für das Gebiet des Ortsteiles Ilmsdorf nach  
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

## 1. Einleitung

Die Stadt Bürgel Ortsteil Ilmsdorff führt eine Ergänzungssatzung für ein Grundstücke in der Randlage des Ortes Flur 2, Flurstück 131/9 durch. Durch die Ergänzungssatzung wird für die Kinder der Grundstückseigentümer die Möglichkeit von zwei Bauplätzen geschaffen. Andere bebaubare Grundstücke sind im Geltungsbereich der gültigen Klarstellungssatzung für den OT Ilmsdorf noch vorhanden. Aber bei diesen Baugrundstücken handelt es sich ausschließlich um Privatgrundstücke, welche nicht zum Verkauf stehen. Dies zeigt, dass die zwischenzeitlich zwanzig Jahre gültige Satzung allein nicht mehr den Anforderungen des Bedarfes der Einwohner genügt, deren Kinder ebenfalls im Ort wohnen bleiben möchten und dessen demografischer Wandel für weitere Generationen eine Perspektive geben möchten. Das Baufeld des Grundstückes weist folgende Fläche auf und wird mit einer Bebauung von (60% GRZ 0,6) bewertet.

Flurstück 131/9 = Gesamte Grundfläche = 4.088,00m<sup>2</sup>

Das geplante Baufeld hat die Abmessungen

von 60,00m x 22,00m = 1.320,00m<sup>2</sup> Baufläche x versiegelte Fläche 60% = 924,00m<sup>2</sup>

Das geplante Baugrundstück befindet sich in den Randlagen des Ortes Ilmsdorf, es wird von der Anliegerstraße K115 in Richtung Süden eingegrenzt. In Richtung Westen und Norden liegen Ackerbauflächen an. Die Flurstücksgrenze in Richtung Ackerfläche wird mit einer Baureihe aus Großstämmigen Laubgehölzen (Ahorn, Linde, Eiche und Fichten u.s.w eingegrenzt. In Richtung Osten liegt eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Das geplante Flurstück ist nicht bebaut, es war bisher Wiesenland Grünland – Halbtrockenrasen (4211). Eine Besonderheit bildet die 10 KV-Hochspannungsleitung, welche diagonal über das Flurstück verläuft. Zu dieser Leitung muss ein baulicher Sicherheitsabstand von 3,0m eingehalten werden. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Anliegerstraße K115 (9219) oder Dorfstraße des Ortes. Alle Medien liegen am Grundstück an. Das Wiesenland in dem Baufeld entfällt und wird durch die Bebauung des Baufeldes mit zwei Häusern ersetzt. Auf dem Grundstück wird das Wiesenland durch eine Streuobstwiese und Pflege der Bestandsbäume aufgewertet und somit die geplante Bebauung ausgeglichen. Die Flächen im Umfeld der geplanten Bebauung bleiben als Ackerland (4110) und Straßenfläche (9219) erhalten. Entsprechend § 14 BNatSchG i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 ThürNatG stellt das Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die vorliegende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgt ergänzend zur Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung.

## 2. Naturschutzfachliche Bewertung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Bilanzierungsmodell des TMLNU „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 20051). Dabei handelt es sich um ein Biotopwertverfahren, bei dem den betroffenen Biotopen Bedeutungsstufen von 0 bis 55 zugeordnet werden. Die Bewertung der Biotoptypen wurde nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 19992) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (20051) genannten Feindifferenzierungen durchgeführt. Sie ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet (Tabelle 1). Bilanzierungsrelevant ist daher der planungsrechtliche Zustand vor Aufnahme der Bautätigkeit (Flächenvorbereitung).

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche gem. TMLNU (1999) und TMLNU (2005).

numerischer Endwert	Naturschutzfachliche Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

1 TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.

2 TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

Ebenso werden die geplanten Nutzungen anhand des vorgegebenen Biotoptypenschlüssels bewertet. Es wird ihnen analog zur Bewertung des Bestandes eine Bedeutungsstufe zugeordnet. Für die Bewertung der Flächen geplanter Nutzungen wird die potenzielle Bedeutung des Zustandes nach 30 Jahren angesetzt. Somit werden bei Biotoptypen mit Entwicklungszeiten von mehr als 30 Jahren zwischenzeitliche Funktionsverluste in der jeweiligen Bedeutungsstufe berücksichtigt. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und damit eines Kompensationsbedarfes erfolgt durch einen Vergleich der Bedeutungsstufen des Bestandes und der Planung nach dem Prinzip:

$$\text{Eingriffsumfang} = \text{Bedeutungsstufe Bestand} - \text{Bedeutungsstufe Planung}$$

Im Ergebnis dieser Berechnung erhält man ein Flächenäquivalent, das die Wertentwicklung ausdrückt. Der Wertverlust ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Ermittlung des anrechenbaren Wertzuwachses bei den Kompensationsflächen erfolgt analog zur Eingriffsbewertung. Für das Vorhaben ergibt sich somit die in Tabelle 2 und 3 ermittelte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Tabelle 2: Bewertung der Eingriffsfläche für das Flurstück 131/9

Bestand	Bedeutungsstufe (A)	Planung	Bedeutungsstufe (B)	Fläche [m <sup>2</sup> ] (C)	Wertverlust [(A-B)C]
Grünland	25	Baufelder 60%	0	924	-23.100
Baumbestand	62	Baumbestand	62	500	0
Gebäude Bestand	0	Nebengebäude Schuppen	0	34	0
<b>Gesamtergebnis</b>				<b>1.254</b>	<b>-23.100</b>

Entsprechend dieser Bilanzierung wird durch das Bauvorhaben ein Wertverlust für das Flurstück 131/9 von -23.100 Werteinheiten entstehen, der durch eine Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück (Entwicklung, Erweiterung und Pflege einer Streuobstwiese und Pflege Altbaubestand) kompensiert werden soll (s. Abbildung 1 bis 5). In der folgenden Tabelle 4 ist die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Es zeigt sich, dass mit der Ersatzmaßnahme E1 die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe vollständig kompensiert werden (Tabelle 4; siehe auch Bestands- und Maßnahmenplan in der Anlage). Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahme sowie die Hinweise zur Entwicklung und Pflege befinden sich in den beiliegenden Maßnahmenblatt (s. Anlage).

Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsmaßnahme Flurstück 131/9

Maßnahme	Bestand		Planung		Fläche [m <sup>2</sup> ] (C)	Wertsteigerung (= [B-A]x C)
	Biotoptyp	Bedeutungsstufe (A)	Biotoptyp	Bedeutungsstufe (B)		
E1 - Entwicklung einer Streuobstwiese	Obstbaum (6430, BHD 10-30 cm) (8 x 25 m <sup>2</sup> )	30	Streuobstwiese (6510 §)	40	200	2.000
	Ruderaler Grassaum (4711)	30			800	8.000
	Grünland Halbtrockenrasen (4211)	22			800	14.400
<b>Summen</b>					<b>1.500</b>	<b>24.400</b>

**Abbildung 1:** Fläche für die Ersatzmaßnahme E1: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 08.03.2024)



**Abbildung 2:** Fläche für die Ersatzmaßnahme E1: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 08.03.2024)



**Abbildung 3:** Fläche für die Ersatzmaßnahme E1: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 08.03.2024)



**Abbildung 4:** Fläche für die Ersatzmaßnahme E1: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 08.03.2024)



**Abbildung 5:** Fläche für die Ersatzmaßnahme E1: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 08.03.2024)



Anlagen:  
Maßnahmenblatt E1  
Bestands- und Maßnahmenplan

Bezeichnung der Maßnahme:  1. Änderung der Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung für das Gebiet des Ortsteiles Ilmnitz nach § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch	<h2 style="margin: 0;">Maßnahmenblatt</h2>	Maßnahmennummer  <h2 style="margin: 0;">E 1</h2> (S = Schutz, A = Ausgleichs-, E = Ersatz-, G = Gestaltungsmaßnahme)
Lage der Maßnahme / Bau-km  <b>E 1 - Entwicklung einer Streuobstwiese</b>		
Konflikt Nr.:		
Beschreibung: Eingriffsumfang 750m <sup>2</sup> ; .....Stück;		
<h2 style="margin: 0;">Maßnahme</h2>		
<u>Beschreibung / Zielsetzung</u>		
Als 1.Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe soll auf dem privaten Baugrundstück Grundstück der Familie Geißenhainer in der Gemarkung Ilmnitz, Flur 2, Flurstück 131/9 aus einer Wiesenfläche und Grünland durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen entwickelt werden. Die Grenze zu den Ackerflächen im Norden und Osten wird mit einer Baureihe aus Großstämmigen Laubbäumen und Fichten begrenzt. Diese Bäume sollen einen Pflegeschnitt erhalten.		
Die Kompensationsfläche mit den Abmessungen von 35m Länge und 15-25m Breite. Die Wiesenfläche beträgt ca. 800,00m <sup>2</sup> . Die Ausgleichfläche liegt zwischen dem geplanten Bauland im Osten, einer Baureihe an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen. Die Angrenzenden Flächen im Norden und Westen sind Ackerflächen. Im Süden wird die Streuobstwiese durch die Anliegerstraße eingegrenzt. Die Ausgleichsfläche wird durch einen nicht versiegelten Wiesenweg erschlossen. Eine Verbuschung ist auf dem Grundstück nicht zu erkennen.		
Die Maßnahme umfasst einen fachgerechten Pflegeschnitt der vorhandenen Laubbäume, die Nachpflanzung von acht Obstbaumhochstämmen sowie die Errichtung von Totholzhaufen. Der Unterwuchs ist zur Aushagerung 3-4 x jährlich zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist zu entfernen. Mit Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist der Obstbaumbestand ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die Maßnahme dient der Schaffung neuer Lebensräume sowie dem Erhalt des alten Obstbaumbestands im Ort. Zudem werden die standörtlichen klimatischen Komponenten aufgewertet (höhere Luftfeuchtigkeit, ausgeglichene Temperatur) und durch die Aushagerung des Unterwuchses die Biodiversität erhöht. Die Maßnahme dient auch dem Biotopverbund des angrenzenden Ortes Ilmnitz.		
<u>Hinweise zur Ausführung und Pflege:</u>		
Qualitäten: Obstbäume HST 10-12		
Pflanzraster: 8 Hochstämmen im Abstand von 8-10 m		
Schutz: Zweibock, Rindenschutz (Kunststoffmanschette), Verbisschutz (z. B. „Anti-Knabb“)		
<u>Hinweise für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:</u>		
Pflege: 3 Jahre; Unterwuchs 3-4 x jährlich mähen oder beweiden, Mähgut entfernen; Gehölze richten, wässern, bei Ausfall nachpflanzen, Erziehungsschnitt an Obstbäumen im dritten Pflanzjahr		
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u>		
Unterwuchs 2 x jährlich mähen oder extensiv beweiden, Mähgut abräumen		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u>		
Oktober/November 2024		
Flächengröße/-länge: 1.200m <sup>2</sup>		
Angaben zu den Flächen: Gemarkung Ilmnitz, Flur 2, Flurstück 131/9 (tlw.)		
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr. -		
<h2 style="margin: 0;">Vorgesehene Regelung</h2>		
<input type="checkbox"/> Fläche der öffentlichen Hand ..... m <sup>2</sup>	künftige Eigentümer: Familie Geißenhainer	
<input type="checkbox"/> Fläche Dritter 1.200m <sup>2</sup>	bisheriger Eigentümer: Familie Geißenhainer	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb ..... m <sup>2</sup>	künftige Unterhaltung: Familie Geißenhainer	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung 1.200m <sup>2</sup>		