

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

zur 1. Änderung der Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung

für das Gebiet des Ortsteiles Gerega nach
§ 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch

1. Einleitung

Die Stadt Bürgel Ortsteil Gerega führt eine Ergänzungssatzung für zwei Grundstücke in der Randlage des Ortes Flur 1, Flurstück 1/1 und 2 durch. Durch die Ergänzungssatzung wird für die Kinder der Grundstückseigentümer die Möglichkeit von zwei bis drei Bauplätzen geschaffen. Andere bebaubare Grundstücke sind im Geltungsbereich der gültigen Klarstellungssatzung für den OT Gerega nicht vorhanden. Zudem handelt es sich ausschließlich um Privatgrundstücke. Dies zeigt, dass die zwischenzeitlich zwanzig Jahre gültige Satzung allein nicht mehr den Anforderungen des Bedarfs der Einwohner genügt, deren Kinder ebenfalls im Ort wohnen bleiben möchten und dessen demografischer Wandel für weitere Generationen eine Perspektive geben möchten.

Die Baufelder der zwei Grundstücke weisen folgende Flächen auf und werden mit einer Bebauung von (60% GRZ 0,6) bewertet.

Flurstück 1/1 ca. 669,00m² x versiegelte Fläche 60% = **401,40m²**

Flurstück 2 ca. 192,00m² x versiegelte Fläche 60% = **118,00m²**

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in den Gärten, welche als Grünland Halbtrockenrasen (4211) angesehen werden müssen, der beiden bereits bebauten Flurstücke 1/1 und 2 der Ortslage Gerega. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Anliegerstraße K115 (9219) oder Dorfstraße des Ortes. Eine weitere Zuwegung erfolgt über einen nicht befestigten Wirtschaftsweg unversiegelt (9214). Alle Medien liegen durch die bereits vorhandene Bebauung an. Die Streuobstwiesen mit Gartennutzung in den Baufeldern entfallen mit der Umsetzung der Planung. Die Flächen im Umfeld der geplanten Bebauung bleiben als Streuobstwiesen und Garten erhalten. Der Vorhabenbereich ist im Westen durch Ackerflächen (4110) und den nicht befestigten Wirtschaftsweg unversiegelt (9214) umgeben. Im Süden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße – Dorfstraße 115 eingefasst und im östlichen bis nördlichen Bereich des Vorhabengebietes liegt die bestehende Bebauung des Ortes Gerega an. Im Norden ist zudem noch Ackerland und eine Streuobstwiese mit Gartenflächen des Ortes Gerega vorhanden. Die nördlich gelegenen Streuobstwiesen mit den Gärten sind von der Planung nicht betroffen.

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 Eingriffsumfanges 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 1/1

Bestand	Bedeutungsstufe (A)	Planung	Bedeutungsstufe (B)	Fläche [m²] (C)	Wertverlust ([A-B]C)
Grünland	25	Baufelder 60%	0	401	-10.025
Gebäude Bestand	0	Hühnergebäude	0	34	0
Gesamtergebnis				435	-10.025

Tabelle 3: Bewertung der Eingriffsfläche für das Flurstück 2

Bestand	Bedeutungsstufe (A)	Planung	Bedeutungsstufe (B)	Fläche [m²] (C)	Wertverlust ([A-B]C)
Grünland	25	Baufelder 60%	0	118	-2.950
Gesamtergebnis				118	-2.950

Entsprechend dieser Bilanzierung werden durch die Bauvorhaben ein Wertverlust für das Flurstück 1/1 von -10.025 und für das Flurstück 2 von -2.950 Werteinheiten entstehen, der durch zwei externe Kompensationsmaßnahme (Entwicklung, Erweiterung und Pflege einer Streuobstwiese) kompensiert werden soll (s. Abbildung 1 bis 5). In der folgenden Tabelle 4 und 5 ist die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Es zeigt sich, dass mit der Ersatzmaßnahme E1 und E2 die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe vollständig kompensiert werden (Tabelle 4 und 5; siehe auch Bestands- und Maßnahmenplan in der Anlage). Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahme sowie die Hinweise zur Entwicklung und Pflege befinden sich in den beiliegenden Maßnahmenblätter (s. Anlage).

Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsmaßnahme Flurstück 1/1

Maßnahme	Bestand		Planung		Fläche [m²] (C)	Wert- steigerung (=[B-A]xC)
	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe (A)	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe (B)		
E1 - Entwick- lung einer Streuobstwie- se	Obstbaum (6430, BHD 10-30 cm) (5 x 25 m²)	30	Streu- obstwiese (6510 §)	40	125	1.250
	Ackerflächen (4110)	20			335	6.700
	Grünland Halbtrocken- rasen (4211)	22			335	6.030
Summen					795	13.980

Tabelle 5: Bewertung der Kompensationsmaßnahme Flurstück 2

Maßnahme	Bestand		Planung		Fläche [m²] (C)	Wert- steigerung (=[B-A]xC)
	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe (A)	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe (B)		
E2 - Entwick- lung einer Streuobstwiese	Ruderaler Grassaum (4711)	25*	Streu- obstwiese (6510 §)	42**	520	8.840
	Obstbaum (6430, BHD 40-45 cm) (5 x 25 m²)	40			125	250
Summen					645	9.090

* Grundwert 30 (Abwertung -5 aufgrund von Brennnessel-Dominanzbeständen)

** Grundwert 40 (Aufwertung +2 für den Pflegeschnitt an vorhandenen Altbäumen)



Abbildung 1: Fläche für die Ersatzmaßnahme E1: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 05.11.2023)



Abbildung 2: Fläche für die Ersatzmaßnahme E2: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 05.11.2023)



Abbildung 3: Fläche für die Ersatzmaßnahme E2: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 05.11.2023)



Abbildung 4: Fläche für die Ersatzmaßnahme E2: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 05.11.2023)



Abbildung 5: Fläche für die Ersatzmaßnahme E2: Entwicklung einer Streuobstwiese (Foto vom 05.11.2023)

Anlagen:
Maßnahmenblatt E1
Maßnahmenblatt E2
Bestands- und Maßnahmenplan

Bezeichnung der Maßnahme: 1. Änderung der Klarstellungs- satzung und Ergänzungssat- zung für das Gebiet des Ort- steiles Gerega nach § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer E 1 (S = Schutz, A = Ausgleichs-, E = Ersatz-, G = Gestaltungsmaßnahme)
Lage der Maßnahme / Bau-km E 1 - Entwicklung einer Streuobstwiese		
Konflikt Nr.:		
Beschreibung: Eingriffsumfang 435m ² ;Stück;		
Maßnahme		
<u>Beschreibung / Zielsetzung</u> Als 1.Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe soll auf einem privaten Grundstück des Herrn Stefan Puhlfürß in der Gemarkung Gerega, Flur 1, Flurstück 35/1 aus einer Teilackerfläche und einem Grünland durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen entwickelt werden. Das Grundstück ist zwei geteilt. Die ein Hälfte wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die zweite Hälfte ist bereits ein Halbtrockenrasen mit ruderalem Grassaum und 4 Obstbäumen. Diese Teilfläche gehört zu den angrenzenden Hausgärten des Ortes Gerega in Richtung Osten.		
Die Kompensationsfläche mit den Abmessungen von 45m Länge und 15-20m Breite. Der Anteil der Ackerfläche beträgt ca.335m ² und der Anteil des Halbtrockenrasen Bestand beträgt ca. 335m ² . Die Ausgleichsfläche liegt zwischen Ackerland im Westen und Norden, Streuobstwiesen und Intensivgrünland – Gartenland grenzen in Richtung Osten an den Ort Gerega an. Die Ausgleichsfläche wird durch einen nicht versiegelten Wiesenweg erschlossen. Auf dem Grundstück stehen bereits vier, überwiegend ältere mittel- und hochstämmige Kirschbäume (BHD 15 - 45 cm). Eine Verbuschung ist auf dem Grundstück nicht zu erkennen.		
Die Maßnahme umfasst einen fachgerechten Pflegeschnitt der vorhandenen Obstbäume, die Nachpflanzung von fünf 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. 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 Gerega.		
<u>Hinweise zur Ausführung und Pflege:</u> Qualitäten: Obstbäume HST 10-12 Pflanzraster: 5 Hochstämmen im Abstand von 8-10 m Schutz: Zweibock, Rindenschutz (Kunststoffmanschette), Verbissschutz (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, Erziehungschnitt 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: 795m ²		
Angaben zu den Flächen: Gemarkung Gerega, Flur 1, Flurstück 35/1 (tlw.)		
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr. -		
Vorgesehene Regelung		
☐ Fläche der öffentlichen Hand m ² ☐ Fläche Dritter 795m ²	Künftige Eigentümer: bisheriger Eigentümer Herr Stefan Puhlfürß	
☐ Grunderwerb m ² ☐ Nutzungsänderung/-beschränkung 795m ²	Künftige Unterhaltung: Herr Stefan Puhlfürß	

Bezeichnung der Maßnahme: 1. Änderung der Klarstellungs- satzung und Ergänzungssat- zung für das Gebiet des Ort- steiles Gerega nach § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer E 2 (S = Schutz, A = Ausgleichs-, E = Ersatz-, G = Gestaltungsmaßnahme)
Lage der Maßnahme / Bau-km		
E 2 - Entwicklung einer Streuobstwiese		
Konflikt Nr.:		
Beschreibung: Eingriffsumfang 118m ² ;Stück;		
Maßnahme		
<u>Beschreibung / Zielsetzung</u> Als 2.Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe soll auf einem Wegegrundstück ruderalem Grassaum und 30 Obstbäumen in der Gemarkung Gerega, Flur 2, Flurstück 94 eine Streuobstwiese durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen entwickelt werden. Die ehemals als Schafweide genutzte Senke von 215m Länge und 12-25m Breite liegt zwischen Ackerland und Intensivgrünland ist stark von Brennesseldominanzbeständen durchsetzt. Auf dem nördlichen und südlichen Rand dieses Weges stehen mehrere, überwiegend ältere mittel- und hochstämmige Kirschen-, Birnen, Pflaumen- und Apfelbäume (BHD 15 - 45cm). Einige der Bäume weisen Totholz und Faulhöhlen auf. Insgesamt sind dreißig hochstämmige Obstbäume vorhanden. Teilweise besteht randlich eine Verbuschung durch Holunder und Rot- Weißdorn. Auf dem mittleren nördlichen Rand der Maßnahmenfläche sind zudem ein heckenartiger Pflaumenaufwuchs vorhanden. Südlich der Maßnahme in 50-80m Entfernung ist ein Fließgewässer (Gleise) vorhanden, welcher ein Waldgebiet mit einem Steilhang abgrenzt. Die Maßnahme umfasst einen fachgerechten Pflegeschnitt der vorhandenen Obstbäume, die Nachpflanzung von fünf Obstbaumhochstämmen sowie das Belassen der Totbäume vor Ort bzw. die Errichtung von Totholzhäufen. Die Verbuschung durch Holunder und Rot- und Weißdorn ist zu entfernen. Der vorhandene heckenartige Pflaumenaufwuchs der Fläche sind hingegen für eine höhere Strukturvielfalt zu erhalten. 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. 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 anliegenden Fauna-Flora-Habitatgebiet (FFH) gesetzlich geschützten Biotope. <u>Hinweise zur Ausführung und Pflege:</u> Qualitäten: Obstbäume HST 10-12 Pflanzraster: 35 Hochstämmen im Abstand von 8-10m Schutz: Zweibock, Rindenschutz (Kunststoffmanschette), Verbißschutz (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, Erziehungschnitt 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		
<u>Flächengröße/-länge:</u> 645m ²		
<u>Angaben zu den Flächen:</u> Gemarkung Gerega, Flur 2, Flurstück 94 (tlw.)		
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr. -		
Vorgesehene Regelung		
☐ Fläche der öffentlichen Hand 65m ² ☐ Fläche Dritter m ²	Künftige Eigentümer: bisheriger Eigentümer Gemeinde Gerega	
☐ Grunderwerb m ² ☐ Nutzungsänderung/-beschränkung 645m ²	Künftige Unterhaltung: Gemeinde Gerega	