

## **Einbeziehungssatzung der Gemeinde Schöngleina – Flurstück 609/4 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

### **Begründung**

Die Gemeinde Schöngleina verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan. Sie beabsichtigt, die Einbeziehung eines rd. 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteiles auf dem Flurstück 609/4, Flur 5, Gemarkung Schöngleina in den Innenbereich zur Schaffung der baugenehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus.

Die Fläche grenzt nördlich an eine vorhandene Wohnsiedlung an und wird durch diese vorgeprägt.

Westlich der Abrundungsfläche befinden sich Kleingärten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Satzung abgesichert.

Neben dem Wohngebiet „Die sieben Hügel“, dessen 2. Bauabschnitt über 16 erschlossene Bauplätze verfügt, und Entwicklungsflächen nördlich des „Alten Gutes“, sind Baulücken im Innenbereich praktisch nicht vorhanden.

Die Abrundungsfläche wird durch eine Stichstraße, abzweigend von der Hauptstraße erschlossen.

An dieser Straße befinden sich bereits 10 Wohngrundstücke mit Altbebauung.

Die Erschließung des Baugrundstückes zur Ver- und Entsorgung kann durch die in der Straße verlegten Medien abgesichert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und deren Nutzung erfolgt gemäß § 34 (1) BauGB.

Es handelt sich nicht um ein Vorhaben, das eine Pflicht zur Durchführung der UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP begründet, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Durch die Bebauung und Teilversiegelung des Grundstückes geht unversiegelte Wiesenfläche verloren.

Die beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Böscha GmbH ist Bestandteil der Begründung.

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 5040 Flächenäquivalenten, die wie folgt ausgeglichen werden:

**Maßnahme E 1** : Anpflanzen von 7 viertel- und halbstämmigen Obstbäumen auf dem Grundstück des Eigentümers (Flurstück 609/4). Auf Grund der Nutzungsart des Grundstückes, sollen hier nur kleine Obstbäume gepflanzt werden. Die ökologische und kulturelle Bedeutung der kleinstämmigen Obstbäume ist auch hoch.

Die im Vorfeld der Maßnahme bereits gepflanzten 10 viertelstämmigen Obstbäume sind ebenso wie die Neupflanzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bauherren verpflichten sich zur Umsetzung der Maßnahmen gemäß städtebaulichem Vertrag vom 06.11.2017.

# Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zur Einbeziehungssatzung „Flurstück 609/4“ in Schöngleina



Mai 2017, Aufn.: D. Kästner

## **Auftraggeber:**

Gemeinde Schöngleina  
über Gemeinde Bad Klosterlausnitz  
Markt 3  
07639 Bad Klosterlausnitz

## **Auftragnehmer:**

BÖSCHA GmbH  
Büro für ökologische Studien und chemische Analysen  
Heinrich-Hertz-Str. 10  
07629 Hermsdorf  
Tel.: 036601 209347

Bearbeiter: Dipl.-Biologe Dagmar Kästner

Bearbeitungsstand: November 2017

## Inhalt

	Seite
1. Aufgabenstellung	3
2. Methodik	3
3. Konflikt	3
4. Bewertung des Bestandes und Bilanzierung Eingriff	5
5. Bilanzierung Kompensationsmaßnahme	6
6. Zusammenfassung Maßnahmen	6
7. Literaturverzeichnis	6

## Anlagen:

Karte: Bestand Biotoptypen, Maßstab 1 : 550

Karte: Planung und Kompensation, Maßstab 1 : 550

## 1. Aufgabenstellung

Auf dem Flurstück 609/4 in Schöngleina soll ein neues Einfamilienhaus gebaut werden. Entsprechend der Aufgabenstellung war zur Eingriffsregelung folgendes zu erarbeiten:

- Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell,
- Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell

## 2. Methodik

Wie in der Aufgabenstellung vorgegeben, erfolgte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (Stand August 2005)<sup>1</sup>. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte entsprechend der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (Stand Juli 1999)<sup>2</sup>. Die Aufnahme der Biotoptypen wurde am 15.05.2017 vorgenommen. Die Pflanzenerfassung zur Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach Rothmaler<sup>3</sup>. Zur Berechnung des Wertverlustes: der Wertverlust wurde auf volle Werte mathematisch gerundet.

## 3. Konfliktbeschreibung

Durch die geplante Bebauung und Teilversiegelung des Grundstücks gehen unversiegelte Wiesenflächen verloren.



Intensivgrünland Flurstück 609/4 (Mai 2017, Aufn.: D. Kästner)

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Einbeziehungssatzung Flurstück 609/4  
Schöngleina



Das zu bebauende Grundstück (Mai 2017, Aufn.: D. Kästner )

#### 4. Bewertung des Bestandes und Bilanzierung Eingriff

In den nachfolgenden Tabellen werden die Biotoptypen aufgelistet, bewertet, quantifiziert und mit der Planung abgeglichen.

<b>Bestand</b>				
<b>Bestand, Erläuterung</b>	<b>Biotoptyp A</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>) B</b>	<b>Biotop- wert C</b>	<b>FÄ D=B x C</b>
Intensivgrünland	4250	1000	20	20 000
Schuppen	9139	41	0	0
Summe Flächenäquivalent (gerundet auf Ganzzahl)		1041		<b>20 000</b>

<b>Planung</b>				
<b>Planungl, Erläuterung</b>	<b>Biotop- typ E</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>) F</b>	<b>Ziel- wert G</b>	<b>FÄ J=F x I</b>
Schuppen	9139	41	0	0
Bauvorhaben Wohnhaus	9111	151	0	0
Bauvorhaben Terrasse	9119	36	0	0
Bauvorhaben Carport	9215	22	0	0
Garten in Nutzung	9351	748	20	14 960
Zufahrt	9216	43	0	0
Wertänderung (Flächen- Äquivalent)		1041		14 960
GESAMT (Wertverlust Flächenäquivalent) = verbleibender Kompensationsbedarf				<b>-5 040</b>

## 5. Bilanzierung Kompensationsmaßnahme

Im Zuge der Planung der Wohnbebauung wurden bereits 10 viertelstämmige Obstbäume gepflanzt. Da diese Obstbäume in den letzten 2 Jahren von Herrn Bethwell gepflanzt wurden, können sie als Kompensation mit angerechnet werden.

Das entspricht einer Kompensationsfläche von je  $15 \text{ m}^2$  ( $15 \text{ m}^2 \times 20 \text{ Punkte/m}^2 = 300 \text{ FÄ}$ ;  $\text{FÄ} \times 10 \text{ Bäume} = 3000 \text{ FÄ}$ ). Damit sind schon 3000 Flächenäquivalente ausgeglichen.

Die ökologische und kulturelle Bedeutung der viertel- und halbstämmigen Obstbäume ist zwar nicht ganz so groß wie bei hochstämmigen Obstbäumen, aber aufgrund der Nutzungsart des Gartens, können hier nur viertel- und halbstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

Als Kompensation für die verbleibenden 2040 FÄ sollen weitere 7 viertel- oder halbstämmige Obstbäume zu pflanzen. Das entspricht einer Kompensationsfläche von je  $15 \text{ m}^2$  ( $15 \text{ m}^2 \times 20 \text{ Punkte/m}^2 = 300 \text{ FÄ}$ ;  $\text{FÄ} \times 7 \text{ Bäume} = 2100 \text{ FÄ}$ ).

## 6. Zusammenfassung Maßnahmen

**E1-** Anpflanzung von 7 viertel- und halbstämmigen Obstbäumen auf dem Grundstück des Eigentümer (Flurstück- Nr. 609/4). Auf Grund der Nutzungsart des Grundstücks, sollen hier nur kleine Obstbäume gepflanzt werden. Die ökologische und kulturelle Bedeutung der kleinstämmigen Obstbäume ist auch hoch.

## 7. Literaturverzeichnis

<sup>1</sup> Die Eingriffsregelung in Thüringen- Bilanzierungsmodell, TMLNU, 2005

<sup>2</sup> Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens - im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung TMLNU, 1999

<sup>3</sup> Werner Rothmaler – Exkursionsflora von Deutschland Teil 2 und 3, 1995

<sup>4</sup> Hinweise zu Kompensationsfaktoren bei Einzelbaumfällungen im Rahmen der Eingriffsregelung in Thüringen, Thür. Landesverwaltungsamt Weimar, Obere Naturschutzbehörde, 2006