

# BEGRÜNDUNG

**Gemeinde Bad Klosterlausnitz  
als erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Bobeck**

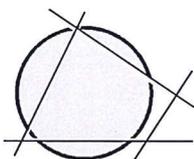
**Bebauungsplan  
„Am südlichen Ortseingang – Bobeck“  
sowie Umweltbericht**



Projektbearbeitung & kartographische Darstellung:  
**FREIRAUM- UND STADTPLANUNG**

**ELLEN MELZER**

Dorna 39 – 07554 Gera  
Tel. (03 65) 29 00 163  
Fax. (03 65) 29 00 164  
buero.melzer@t-online.de  
www.ellenmelzer.de



*Fassung vom*  
**02.05.2012**

## Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplan .....	3
1.1	Einleitung und Erläuterungen.....	3
1.1.1	Planungserfordernis.....	3
1.1.2	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
1.1.3	Vorgaben übergeordneter Planungen und Schutzziele.....	4
1.1.4	Gründe für die Planaufstellung nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	5
1.1.5	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung.....	7
1.1.6	Ver- und Entsorgung.....	7
1.2	Begründung der Festsetzung.....	8
1.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	9
1.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
1.2.5	Öffentliche und private Grünflächen, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
2	Umweltbericht .....	10
2.1	Einleitung .....	10
2.2	Methodik der Umweltprüfung .....	11
2.2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	11
2.3	Standortalternativen .....	11
2.3.1	Probleme bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	12
2.4	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes sowie der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes .....	12
2.4.1	Darstellung der Projektauswirkungen .....	12
2.4.2	Schutzgut Arten und Biotope (Flora, Fauna, biologische Vielfalt) .....	12
2.4.3	Schutzgut Boden.....	14
2.4.4	Schutzgut Wasser.....	14
2.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	15
2.4.6	Schutzgut Landschaft .....	16
2.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
2.4.8	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	17
2.4.9	Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung.....	17
2.5	Prognose bei Nichtdurchführung des Planvorhabens (Null-Variante).....	18
2.6	Kompensation der Beeinträchtigungen.....	19
2.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	19
2.6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	19
2.6.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	20
2.7	Monitoring .....	21
2.8	Pflanzenliste.....	22
2.9	Luftbild Bauflächen .....	23

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 2.405,38 m<sup>2</sup> und gliedert sich in folgende Nutzungen:

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	2.119,20
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	286,18
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>2.405,38</b>

### 1.1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen und Schutzziele

Im **Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen** wird Bobeck als kleiner Siedlungsort im ländlichen Raum charakterisiert. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zählen zum Vorranggebiet „Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel“. Des Weiteren liegt Bobeck in der Randlage des Erholungsgebietes Thüringer Holzland / Zeitgrund / Mühlthal. Nordwestlich ist im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen ein Gebiet zur Nutzung der Windenergie ausgewiesen. Eine Windkraftanlage wurde in einer Entfernung von ca. 900m zu dem Planungsgebiet bereits errichtet.

Ein **Landschaftsplan** liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Jahr 1996 vor – „Landschaftsplan für den Teilraum Stadtroda des Landkreises Saale-Holzland-Kreis“. Das Planungsgebiet wird als Gartenfläche ausgewiesen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine nach §§ 23 – 32 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft. Es gibt keine Besonders geschützten Biotoppe gemäß § 18 ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz). Artenschutzrechtliche Belange sind generell gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Ein **Flächennutzungsplan** liegt für die Gemeinde Bobeck nicht vor.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem festgesetzten **Wasserschutzgebiet**, in der äußeren Schutzzone III der Tiefbrunnen im Zeitgrund sowie im unterirdischen Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Thalbürgel 2E/95. Wasserrechtliche Belange sind gemäß § 52 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 106 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei den stattfindenden Bauarbeiten zu berücksichtigen. Auf Grund des Schutzstatus sind grundsätzlich Erdwärmesonden nicht zulässig. Besteht dennoch der Wunsch Erdwärme zu nutzen, bedarf es einer Einzelfallprüfung.

Das Planungsgebiet befindet sich in **einem archäologisch relevanten Gebiet**. Bei Erdarbeiten sind die gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Bodenfunden gemäß § 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 3 ThürDschG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) einzuhalten. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie entscheidet über den Umfang der archäologischen Arbeiten und über den

### Freie Grundstücke in Bobeck, die zeitnah nicht bebaut werden können

Fläche	Status	Flurstücks-Nr.	Begründung	Bemerkung
1188	A	5102 - 1 - 20/3	privat - Eigenbedarf	**
1190	A	5102 - 1 - 28/2	privat - Eigenbedarf	**
374	A	5102 - 1 - 31/6	privat - Eigenbedarf	**
1390	U	5102 - 1 - 45/1	* verkauft -	
2250	A	5102 - 1 - 54	Kirchenland	
830	A	5102 - 1 - 61	wird bebaut	
2964	A	5102 - 1 - 106/3	Kirchenland	
9500	A	5102 - 1 - 110	privat - Eigenbedarf	**
2428	A	5102 - 1 - 119/2	privat - Eigenbedarf	**
11285	A	5102 - 1 - 120/2	privat - Eigenbedarf	**
17820	A	5102 - 1 - 121/1	privat - Eigenbedarf	**
1835	A	5102 - 1 - 125/1	privat - Eigenbedarf	alte Deponie
3540	A	5102 - 1 - 129/2	privat - Eigenbedarf	alte Deponie
735	A	5102 - 1 - 133/2	privat - Eigenbedarf	Hanglage
	A	5102 - 1 - 142/3	privat - Eigenbedarf	**
31	A	5102 - 1 - 142/4	privat - Eigenbedarf	**
	A	5102 - 1 - 142/5	privat - Eigenbedarf	**
21	A	5102 - 1 - 142/6	privat - Eigenbedarf	**
19	A	5102 - 1 - 143/3	privat - Eigenbedarf	**
	A	5102 - 1 - 143/2	privat - Eigenbedarf	**
594	A	5102 - 1 - 143/4	privat - Eigenbedarf	**
1047	A	5102 - 1 - 144/1	privat - Eigenbedarf	**
93	A	5102 - 1 - 144/2	privat - Eigenbedarf	**
2056	A	5102 - 1 - 145/1	privat - Eigenbedarf	**
3745	A	5102 - 1 - 261/20	privat - Eigenbedarf	**
	A	5102 - 1 - 263/12	privat - Eigenbedarf	**
22	A	5102 - 1 - 263/13	privat - Eigenbedarf	**
1798	A	5102 - 2 - 320/3	B-Plangebiet	
1029	A	5102 - 2 - 326/1	B-Plangebiet	

\* Gemeindegrundstück verkauft, kann nicht als Bauland genutzt werden, zu hohe Erschließungskosten, ca. 60.000 €, kein Löschwasser in ausreichender Menge vorhanden

\*\* private Grundstücke, die nicht verkauft werden, Nutzung als Garten für Kientierhaltung und Gemüseanbau

alle Angaben von der Gemeinde Bobeck vom 27.04.2012

In der Anlage 2 befindet sich ein Luftbild, auf dem die Flächen rot umrandet dargestellt sind.

### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einem in der Kreisstraße 108 liegenden Mischwasserkanal, Beton DN 300. Zur Klärung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist je Grundstück eine allgemein bauaufsichtlich zugelassene Kleinkläranlage entsprechend dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurück zu halten und gedrosselt über den Mischwasserkanal abzuführen. Um den vorhandenen Kanal bei Starkniederschlägen nicht zu überlasten, hat eine Wasserzuführung ausschließlich gedrosselt (0,5l/s) zu erfolgen. Für ein Rückhaltevolumen von 2,75 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sind geeignete bauliche Anlagen wie z.B. Zisternen oder Regenrückhaltegräben zu errichten. Entsprechende hydraulische Berechnungen sind dem Zweckverband zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland vorzulegen.

### Brandschutz

Die Gemeinde ist nach dem Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz verpflichtet ausreichend Löschwasser für den Erstangriff bei einem Brand bereit zu halten. In Bobeck gibt es keine unabhängigen Versorgungsanlagen wie Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder unterirdische Löschwasserbehälter die höchstens 300 m von den Gebäuden entfernt stehen und für diese Zwecke genutzt werden können. Die Gemeinde beabsichtigt daher, für den Erstangriff das Wasser aus einem neu zu errichtenden Feuerlöschteich zu entnehmen. Ein Baugenehmigungsverfahren für den Feuerlöschteich ist anhängig. Demnach werden ca. 100 m<sup>3</sup> Löschwasser für eine Löszeit von 2 Stunden bereit gestellt.

## **1.2 Begründung der Festsetzung**

### **1.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gesamtgröße beträgt 2.405,38 m<sup>2</sup> auf. Davon werden 2.119,20 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet ohne einschränkende Nutzungen festgeschrieben. Ausnahmsweise werden Gartenbaubetriebe, resultierend aus der bereits bestehenden Nutzung, zugelassen. Die verbleibenden 286,18 m<sup>2</sup> dienen der Eingrünung der Grundstücke und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

### **1.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich aus verschiedenen Parametern zusammen – der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ). In § 17 BauNVO sind die Obergrenzen definiert.

### 1.2.5 Öffentliche und private Grünflächen, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Bearbeitungsgebiet wird nördlich, auf dem Flurstück 320/3 als Gärtnerei genutzt. Neben massiv errichteten Gewächshäusern befinden sich Folienzelte und kleine Ställe auf dem Grundstück. Des Weiteren wird Kleintierhaltung betrieben. Auf ca. 20 % der Fläche werden Mais und Futterrüben angebaut. Auf dem Flurstück 326/1 befand sich eine Halle für Busse der JES Verkehrsgesellschaft mbH. Die Halle ist abgerissen. Lediglich die Fundamentplatte und die Zufahrt sind erkennbar. Auf dem Grundstück befindet sich ein Scherrasen. Zum Außenbereich grenzen einzelne Sträucher das Grundstück ab.

Entsprechend der festgelegten Grundflächenzahl sind 60 % des Grundstücks von Bebauung freizuhalten, wodurch eine Durchgrünung gewährleistet ist. In dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen sind. So dass eine gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet ist. In der angegebenen Pflanzenliste (siehe Anlage 1) wurden Aussagen zu den Arten und der Pflanzenqualität getroffen. Vorrangig sind heimische Gehölze zu pflanzen. Um jedoch auch gestalterischen Aspekten bei einer Wohnbebauung Rechnung zu tragen, können 20 % fremdländische Blütengehölze gepflanzt werden. Für den Grünstreifen ist eine dreireihige und vierreihige Pflanzung mit einer Pflanzendichte von 1 Strauch/2 m<sup>2</sup> mit versetzter Anordnung der Gehölze in der Reihe vorgesehen.

Der 4 m und 5 m breite Grünstreifen trägt zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs bei, so dass die Flächen naturnah anzulegen, zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sind. Alle Pflanzgebote sind bis spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung auszuführen. Bei den Pflanzabständen zu Versorgungsleitungen sind die Vorgaben des jeweiligen Medienträgers (mindestens jedoch 2,50 m) einzuhalten. In den ersten 3 Jahren erfolgt eine Pflege und Wässerung der Gehölzflächen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

## 2 Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und dann in einem **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung. Der Umweltbericht dient als Grundlage der durchzuführenden Umweltprüfung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Demnach ist eine Umsetzung der Planung im Randbereich der Ortslage günstiger. Der dafür vorgesehene Standort am südlichen Siedlungsrand fügt sich städtebaulich in ein vorhandenes Siedlungsband ein. Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die anliegende K 108 ebenfalls gegeben.

### **2.3.1 Probleme bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Keine Schwierigkeiten traten bei der Recherche von Unterlagen aus übergeordneten Planungen auf. Dagegen gestaltete sich die Ermittlung von vorhandenen Tierarten im Plangebiet als schwierig. Die untere Naturschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises bestätigte, dass Artenerfassungen für dieses Gebiet nicht vorliegen. Aussagen zu vorhandenen Arten konnten daher zum größten Teil nur anhand der bestehenden Lebensraumtypen abgeleitet werden.

## **2.4 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes sowie der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes**

### **2.4.1 Darstellung der Projektauswirkungen**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in unterschiedlichem Ausmaß zu erwarten. Es erfolgte die Beurteilung der bau-, der ausführung- sowie der betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter. Wobei Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren gleich mehrere Schutzgüter beeinträchtigen bzw. in Wechselbeziehungen zu einander stehen können. Die baubedingten Wirkungen umfassen die Baustelleneinrichtung sowie die Bauphase bis zur Fertigstellung der Gebäude und der Außenanlagen. Sie sind gekennzeichnet durch Erd- und Montagearbeiten sowie Lärmbelastungen.

Ausführungsbedingte Wirkungen werden u.a. durch den Versiegelungsgrad, die Flächeninanspruchnahme und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärmbelastungen, die jedoch auf Grund der Art der baulichen Nutzung vernachlässigbar sind.

### **2.4.2 Schutzgut Arten und Biotope (Flora, Fauna, biologische Vielfalt)**

#### **Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich gemäß der naturräumlichen Gliederung im Buntsandstein – Hügelland der Saale – Sandsteinplatte. Die bewirtschafteten Einheiten sind durch mittelgroße Schlaggrößen und einen relativ hohen Waldanteil gekennzeichnet. Die zu betrachtende Fläche befindet sich in Ortsrandlage innerhalb eines Siedlungsbandes. Auf dem Flurstück 320/3 befindet sich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Wegen aus einer wassergebundenen Decke.

### **2.4.3 Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes**

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden von sandigem Lehm dominiert, welches gute Voraussetzungen für die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung bietet. Es handelt sich hierbei um natürliche Böden mittlerer Wertigkeit. Die Funktion des Bodens geht durch die geplante Nutzung nur teilweise verloren, da der Versiegelungsgrad durch die bestehenden Gewächshäuser und Schuppen bereits relativ hoch ist. Aufgeschotterte Flächen mit hoher Bodenverdichtung beeinträchtigen die natürliche Bodenfunktion erheblich.

#### **Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen**

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten und Verdichtungen zu rechnen. Die Wahl eines günstigen Bauzeitpunktes in Bezug auf die Witterung ist dabei entscheidend, um die Auswirkungen auf das Bodengefüge zu reduzieren. Die zu erwartende Bebauung wird sich auf Eigenheime beschränken. Auf Grund der festgelegten Grundflächenzahl von 0,4 ist die mögliche Versiegelung des Bodens als relativ gering zu bezeichnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit als gering einzustufen.

### **2.4.4 Schutzgut Wasser**

#### **Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes**

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Oberflächenwasser und dem Grundwasser zusammen. In dem vorliegenden Fall bezieht sich die Bewertung jedoch nur auf das Grundwasser, da sich innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Oberflächenwässer befinden.

Das Plangebiet befindet sich in der äußeren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens im Zeitgrund. Außerdem liegt der Standort im unterirdischen Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Thalbürgel 2E/95. Die Bestimmungen und Einschränkungen des § 52 Abs. 1 und 3 i.V. m § 106 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der Lage innerhalb eines wasserwirtschaftlichen Schutzgebietes erlaubnispflichtig.

#### **Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen**

Während der Bauphase besteht die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens, welche eine Reduzierung der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildungsrate zur Folge hat.

Ausführungs - bzw. betriebsbedingte Auswirkungen werden in erster Linie durch die Versiegelung hervorgerufen.

## **2.4.6 Schutzgut Landschaft**

### **Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer Plateaufläche am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bobeck. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die Gärtnerei und Nutzgärten bestimmt. Die Ortslage selbst weist einen hohen Grünanteil auf, welcher u.a. durch Obstgärten, große Laubbäume und einem sich nördlich an die Ortslage anschließenden naturnahen Laubwald, gekennzeichnet ist.

Das Gelände des Plangebiets ist als eben zu bezeichnen. Der Blick auf die Fläche ist von der Kreisstraße 108 aus beiden Richtungen möglich.

### **Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen**

Während der Bauphase sind mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Erdarbeiten und den Einsatz schwerer Technik zu erwarten.

Ausführungsbedingte Wirkungen sind durch die Anzahl der Vollgeschosse gegeben. Bei zweigeschossiger Bauweise kann eine Fernwirkung in die freie Landschaft erfolgen.

Mit Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Eine optische Beeinträchtigung ist dennoch nicht zu erwarten. Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird das Erscheinungsbild des Ortseinganges zukünftig bestimmen. Der hohe Begrünungsgrad sowie die zu erwartenden Baukörper wirken sich nicht negativ auf das Landschaftsbild aus.

Die optische Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft ist in ihrer Gesamtheit zu vernachlässigen.

## **2.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter berührt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist somit ohne Belang.

Eine Einstufung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurde in der nachfolgenden Tabelle vorgenommen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<i>Arten und Biotope</i>	- Lebensraumverlust durch Versiegelung	gering
<i>Boden</i>	- durch Bodenversiegelung und -verdichtung Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	gering
<i>Wasser</i>	- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	gering
	- geringere Verdunstung und verstärkter Oberflächenabfluss	gering
<i>Klima / Luft</i>	- Schadstoffbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	keine
<i>Landschaft</i>	- optische Beeinträchtigung durch die Baukörper	keine
<i>Kultur und sonstige Sachgüter</i>	- keine Beeinträchtigung	keine
<i>Mensch</i>	- Lärm und Schadstoffimmission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	keine

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind vor allem Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasser zu erwarten. Der Eingriff in den Boden steht in intensiver Wechselwirkung zu allen anderen Schutzgütern, insbesondere jedoch zum Wasserhaushalt sowie zu Flora und Fauna. Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaft sowie Mensch wurden als nicht von Belang eingestuft. Wechselwirkungen diesbezüglich können ausgeschlossen werden.

## **2.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Planvorhabens (Null-Variante)**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung bleibt die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Die gärtnerische Produktion und die Nutzung als Garten werden fortgesetzt. Die geplante Versiegelung und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt nicht. Aufgrund der fehlenden Strukturen ist das naturschutzfachliche Entwicklungspotenzial der Fläche als eher gering einzustufen, wodurch geringe Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

### 2.6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die Bilanzierung der durch die geplante Baumaßnahme zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Hrsg.: Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, August 2005) angewendet. Demnach wird der Bestand an Gebäuden, versiegelter Fläche und der Vegetation aufgenommen und bewertet. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet kommt die größtmögliche Flächenversiegelung (40% von 2.119,20 m<sup>2</sup> = 847,68 m<sup>2</sup>) zum Ansatz. Über die Bedeutungsstufen und den errechneten Wertverlust wird der zu erfolgende Ausgleich ermittelt.

#### Konfliktprognose

#### Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffs-fläche	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Bestand Biotoptyp	Bedeutungs-stufe	Wert der Bestandsfläche (Flächen-äquivalenz)
Flurstück k 320/3 Flurstück k 326/1	525,50 m <sup>2</sup>	Überbaute Flächen (Gewächshäuser, Schuppen)	0	0
	78 m <sup>2</sup>	Schotterdecke	5	390
	210 m <sup>2</sup>	Ackerfläche	10	2.100
	1.591,88 m <sup>2</sup>	Anthropogen veränderter Grünbestand	25	39.797
<b>Summe</b>	<b>2.405,38 m<sup>2</sup></b>			<b>42.287</b>

Eingriffs-fläche	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Planung Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungs-stufe	Wert der Planungsflächen (Flächen-äquivalenz)
Flurstück k 320/3 Flurstück k 326/1	847,68 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung	0	0
	286,18 m <sup>2</sup>	Feldgehölzhecke	40	11.447,20
	1.271,52 m <sup>2</sup>	Anthropogen veränderter Grünbestand	25	31.788,00
<b>Summe</b>	<b>2.405,38 m<sup>2</sup></b>			<b>43.235,20</b>

## **ANLAGE 1**

### **2.8 Pflanzenliste**

#### **Sträucher** (Qualität: 2xv. 60 – 100 cm hoch):

Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeinder Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wildrosen in Sorten	
Haselnuß	(Corylus avellana)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

#### **Bäume und Heister:**

Obstgehölze	(Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß i.S.)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

## ANLAGE 2

### 2.9 Luftbild Bauflächen

