

Bebauungsplan Nr. 62

„Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“

Entwurf

Umweltbericht (Teil der Begründung)
in der Fassung vom 18.03.2024

Bauleitplan der Stadt Saalfeld/Saale
 Markt 1
 07318 Saalfeld/Saale

Bearbeitung KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
 Standort Jena
 Unterlauengasse 9
 07743 Jena
 T. 03641/592 - 518
 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Umsetzung im Bebauungsplan.....	4
2	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	7
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	9
2.2	Umweltmerkmale der außerhalb des Plangebietes liegenden Gebiete insofern sie voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflusst werden	14
2.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.5	Auswirkungen der Planung auf den allgemeinen Umweltzustand, inkl. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	21
3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
3.1	Bewertung der Bestandsbiotope	23
3.2	Bewertung der Zielbiotope	25
3.3	Gesamtbilanz	27
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen.....	27
4.2	Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen.....	28
4.3	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen.....	29
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5.1	Planerische Alternativen	30
5.2	Alternativen zum Standort	31
5.3	Alternativen zur Nutzung	31
6	Zusätzliche Angaben	31
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	32
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	33
8	Quellen	36
9	Anlagen	36

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung und Nutzung einer Seniorenwohngemeinschaft und weiterer Wohnhäuser
- Schaffung von Bauflächen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer, hilfsbedürftiger Menschen
- Schaffung von Möglichkeiten für die Entwicklung nachgefragter Wohnformen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in Reichmannsdorf und der Region.

Kenndaten

Planungsträger: Stadt Saalfeld/Saale, Markt 1, 07318 Saalfeld/Saale	
Bereich A: Seniorenwohngemeinschaft für 50 - 55 Bewohner, Wohnungen in 4 Wohngruppen angeordnet, gemeinsame Koch-, Ess- und Aufenthaltsbereiche, Cafèbar, Bereich für medizinisch und kosmetische Anwendungen, Räume für Verwaltung und Personal.	
Bereich B: Wohnbauflächen für 2 Einfamilienhäuser	
Standort: Ortsteil Reichmannsdorf, Goldgräberstraße	
Planung: Verbindliche Bauleitplanung	
Plangebiet: Flurstücke Nr. 395/4, 396/13, Teilflächen der Flurstücke Nr. 387/2, 388/7, 389/1, 391/2, 396/7 Flur 0, Gemarkung Reichmannsdorf	
Fläche	Flächengröße
Geltungsbereich des Bebauungsplans	11.900 m ²
Sondergebiet "Seniorenwohngemeinschaft"	5.870 m ²
<i>Grundfläche für Hauptanlagen</i>	2.000 m ²
<i>begrünte Flächen auf Bauflächen</i>	1.870 m ²
<i>Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen und Wege)</i>	2.000 m ²
Wohngebiet WA	1.880 m ²
<i>Grundfläche für Hauptanlagen und der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO</i>	752 m ²
<i>begrünte Flächen auf Bauflächen</i>	1.128 m ²
Grünflächen	2.965 m ²
Private Verkehrsflächen	1.185 m ²

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Reichmannsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Saalfeld/Saale, und liegt im Süden Thüringens im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Angrenzende Orte sind Meura im Nordwesten, Gräfenthal im Südosten und Schmiedefeld im Südwesten. Das Plangebiet befindet sich zentral in Reichmannsdorf in unmittelbarer Nähe zum Museum Rotschnabelnest und ist von der „Goldgräberstraße“ zu erschließen. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Grün- und Gartenflächen, während östlich und südlich Wohnbebauung angrenzt.



Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Umsetzung im Bebauungsplan

Fachgesetze

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter werden diverse Fachgesetze berücksichtigt. Insbesondere die nachfolgenden Fachgesetze finden Anwendung im Bebauungsplan:

Fachgesetz	Inhalt	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Baugesetzbuch (BauGB)	sparsamer Umgang mit Boden (1a Abs. 2)	u. a. Festsetzung enger Bauflächen zur Umsetzung einer kompakten Bauweise, Festsetzung von maximaler Grundfläche
	Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3)	Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
	Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen bei der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6)	u. a. Festsetzung zu Lärmschutz, bauzeitlicher Schutz von Tieren und Pflanzen sowie Begrünung

Fachgesetz	Inhalt	Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 15)	Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Verbotstatbestände hinsichtlich besonders geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG und Ausnahmeregelungen gem. § 45 BNatSchG	Prüfung der Einflüsse der Planung auf besonders bzw. streng geschützte Arten,
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)	Schutz streng geschützter Arten (Art. 12, 13, 15 und Anhang IV, FFH Richtlinie)	Prüfung der Lage des Plangebietes zu FFH- und Vogelschutzgebieten, Artenschutzfachbeitrag nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung,
Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)	Schutz streng geschützter Arten (Art. 12, 13, 15 und Anhang IV, FFH Richtlinie)	Ableiten von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm und Staub) (§ 1 Abs. 1)	Gutachterliche Prüfung hinsichtlich Lärmimmissionen aus Verkehr und Gewerbe
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§ 52 WHG)	Hinweis auf Lage des Plangebietes in Schutzzone III der Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Talsperre Leibis/Lichte“
	Einleiten von Abwasser in öffentliche Gewässer - Versickerung- (§§ 55, 57 WHG)	Festsetzung zur Versickerung
	Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (§§ 55, 58 WHG)	Hinweise zur Wasserableitung
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)	Pflicht zur Vorsorge und Gefahrenabwehr (§§ 1, 4, 7 BBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3, 4, 5 BBodSchV), Vermeidung und Minderung von Bodeneinwirkungen	Hinweise auf Verpflichtungen zum Bodenschutz, Auswertung Baugrundgutachten, Übernahme bodenschutzrelevanter Sachverhalte als Festsetzungen oder Hinweise

Fachplanungen

Übergeordneten Fachplanungen sind hinsichtlich ihrer Aussagen zum Standort zu berücksichtigen. Soweit diese vorhanden sind, wird der Bebauungsplan auf Übereinstimmung geprüft:

Fachplanung	Inhalt	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)	Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen (2.1.1 G),	wird durch die geplante Nutzung gefördert, regionale Attraktivität wird gestärkt
	Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Weiterentwicklung und Sicherung sozialer Infrastrukturen (2.1.2 G),	
	Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Landesteile (2.1.3 G).	
	Sicherung einer ausreichenden und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft (2.5.1 G)	
Regionalplan Ostthüringen	Reichmannsdorf ist Ortsteil von Saalfeld und gehört zum Bereich des Mittelzentrums Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg u.a. mit oberzentraler Funktion im Bereich Gesundheit	Geplante Seniorenwohngemeinschaft widerspricht nicht der zentralörtlichen Bedeutung
	Erhalt und Weiterentwicklung von Einrichtungen der Altenhilfe entsprechend dem Eigenbedarf in allen Gemeinden, altersgerechter und Generationen übergreifende Wohnformen sowie spezielle Kommunikationszentren für Senioren in den zentralen Orten (G 3-56)	Seniorenwohngemeinschaft ist altersgerechte Wohnform, die durch pflegerische und medizinische Angebote besonders hilfsbedürftigen Bewohnern entgegenkommt, Stärkung dieser Versorgungsaufgabe im ländlichen Raum
	Lage des Plangebietes innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Siedlungsbereiches	Siedlungsbereich wird am Standort durch geplante Bebauung abgerundet
	Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen“, Natur- und landschaftsgebundener Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen	Funktionen der Erholung und Freizeitgestaltung werden nicht eingeschränkt,
	Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-109 „Schmiedefeld / Reichmannsdorf / Lippeldorf“, lb-135 „Reichmannsdorf / Gösseldorf / Großneundorf“ und lb-136 „Reichmannsdorf / Schmiedefeld / Lichte / Piesau“ im Umfeld des Siedlungsgebietes	Keine Wechselbeziehungen zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung

Fachplanung	Inhalt	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Flächennutzungsplan	wirksamer Flächennutzungsplan nur für das Stadtgebiet Saalfeld/Saale vorhanden, nicht aber für Gesamtgebiet mit Ortsteilen, für Reichmannsdorf gibt es auch keinen Teilflächennutzungsplan (auch keinen FNP der Gemeinde vor der Eingemeindung)	Aufstellung Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB: <ul style="list-style-type: none"> - dringende Gründe sind Wohnraumversorgung hinsichtlich der besonderen Bedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Menschen. Bisher keine Angebote im Gemeindegebiet vorhanden - geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gestört, Bebauungsplan ergänzt soziale Infrastruktur in der Ortsmitte
Landschaftsplan	Landschaftsplan Thüringer Schiefergebirge SLF-S, 1997: Sieht grünordnerische und städtebauliche Einbindung der vorhandenen Bebauung für Standortbereich vor, städtebauliche und Freiflächenplanung unter Prämisse der Landschafts- bzw. Ortsbildpflege, Erhalt des Ortscharakters Hinweis auf Verwendung von für Orts- und Landschaftsbild typischen und standortverträglichen Pflanzen bei dessen Sanierung Sicherung bekannter Fledermauslebensräume Orientiert auf extensive Nutzung und Beweidung des Grünlands	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung bei Festlegungen zur Gebäudeeinordnung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung - Einbindung in die Grünstruktur durch Festlegungen zu Bepflanzung und zu Ausgleichsmaßnahmen - unter Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer Menschen wird Bestimmung von Gebäude- und Freiflächenutzung auf den Einklang mit Belangen der Landschafts- bzw. Ortsbildpflege ausgerichtet - Pflanzliste für festgelegte Pflanzflächen unter Berücksichtigung des Landschaftsplans - Durchführung spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Maßnahmenfestlegung - Größe und Lage der Inanspruchnahme von Grünland orientiert an möglichst geringer Beeinträchtigung der Grünlandnutzung

2 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes erforderlich. Zur Vereinfachung und Systematisierung der Bewertung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Unter dem Begriff Schutzgut wird dabei entsprechend der Definition des Umweltbundesamtes ein mehr oder weniger umfassender Teilbereich der Umwelt (z.B. Gewässer, Boden, Luft), Organismen (z.B. Mensch,

Tiere, Pflanzen) oder Funktionen (z.B. Archivfunktion des Bodens, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) verstanden. Die Schutzgüter sind somit umwelt- und naturhaushaltsrelevante Bestandteile des Gesamtsystems Umwelt.

Die Bestandsaufnahme umfasst den Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, welche voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Daraus abgeleitet wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Die Umweltauswirkungen werden verbal beurteilt und verbal beschrieben. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in 5 Abstufungen eingeschätzt: keine, sehr geringe, geringe und mittlere, hoch. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde des Weiteren eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes erstellt (siehe Pkt.3). Die dabei durchgeführte Biotoperfassung, -darstellung und Bewertung erfolgte auf der Basis der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Thüringen (Die Eingriffsregelung in Thüringen).



Abb. 2: Blick auf den Hof und die Grünfläche des Museums



Abb. 3 Blick auf den Hof und das Museum

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgüter		
Funktionen	Erfassung und Bewertung	Bedeutung, gutachterliche Prüfung erforderlich
Tiere		
Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	<p>Lebensräume im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Artenarmes Grünland</u>, großflächig, landwirtschaftliche Nutzung als Weidefläche, von Siedlungsflächen begrenzt und beeinflusst, - <u>Grünanlage mit Gehölzbestand (Baugruppen, Einzelbäume, kleine Hecken)</u> und Holzpavillon bietet Lebensraum für Gartenvögel und Insekten, Wege und Hofflächen mit Schotteroberfläche und Plattenbelag beeinträchtigen Lebensraum - <u>Wohnungsnahe Gartenflächen</u>, artenarme Rasenfläche, gegliedert mit einzelnen Strauchgruppen/ Hecken und Bäumen (z.T. Obstbäume), Pavillon und Wegen <p>Ergebnisse saP¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenzielles Verbreitungsgebiet für Freibrüter in Gehölzen und Säumen, Höhlenbrüter sowie Nischen- und Gebäudebrüter - keine dauerhaft genutzten Horste oder Höhlen an Bäumen; einige Laubbäume mit potentiellen Spaltenquartieren für Fledermäuse aufgrund abgespaltener Rinde; künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter an einigen Bäumen. - Keine Nester am Holzpavillon, Tagesverstecke für Fledermäuse können dort nicht ausgeschlossen werden - Winterquartiere für Fledermäuse sind in o.g. Bereichen aufgrund fehlender Frostsicherheit ausgeschlossen <p>Keine gesetzlich geschützten oder sonstigen wertvollen Biotope im Plangebiet und seinem funktionellen Umfeld vorhanden Keine Habitats bzw. FFH- oder Vogelschutzgebiete angrenzend vorhanden oder in funktionellen Zusammenhang stehend Lage des Plangebietes im Naturpark „Thüringer Wald“</p>	Geringe bis mittlere Bedeutung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
Pflanzen		
Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	<p>3 Biotoptypen im Plangebiet (s.o. und Biotopbewertung im Anhang)</p> <p><u>Grünland</u>: geringe Artenanzahl, von Gräsern dominiert, regelmäßige landwirtschaftliche Nutzung</p>	geringe Bedeutung

¹ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Dr. Weiße GmbH Mühlhausen, 03/2024

Schutzgüter		
Funktionen	Erfassung und Bewertung	Bedeutung, gutachterliche Prüfung erforderlich
	<p><u>Grünanlage mit siedlungstypischen Gehölzbestand</u>: Baumgruppen und Einzelbäume (Bergahorn, Espen, Linde, Kastanie, Birke, Vogelbeere, Kirsche in Arten), und diversen Sträuchern (Hartriegel, Rosen, Essigbaum, Hainbuche), darüber hinaus auch Vorkommen siedlungsuntypischer Arten (Koniferen, Fichte, Lärche)</p> <p><u>wohnungsnahe Gartenflächen</u>, artenarme Rasenfläche, mit einzelnen Bäumen (Bergahorn, Birke, Kirsche, div. Obstbäume) und Schnitthecke, kleinere Beete</p> <p>Keine geschützten Arten ausgewiesen</p>	
Fläche		
Funktion als Nutzfläche für Siedlung oder Landwirtschaft oder Erholung	Flächennutzungsplan liegt nicht vor, aktuelle Nutzung als Grünland (Ausweisung im geoproxy Thüringen als Grünlandfeldblock) und als Siedlungsfläche mit Grünanlage	mittlere Bedeutung
Boden		
Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	<p>Nach BGKK-100-TH ist die überwiegend Bodenform am Standort und in der Ortslage lg1 - Lehm, steinig, grusig, südwestlich in das Tal angrenzend lg5 - Lehm, tonig Staugley (Schieferersatz); Umgebung von Schiefer geprägt (Schieferschutt der Steilhänge, Ir4 – Skelettboden, lehmig), Nebentäler mit schmalen Bereichen aus Lehm – Vega (h3l)</p> <p>Ergebnis Baugrunduntersuchung ²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Homogenbereich A (bis 0,1-0,25 m Tiefe) - Oberboden aus schluffigen bis tonigen Bestandteilen (z.T. mit Kieskorn), geringer Humusgehalt, locker gelagert - Homogenbereich B (bis 0,8 – 1,3 m Tiefe) – Hangschutt aus schluffigen bis stark schluffigen, steinigen Kies, Lagerungsdichte von locker bis mitteldicht und dicht, z.T. in aufgefüllter Form (anthropogen beeinflusst) - Homogenbereich C (ab 0,8- 1,3 m Tiefe mit >10 m Mächtigkeit) – Schiefergestein aus Ton- und Sitschiefer, oberer Saum in zersetzten Zustand, blättrige bis dünnbankige Struktur, mitteldicht(oberhalb) bis dicht und sehr dicht gelagert 	mittlere Bedeutung, keine über Baugrunduntersuchung hinausgehendes Gutachten erforderlich
natürliche Bodenfunktionen:	Natürliche Bodenfunktionen überwiegend gegeben, Einschränkungen durch Nutzungen als Hof und Nebenfläche vom Museum „Rotschnabelnest“	mittlere Bedeutung, keine weitere gut-

² Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, 07.02.2024

Schutzgüter		
Funktionen	Erfassung und Bewertung	Bedeutung, gutachterliche Prüfung erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen - Funktion im Wasserhaushalt - Funktion im Nährstoffhaushalt - Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium <p>(Regler- und Speicherfunktion, Filter- und Pufferfunktion, natürliche Bodenfruchtbarkeit)</p>	<p>(Schotterbefestigung, bauliche Anlage, Wege) und durch bauliche Anlagen (Nebengebäude, Befestigungen, Einfriedungen, Spielgeräte etc.), Grünland landwirtschaftlich als Weide genutzt (Grünlandfeldblock GL54332V03)</p> <p>lt. Baugrunduntersuchung ist Oberboden stark wasser- und sehr frostempfindlich, Wasserdurchlässigkeit ist bis Saumbereich des Schiefergesteins gegeben, dort durch wechselnde trennflächenreiche Gesteinsschichtung und Wasserdurchlässigkeit prädestiniert für Schichten- und Stauwasserbildung. Grundwasser ist in baulich relevanten Bereichen aufgrund der Geomorphologie auszuschließen.</p> <p>Einschätzung des TLUBN (Karten, siehe Anlagen)³:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringer bis sehr geringer Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrad (Karte M 242) - mittleres Biotopentwicklungspotenzial (Karte M 241) - geringes Wasserspeichervermögen (Karte M 239) - geringe bis mittleres Ertragspotenzial (Karte M 182) - geringer Funktionserfüllungsgrad Nitratrückhalt (Karte M 244) <p>das Ertragspotenzial aller landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemarkung ist lt. TLUBN mit gering bis mittel einzuschätzen, das Plangebiet hat daher keine herausragende landwirtschaftliche Bedeutung</p>	<p>achterliche Untersuchung erforderlich</p> <p>geringe- mittlere Bedeutung</p>
Archivfunktion	keine Erkenntnisse oder Hinweise auf Bedeutung für Natur- oder Kulturgeschichte	keine
Vorbelastungen	nicht als Altlastenverdachtsfläche gem. § 14 BNatSchG registriert	keine
	Baugrundgutachten zu Altlasten/Abfall ⁴ in Homogenschicht B und C bzgl. umweltrelevanter Verwertbarkeit:	gering - mittel

³ Kartendienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>, 2024

⁴ Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Nachtrag Altlasten/Abfall, 22.02.2024

Schutzgüter		
Funktionen	Erfassung und Bewertung	Bedeutung, gutachterliche Prüfung erforderlich
	ErsatzbaustoffV: keine Überschreitung im Feststoff, Überschreitung beim Eluat von Arsen -> Zuordnung zu Materialklasse BM-F2 (beschränkte Einsatzmöglichkeiten) LAGA (97): Überschreitung im Feststoff bei Arsen, Cadmium, Nickel, Überschreitung bei Eluaten -> Einstufung in Zuordnungsklasse Z 1.2 (Einbauklasse 1 oder 2 – je nach hydrologischer Situation im Einbaugebiet)	
Wasser		
Oberflächengewässer	befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe Lage im Einzugsgebiet der Talsperre Leibis, Entwässerung in südwestl. Richtung über den Schlagebach (Gewässer 2.Ordnung), Bach entspringt in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet, Phosphor-Stoffbelastung im Einzugsgebiet mit < 0,05 mg/l im unteren Bereich der Phosphatkurve nach ThürDüV (Kartendienst des TLUBN) ⁵	gering
Grundwasser, Schichtenwasser	Einzugsgebiet der Saale, mit Nitratbelastung <25 mg/l NO ₃ geringer Wert für Grundwasserzustand ⁶ Stau- und/oder Schichtenwasser in räumlicher Breite im Gefälle des Geländeverlaufs und in Abhängigkeit der Witterung oberhalb der wasserundurchlässigen Bodenschichten des Schiefergesteins ⁷	gering
Trinkwasser	Lage in Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes 24 - WSG Talsperre Leibis/Lichte, Einschränkungen der Nutzung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben	mittel
Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	Bei Starkregenereignissen oberflächiger Niederschlagswasserzufluss zum Plangebiet aufgrund Hanglage möglich	mittel
Klima, Luft		
klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	Aufgrund Standortgröße, Lage und geplantem Vorhaben nicht relevant	keine
Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasspeicher oder -senken	Vegetation ohne relevantes Potenzial, geeignete Bodentypen sind nicht vorhanden.	keine
Landschaftsbild		
Vielfalt von Landschaften	Lage im Naturraum „Hohes Thüringer Schiefergebirge - Frankenwald“, umgebende Landschaft wird	sehr hoch

⁵ ebenda

⁶ ebenda

⁷ Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, 16.02.2024

Schutzgüter		
Funktionen	Erfassung und Bewertung	Bedeutung, gutachterliche Prüfung erforderlich
	geprägt von Wald und Grünland, sowie kleinteiliger Siedlungsstruktur, Standort innerhalb des Orts im Randbereich einer großen Grünfläche.	
Erleben / Wahrnehmen von Landschaft, Eignung für die landschaftsgebundene Erholung	Vielfältige Möglichkeiten der Wahrnehmung der Landschaft von der Ortslage und auch innerhalb der umgebenden Flächen, Blickbeziehungen vom und zum Standort bedingt gegeben (im Wesentlichen nur von benachbarten Baugebieten), Plangebiet steht nicht im Bezug zum System von Wanderwegen (nächst gelegenen entlang der B281), keine direkte Verbindung zu Erholungsräumen benachbartes Heimatmuseum Rotschnabelnest ist Ausflugsziel in der Region	mittel
Biologische Vielfalt		
Vorkommen von Tieren und Pflanzen	Keine relevante Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten; Nutzung des Standortes lässt keine vielfältigere Entwicklung zu, keine in diesem Sinne relevanten Wechselwirkungen zur umgebenden Landschaft	keine
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung		
Wohnfunktion	Gartenflächen von Einfamilienhäusern grenzen z.T. an das Plangebiet.	gering
Freizeit- und Erholungsfunktion	benachbartes Heimatmuseum Rotschnabelnest ist Ausflugsziel in der Region, Grünfläche werden z.T. mit genutzt	mittel
Lärmimmission	Verkehrslärm von der B 281 überschreitet im nördlichen Teilbereich des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) Freizeitlärm von nordöstlich gelegener Sportanlage (Bolzplatz) überschreitet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte	Gering-mittel Schalltechnisches Gutachten liegt vor
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
allgemein	benachbartes Heimatmuseum Rotschnabelnest	mittel
Kulturdenkmale	keine unmittelbare Betroffenheit für Substanz von Kulturdenkmalen	keine
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		
Natürliche Funktionsfähigkeit	Natürliche Standortbedingungen Fläche, Boden, Wasser bilden Grundlage für Tier- und Pflanzenwelt Nutzung der Flächen begrenzt Möglichkeiten natürlicher Entwicklung	mittel

2.2 Umweltmerkmale der außerhalb des Plangebietes liegenden Gebiete insofern sie voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflusst werden

Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Beeinflussungen des Umweltzustandes angrenzender Gebiete aus. Die Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes werden bei der Bewertung des entsprechenden Schutzgutes berücksichtigt.

2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet gibt es keine andersartige Planung für den Standort. Die gegenwärtigen jeweiligen Nutzungen der Teilflächen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung unverändert erhalten. Der unter Pkt. 2.1 beschriebene Umweltzustand würde sich nicht verändern.

Da kein Flächennutzungsplan vorliegt, ist auch keine andersartige Nutzung des Standortes als städtebauliches Ziel der Stadt Saalfeld definiert. Für den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Entwicklungsziel Tourismus abgeleitete Bedarf an Gastronomie und Beherbergung gibt es keine räumliche Präferenz. Anlagen in der Größe der Seniorenwohngemeinschaft sind nicht zu erwarten. Für den Bereich der geplanten Wohngebäude ist auch keine andere bauliche Nutzung in Aussicht. Eine Bebauung des Standortes wird vermutlich nicht erfolgen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Von den unter § 1(6) Nr. 7 a) – i) BauGB genannten Umweltbelangen werden nur die hinsichtlich der bei der Durchführung der Planung auftretenden Auswirkungen dargestellt, geprüft und bewertet, die erheblich betroffen sind.

Die dafür möglichen Informationen werden wie folgt berücksichtigt:

Informationen	Während der Bauphase	Während der Nutzung
Umfang der geplanten Überbauung und Versiegelung von Flächen entsprechend Kenndaten des Bebauungsplans sowie der diesbezüglichen Bestandssituation	unerheblich, übersteigt nicht mit Flächen der Kenndaten	Berücksichtigung in Flächenbilanz und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
Abriss baulicher Anlagen lt. Ortsbesichtigung/Planung	unerheblich	-
Erwartete Schadstoffemissionen, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	unerheblich	unerheblich
Erwartete Lärmimmissionen (gutachterliche Einschätzung ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH)	-	Überschreitung der Immissionsrichtwerte in einem Teilgebiet
Erwartete Lärmemissionen, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	Bezug zu gesetzl. Vorgaben	unerheblich
Erwartete Erschütterungen, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	unerheblich	keine
Erwartete Lichtemissionen, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	unerheblich	unerheblich
Über die Veränderung des Kleinklimas hinaus zu erwartenden Wärmeentwicklungen, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	keine	keine
Erwartete Strahlungen, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	keine	keine
Sonstige verursachte Belästigungen, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	unerheblich	unerheblich

Informationen	Während der Bauphase	Während der Nutzung
Erzeugte Abfälle und deren Entsorgung, in Auswertung der Planung des Bebauungsplans	Bezug zu gesetzl. Vorgaben	Bezug zu gesetzl. Vorgaben und kommunalen Satzungen

Die Veränderungen und die Entwicklung des Umweltzustandes werden tabellarisch analog Pkt. 2.a 1 aufgeführt. Dabei werden folgende Aspekte betrachtet:

- a. Direkte Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung
- b. Auswirkungen auch als Folge von Abriss- und Rodungsarbeiten
- c. über die direkten Auswirkungen aufgrund städtebaulicher Inanspruchnahme hinausgehende mess- und kalkulierbare Auswirkungen
- d. Bewertung vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit der entsprechenden Ressourcen

Insofern die Aspekte nicht betroffen sind werden sie nachfolgend nicht berücksichtigt.

Schutzgüter			
Funktionen	Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bauphase	Bedeutung während der Nutzung
Tiere			
Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	<p>Verlust bzw. Einschränkung von Lebensräumen, ABER: Ausweichen innerhalb des Plangebietes und auf angrenzende Grünflächen möglich Rodung von Gehölzstrukturen und Abbruch von Pavillon beseitigt potentielle Habitate;</p> <p>unter Anwendung geeigneter artspezifischer Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lt. saP) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden;⁸</p> <p>Im Ergebnis der SaP keine Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich⁹</p> <p>Entwicklung von neuen wertvollen Lebensräumen durch Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken, Bäumen, Rabatten aus heimischen Arten</p>	geringmittel	geringmittel
Pflanzen			
Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	<p>Die 3 Biotoptypen im Plangebiet (siehe Biotopbewertung im Anhang) gehen verloren, angrenzend an Plangebiet sind entsprechende Strukturen noch vorhanden Rodung von Teilen des Gehölzbestands, Erhalt von 4 strukturwirksamen Großbäumen Keine Erkenntnisse über Betroffenheit besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG</p>	geringmittel	geringmittel

⁸ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Dr. Weiße GmbH Mühlhausen, 03/2024

⁹ ebenda

Schutzgüter			
Funktionen	Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bauphase	Bedeutung während der Nutzung
	Neue Bepflanzung mit vielfältigeren Arten an heimischen Gehölzen, Stauden und Gräsern Lage des Plangebietes im Naturpark „Thüringer Wald“ steht keiner Regelung des Naturparkes entgegen		
Fläche			
Nutzung	Verlust von Grünlandflächen der Landwirtschaft, gärtnerisch genutzten Flächen und öffentlich genutzter Grünanlage differenzierter Nutzungsintensität Auf Gesamtfläche des Grünlandblocks bezogen geringer Flächenverlust, wirtschaftliche Nutzung des verbleibenden Grünlandes ist noch gegeben Gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen im geplanten Wohngebiet möglich und angestrebt (Festlegung zur Begrünung nicht bebauter Flächen) Nutzungsalternativen für Grünanlage gegeben / Einbeziehung in die Freianlagen des Plangebietes möglich Nutzung der Fläche zur Verbesserung der Wohnsituation und Stärkung der sozialen Infrastruktur des Ortsteils und der Gemeinde durch Wohngemeinschaft mit Pflegeangeboten	gering	mittel - hoch (Aufwertung)
Boden			
natürliche Bodenfunktionen (Regler- und Speicherfunktion, Filter- und Pufferfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit)	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf den bebauten bzw. versiegelten Flächen durch Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf eine funktional mögliche geringe Größe begrenzt	mittel	mittel
	Teilweise Nutzung der unbebauten Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers	mittel	mittel
	Sachgerechte Sicherung des Oberbodens in der Bauphase und anschließende Wiederverwendung	mittel	keine
	Planerische, organisatorische und technische Vorkehrungen zur Abwehr drohender Gefahren für das Schutzgut Boden werden entsprechend BBodSchG und BBodSchV getroffen, Beachtung der DIN 19639:2019-09 und DIN 19731:2023-10	mittel	gering
	Eingriffe in Böden, die natürliche Bodenfunktionen erfüllen, werden durch geeignete Maßnahmen, Verfahren/Arbeitstechniken so ausgeführt, dass schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und eingriffsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate...) und sonstige	mittel	keine

Schutzgüter			
Funktionen	Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bauphase	Bedeutung während der Nutzung
	nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden		
Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	keine Beeinflussung	keine	keine
Archivfunktion	keine Erkenntnisse	keine	keine
Vorbelastungen	Berücksichtigung der Einordnung des Bodens lt. Baugrundgutachten ¹⁰ bei dessen Verwendung <ul style="list-style-type: none"> - Materialklasse BM-F2 nach ErsatzbaustoffV (beschränkte Einsatzmöglichkeiten) - Zuordnungsklasse Z 1.2 nach LAGA 97 (Einbauklasse 1 oder 2 – je nach hydrologischer Situation im Einbaugebiet) 	mittel	keine
Wasser			
Oberflächengewässer	Gegebenenfalls gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Kanalisation (c.)	gering	mittel
Grundwassers	Reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund von Bebauung/Versiegelung, geringe Beeinflussung des Grundwassers aufgrund von Bodenschichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit und tiefer Lage des Grundwasserkörpers	gering	mittel
Niederschlagswasser	Versickerung aufgrund Versiegelung und Bodenbeschaffenheit (siehe Baugrundgutachten) nur eingeschränkt möglich, Einleitung von auf Gebäuden und großen befestigten Verkehrsflächen gefassten Niederschlagswasser in Regenwasserkanal		
Trinkwasser	Berücksichtigung der lt. Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung geltenden Vorgaben für in Wasserschutzzone III zu errichtenden baulichen Anlagen mit Abwasseranfall und Straßen/Wege, Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich	mittel	mittel
Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	bei Starkregen kann durch Hanglage Wasser oberflächlich zu Standort zufließen (siehe Baugrundgutachten); Vorkehrung bei der Entwässerung der Freianlagen	gering-mittel	mittel
Klima, Luft			
klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	Veränderungen gehen nicht über die direkt am Standort spürbaren Auswirkungen der Bebauung/Versiegelung hinaus, geringe Temperaturerhöhungen, Abschirmung benachbarter Siedlungsflächen von ankommenden Westwinden	keine	sehr gering

¹⁰ Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Nachtrag Altlasten/Abfall, 22.02.2024

Schutzgüter			
Funktionen	Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bau-phase	Bedeutung während der Nutzung
Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgas-speicher oder -senken	keine Beeinflussung	keine	keine
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern			
Boden - Wasser	Flächenversiegelung -> Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen reduziert Grundwasserneubildung -> Minderung durch Versickerung im Plangebiet möglich	gering	mittel
Fläche – Boden – Tiere - Pflanzen	Flächeninanspruchnahme -> Reduzierung Lebensraum für Tiere und Pflanzen-> Ausgleich durch extensive Pflanzflächen möglich	mittel	mittel
Klima/Luft - ...	Wirkungsgefüge zu Klima/Luft unerheblich	keine	sehr gering
Landschaftsbild			
Charakteristik von Landschafts- und Ortsbild	<p>Vermeidung eines nachteiligen Eingriffs in das Landschaftsbild durch grünordnerische Einbindung des Plangebietes in die Siedlungsstruktur und Begrenzung vom Maß der baulichen Nutzung</p> <p>geplante Gehölzstrukturen fassen Siedlungsrand und stärken die Einbindung der zentralen Grünfläche in Reichmannsdorf</p> <p>Planung geht über die Zielvorstellung des Landschaftsplans „Sanierung des Landschafts- und Ortsbildes“ hinaus und erweitert den Siedlungsbereich abrundend in den Außenbereich</p> <p>Bezugnahme von Lage und Ausrichtung der im Plangebiet zu errichtendem Gebäude auf die vorhandene Nachbarbebauung bzw. die Nachbargrundstücke</p> <p>grünordnerische und städtebauliche Einbindung des Museumsgebäudes „Rotschnabelnest“ bei der Bauflächenentwicklung, Berücksichtigung in Lage, Ausrichtung und Gebäudehöhe</p> <p>Beachtung der geplanten Nutzung insbesondere der Bedürfnisse älterer Menschen bei den Bestimmungen zu Bebauung und Freiflächen im Einklang mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, Art und Maß der baulichen Nutzung sind dementsprechend bestimmt sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen.</p>	keine	gering-mittel

Schutzgüter			
Funktionen	Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bau-phase	Bedeutung während der Nutzung
Erleben / Wahrnehmen von Landschaft und Ortsbild, Eignung für die landschaftsgebundene Erholung	<p>Beeinträchtigung der Blickbeziehungen nur in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Gebäuden</p> <p>Städtebaulich markante Objekte und Gebäude des Ortsbildes werden nicht in ihrer Wahrnehmung gestört</p> <p>Abrundung wertet Ortsbild in diesem Bereich auf</p> <p>kein Einfluss der Planung auf Elemente der landschaftsgebundenen Erholung</p>	keine	sehr gering
Biologische Vielfalt			
Tier- und Pflanzenarten	Keine relevante Reduzierung des Umfangs an Tier- und Pflanzenarten; Erhöhung der Pflanzenvielfalt durch Bepflanzung der Außenanlagen, Verwendung heimischer Pflanzen soweit möglich aus regionaler Herkunft. Vorgesehene Gehölzstrukturen bieten gute Voraussetzungen für die Besiedlung und Entwicklung vielfältiger heimischer Tierarten und für die Vernetzung dieser Lebensräume mit anschließenden Grünbereichen.	keine	gering – mittel, Aufwertung
Natura 2000-Gebiete			
	Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen	keine	keine
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung			
Wohnfunktion	keine Beeinträchtigung von Wohnfunktion benachbarter Gebäude durch Nutzung	gering	keine
Freizeit- und Erholungsfunktion	Funktionelles Zusammenwirken/Ergänzen mit Heimatmuseum (Nutzung der Angebote des Museums durch Bewohner der Seniorenwohngemeinschaft sowie sonstige Teilnahme am öffentlichen Leben)	keine	gering-mittel
Lärmimmission	<p>Verkehrslärm von der B 281 und Freizeitlärm von nordöstlich gelegener Sportanlage überschreiten für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft“ nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005,</p> <p>Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm von der B 281 für das allgemeine Wohngebiet tags um bis zu 4 dB(A) / nachts um bis zu 6 dB(A), passive Schallschutzmaßnahmen durch Wand- und Fensterkonstruktionen gegeben, bei Fenstern im östlichen Bereich sind für schutzbedürftige Räume schalldämmte dezentrale Dauerlüftungen vorzusehen</p>	keine	gering Mittel

Schutzgüter			
Funktionen	Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bauphase	Bedeutung während der Nutzung
	<p>Verkehrslärm von dem planinduzierten Kfz-Verkehr auf der Planstraße gegenüber vorhandener angrenzender Wohnbebauung überschreitet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005</p> <p>Nachweis durch Schalltechnisches Gutachten mit Bezug auf folgende schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 erfolgt für ein allgemeines Wohngebiet:</p> <p>tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) – für Verkehrslärm 55 dB(A) – für Sportanlagen</p> <p>Lärmimmissionen für Anwohner durch Bauarbeiten werden nach gesetzlichen Vorschriften geregelt</p>	gering-mittel	gering
Abgasimmissionen	<p>Wärmeerzeugung ist mit Wärmepumpe vorgesehen,</p> <p>Abgasmenge aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens durch Beschäftigte, Besucher und Lieferverkehr aufgrund dessen Größe unerheblich, gilt auch für Baustellenverkehr</p>	keine gering	keine sehr gering
Lichtimmission	Lichtemissionen durch Außenbeleuchtung werden auf dem für die Nutzung erforderlichen Mindestmaß gehalten	gering	gering
Staubimmissionen	in Bauphase, zeitlich und räumlich eng begrenzt	gering	keine
Erschütterungen	in Bauphase, zeitlich und räumlich eng begrenzt	sehr gering	keine
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			
	<p>keine unmittelbare Wirkung auf relevante Kultur- oder Sachgüter, Nachbarschaft zu Heimatmuseum mit Veränderung für dessen bisherigen Freiflächenutzung</p> <p>archäologische Zufallsfunde können nicht ausgeschlossen werden, Hinweis auf Anzeigepflicht lt. Thüringer Denkmalschutzgesetz</p>	keine gering	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern			
Natürliche Funktionsfähigkeit	Veränderungen der natürlichen Standortbedingungen Fläche, Boden, Wasser beeinflussen Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt, gegenüber Flächenverlusten sind Aufwertungen möglich	gering	gering
Funktionsbeziehungen für den Menschen	Bebauung und Freianlagengestaltung/Bepflanzung bewirken nach Fertigstellung Erhöhung der Nutzungsspektrums für die Einwohner		mittel (Aufwertung)

Schutzgüter			
Funktionen	Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bauphase	Bedeutung während der Nutzung
	Möglichkeit des betreuten Wohnens in gewohnter ländlicher Umgebung für die Bewohner Schaffung neuer Arbeitsplätze im Ort, in Bauphase sind Einschränkungen durch baubedingte Immissionen zu erwarten.	gering	mittel (Aufwertung) mittel (Aufwertung)

2.5 Auswirkungen der Planung auf den allgemeinen Umweltzustand, inkl. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Mit Umsetzung der Planung wird der allgemeine Umweltzustand bezogen auf die einzelnen Schutzgüter im Bereich des Bebauungsplans in unterschiedlichem Maße beeinflusst. Eine relevante Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten. Zu Kumulierungen mit Auswirkungen benachbarter Gebiete bzw. Straßen kann es kommen, diese werden aber bezogen auf die gegenwärtige Situation nur unerheblich ausfallen.

Wirkungsgefüge		
Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bauphase	Bedeutung während der Nutzung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung		
Erhöhung von vorhandenen Lärm- und Schadstoffemissionen durch den mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Verkehr (113,3 Fahrten/Tag bei Wirtschaftsverkehrsanteil von 5 Fahrten/Tag, im Vergleich beträgt maßgebliche stündliche Verkehrsstärke der B 281 188 Kfz/h))	sehr gering	sehr gering
Erhöhung der Emissionen durch Baustellenverkehr und Baugeräte (Staub, Lärm)	geringmittel	-
Keine Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Heizung aufgrund Nutzung einer Wärmepumpe	-	keine
Lichtemissionen durch Beleuchtung Außenanlagen und Abstrahlung durch Fenster, Einsatz insektenfreundlicher Außenleuchten reduziert Auswirkungen	-	geringmittel
Erschütterungen nur zeitlich und räumlich begrenzt in Bauphase, keine Erhöhung der Ist-Situation am Standort	gering	-
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		
Nutzungsphase: Übliche Abfallarten und -mengen aus Haushalt und Gewerbe, keine Sonderabfälle;	-	gering

Wirkungsgefüge		
Auswirkungen und Veränderungen	Bedeutung während der Bauphase	Bedeutung während der Nutzung
getrennte Sammlung und Entsorgung entsprechend Abfallsatzung des Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO) und § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz; Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge gegeben.		
Bauphase: Übliche Bauabfälle, Entsorgung getrennt vom öffentlichen Entsorgungssystem zu dafür eingerichteten Annahmestellen bzw. Deponien.	gering	-
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt		
Keine menschliche Gesundheit bedrohende Risiken (z.B. aus Immissionen)	-	keine
Kein kulturelles Erbe betroffen	keine	keine
Keine Umweltrisiken durch Nutzung und verwendete Techniken / Materialien in der Bauphase	keine	-
Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
Aufgrund Standortgröße und umgebenden Siedlungsstruktur keine Auswirkungen auf das Klima	keine	keine
Anfälligkeit gegenüber Starkregenereignissen in Entwässerungskonzept berücksichtigen	gering	geringmittel
Versiegelung und Reduzierung der Vegetationsfläche fördern Erwärmung am Tag und Minimieren Abkühlung in der Nacht; Minderung möglicher Überhitzung im Freianlagen durch Verschattung vom Gebäude und Bepflanzung	-	geringmittel
Eingesetzte Techniken und Stoffe		
Einsatz nur allgemein gebräuchlichen Stoffe und Techniken, die dem Stand der Technik entsprechen	keine	keine

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich erfolgt anhand der Veränderungen der Biotope am Standort. Um die Schwere der Eingriffe bewerten zu können, werden zunächst die funktionalen Werte der Biotoptypen erfasst. Entsprechend dem „Thüringer Leitfaden“ sind die wesentlichsten Erfassungs- und Bewertungskriterien im Rahmen der Schutzgutanalyse die Bedeutung, die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit der Elemente des Naturraums. Beeinflusst wird der funktionale Wert durch bereits vorhandene Vorbelastungen der einzelnen Biotoptypen bzw. deren Schutzgüter.

Für die Biotopbewertungen wurde die Bewertungsanleitung für Biotoptypen (TLMNU 1999) herangezogen. Diese liefert den Bewertungsrahmen für die einzelnen Biotoptypen. Anhand der konkreten Situation (z.B. bestehende Vorbelastungen) und konkret bestehender funktionaler Werte (z.B. abhängig von der Größe des Biotops, seiner Ausgestaltung und ggf. seiner Lage) können die Bewertungen für denselben Biotoptyp unterschiedlich ausfallen. Ausgehend von 6 Grundstufen der Bewertung kann durch Auf- bzw. Abschläge auf die konkrete Standortsituation eingegangen werden.

Die 6 Grundstufen der Biotopbewertung:

- 0 = kein funktionaler Wert (voll versiegelte Flächen)
- 10 = funktionaler Wert: sehr gering
- 20 = funktionaler Wert: gering
- 30 = funktionaler Wert: mittel
- 40 = funktionaler Wert: hoch
- 50 - 55 = funktionaler Wert sehr hoch

Nach der Bewertung des Bestandes wird die Gesamtfläche unter Zugrundelegung der Planung bewertet. Dazu werden den entsprechend des Bebauungsplans ausgewiesenen einzelnen Biotoptypen (Bauflächen, Straßen, Grünflächen, etc.) analog der Bestandsbewertung die entsprechenden Bedeutungsstufen hinterlegt und der Gesamtwert ermittelt. Dieser wird in der Einheit Biotopwertpunkte bzw. Ökopunkte angegeben. Die Differenz zwischen dem Biotopwert der Planung und dem des Bestandes zeigt die Höhe eines noch bestehenden Eingriffs (Biotopwertverlust) oder gegebenenfalls eine Überkompensation (Biotopwertsteigerung) an.

3.1 Bewertung der Bestandsbiotope



Nr.	Biotoptyp	Flächen- größe in m ²	Bedeu- tungsstufe in Punkten	Biotopwert in Punkten
Bereich Flächen Seniorenwohngemeinschaft				
1-a	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	3.910	18	70.380
2-a	gestaltete Grünanlage, überwiegend Rasenflächen, vereinzelte Sträucher und Kleinbäume, strukturarm, mit einzelnen Bauwerken	1.780	20	35.600
3-a	Verkehrsflächen Hof des Museums, überwiegend unversiegelt, wassergebundener Belag	180	8	1.440
4	Baumgruppen/Baumreihe, Laub- und Nadelbäume (40 Bäume), z.T. schlechter Zustand, Angabe der Kronengrundfläche <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	300 -300	33 20	9.900 -6.000
5	Baumreihe (4 Bäume, D ca. 6m) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	120 -120	35 20	4.200 -2.400
Zwischensumme		5.870	m ²	113.120
Bereich geplanter Wohnbaufläche Einfamilienhäuser				
1-b	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	1.253	18	22.554
6	Gartenfläche in Nutzung, mit vereinzelten Obstbaumbestand	627	23	14.421
7	Baumgruppe/ Einzelbäume (5 Laubbäume) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	100 -100	35 20	3.500 -2.000
Zwischensumme		1.880	m ²	38.475
Bereich geplanter Ausgleichsflächen				
1-c	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	2.965	18	53.370
Zwischensumme		2.965	m ²	53.370
Bereich geplanter Verkehrsflächen / Zufahrt				
1-d	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	525	18	9.450
2-b	gestaltete Grünanlage, überwiegend Rasenflächen, vereinzelte Sträucher und Kleinbäume, strukturarm, mit einzelnen Bauwerken	80	20	1.600
9	Öffentliche Verkehrsflächen, Zufahrt zum Hof des Museums, Bitumen-Weg und Randstreifen (Verkehrsgrün)	295	2	590
3-b	Verkehrsflächen Hof des Museums, überwiegend unversiegelt, wassergebundener Belag	285	8	2.280
Zwischensumme		1.185	m ²	13.920
Gesamt		11.900	m²	218.885

Für die Ausgangssituation im Plangebiet liegt ein Gesamtbiotopwert von 218.885 Punkten vor. Der durchschnittliche Biotopwert der Fläche beträgt rd. 18,4 Punkte je m².

3.2 Bewertung der Zielbiotope



Abb. 5 Darstellung der Zielbiotope

Nr.	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Bedeutungs- stufe in Punkten	Biotopwert in Punkten
Sondergebiet "Seniorenwohngemeinschaft"				
1	Grundfläche für Hauptanlagen	2.000	0	0
2	zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen und Wege nach § 14 BauNVO), i. M. teilversiegelt (Pflaster etc.)	2.000	2	4.000
3	struktureiche Bepflanzung der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke, Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze	1.297	30	38.910

Nr.	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Bedeutungs- stufe in Punkten	Biotopwert in Punkten
4	Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau aus gebietstypischen Gehölzen, B = 5 m	573	40	22.920
5	Baumreihe, Bestand, (4 Bäume, D ca. 6m) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	120 -120	35 20	4.200 -2.400
6	Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (14 Stück, je 20 m ²) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	280 -280	35 20	9.800 -5.600
	Summe	5.870		71.830
Wohngebiet Einfamilienhäuser				
7	überbaubare Grundfläche für Hauptanlagen (Gebäude) und der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht zulässig	752	0	0
8	nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke, einfache Begrünung, Rasen	978	23	22.494
9	frei wachsende Hecke aus gebietstypischen Gehölzen, B = 3 m / L = 50 m	150	35	5.250
10	Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (2 Stück, je 20 m ²) <i>abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	40 -40	35 20	1.400 -800
	Summe	1.880		28.344
Grünflächen				
11	Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau aus gebietstypischen Gehölzen, mit einzelnen Bäumen, B = 5 m / L = 200 m	1.000	40	40.000
12	Rasenflächen auf Unterbrechungen des Feldheckenstreifens	65	23	1.495
13	Streuobstwiese mit 19 Bäumen im Abstand von 10 m	1.900	40	76.000
	Summe	2.965		117.495
Verkehrsflächen				
14	Private Verkehrsflächen, Zufahrt zum Museum, Seniorenwohngemeinschaft und zum Wohngebiet, Fahrbahn und Randstreifen (Verkehrsgrün)	1.185	2	2.370
	Summe	1.185		2.370
Gesamt		11.900		220.039

Nach Umsetzung der Planung weist der Geltungsbereich einen Biotopwert von 220.039 Biotopwertpunkten auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Biotopwert von rd. 18,8 Biotoppunkten/m². Durch die Ergänzung der Baugebietsflächen und Verkehrsflächen des Plangebietes mit Grünflächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, tritt am Standort kein Biotopwertverlust ein. Es kann eine Erhöhung des Biotopwertes um 1.154 Ökopunkten ermittelt werden.

3.3 Gesamtbilanz

Gemäß „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ bzw. dem „Bilanzierungsmodell“ wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanz in tabellarischer Form als Eingriff, Ausgleich und Bilanzierung aufbereitet (vgl. Anlage Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Unter Berücksichtigung aller Minderungsmaßnahmen wird im Ergebnis der Bewertung der Eingriffe entsprechend der Tabelle 3 eine Reduzierung des Biotopwertes von 62.971 Ökopunkten ermittelt. Die Kompensation wird nur durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet möglich, die eine Aufwertung von insgesamt 64.125 Ökopunkten erzielt (siehe Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen). Die Eingriffe können am Standort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erreichen folgenden Wertzuwachs:

Ausgleichsmaßnahme A1, Anlegen eines Feldheckenstreifens von 200 m	22.325 Ökopunkte
Ausgleichsmaßnahme A 2, Anlegen einer Streuobstwiese mit 19 Bäumen	41.800 Ökopunkte

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die prognostizierten Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Planvorhaben sind mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie für die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe vorgesehen. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

V1 Bauzeitregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen

Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf vorkommende Fledermäuse und Vogelarten dürfen erforderliche Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen im Spaltenquartier vermieden wird. Der für die Brutvögel geltende längere Zeitraum (31.08. bis 28.02.) wird in Rücksicht darauf entsprechend verkürzt.

Abweichungen von dieser Bauzeitregelung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach vorheriger Kontrolle direkt vor den Bautätigkeiten möglich. Nur bei sicherem Ausschluss einer Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel kann die Umgestaltung dann direkt im Anschluss erfolgen. Ansonsten ist auch hier die Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln sowie die Aktivitätszeit der Fledermäuse abzuwarten.

V2 Schutz der natürlichen Bodenfunktionen

Betroffene Schutzgüter: Boden

Alle Eingriffe in Böden, die natürliche Bodenfunktionen erfüllen, sind durch geeignete Maßnahmen, Verfahren/Arbeitstechniken unter Berücksichtigung des Bodenzustandes so zu planen und auszuführen, dass schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und eingriffsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate...) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden. Dabei sind die DIN 19639:2019-09 und DIN 19731:2023-10 zu beachten.

Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG, sind entsprechende technische oder organisatorische Vorkehrungen gegen Bodenverdichtungen zu treffen. Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Erdarbeiten sollen nur bei niederschlagsfreier Witterung, Grundwasserniedrigstand und abgetrockneten Bodenzustand durchgeführt werden. Zusätzlich hervorgerufene Bodenverdichtungen sind sachgerecht bei trockenem Bodenzustand wieder aufzulockern.

V3 Anzeige von schädlichen Bodenveränderungen

Betroffene Schutzgüter: Boden

Es wird auf die Vorsorgepflicht nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) verwiesen. Sollten während der Baudurchführung Verdachtsmomenten für das Vorliegen oder die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen durch stoffliche, physikalische oder sonstige Einwirkungen auftreten, sind diese sofort dem Umweltamt des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt, anzuzeigen, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

4.2 Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

M1 Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht bebauten Flächen

Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche sind die durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelten Flächen auf das funktionell notwendige Mindestmaß zu reduzieren. So wird auf einen minimalen Flächenverbrauch orientiert.

Die nicht bebauten Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden.

M2 Fachgerechte Umgang mit Boden

Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere, Boden

Auszuhebender, umzulagernder und bauzeitig in Anspruch genommener Boden, der nicht zur Herstellung technischer Bauwerke verwendet wird, ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Aushub der nicht am Ort der Baumaßnahme wiederverwendet wird, ist entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Die besondere Schutzbestimmungen für humose Oberböden in Bezug auf Aushub und Verwendung sind zu beachten. Entsprechend § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ Dementsprechend sind Mutterböden grundsätzlich gesondert zu gewinnen und für den Fall, dass sie nicht sofort weiterverwendet werden, getrennt zwischen zu lagern. Das anfallende Aushubmaterial ist dann nach fachgerechtem Ausbau gemäß DIN 19731

bis zur Verwertung zwischenzulagern bzw. zur Abholung bereitzustellen. Muss Bodenmaterial für bautechnische Nutzungen oder zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen angeliefert werden, sind boden- und abfallrechtliche Anforderungen entsprechend BBodSchV bzw. LAGA M20 zu berücksichtigen.

4.3 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Bei den Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die Kompensation innerhalb des Schutzgutes, in das eingegriffen wird. Die Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

A1 Anlegen eines Feldheckenstreifens

Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Feldhecke mit einem mehrschichtigen Aufbau und einer Breite von 5 m anzulegen. Mit der Feldhecke werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Durch ihre Lage entlang des Siedlungsrandes trägt sie zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen und zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes bei. Unterbrechungen des Feldheckenstreifens lassen die Querung zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu.

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme entsteht ein Biotop mit einem Flächenäquivalent an Öko-Punkten, das den Eingriff durch das Wohngebiet und die privaten Verkehrsflächen ausgleicht.

Pflanzfläche: 1.000 m² Breite: 5 m Länge: 200 m

Querungen durch Rasenflächen: 2 Stück mit insgesamt 65 m²

Hinsichtlich der Auswahl der Gehölze und Stauden wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Dabei ist von den Ausweisungen der Baumschulen auszugehen, z.B. der Zertifizierungsgemeinschaft (ZgG) im Bund deutscher Baumschulen zu gebietseigenen Gehölzen.

Folgende Mindestqualität ist einzuhalten:

Großsträucher, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sonstige Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 40 -60 cm

Folgende Pflanzlisten sollten beachtet werden:

1. Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
2. Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Cornus sanguieum (Bluthartriegel)
5. Corylus avellana (Haselnuss)
6. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
7. Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
8. Ligustrum vulgare (Liguster)
9. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
10. Prunus cerasifera (Kirschkpflaume)
11. Prunus spinosa (Schlehe)
12. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
13. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
14. Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
15. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
16. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
17. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

A2 Anlegen einer Streuobstwiese mit 19 Bäumen

Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere

Am südlichen Rand des zentralen Grünlandes ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Streuobstwiese anzulegen. In einem Raster von 10 x 10 m sind 19 Obstbäume anzupflanzen. Das Baumraster lässt eine effektive Bewirtschaftung der Wiesenfläche zu. Die Streuobstwiese fügt sich in die angrenzende Gartenstruktur des Ortes ein. Durch die 2-seitige Einfassung mit dem Feldheckenstreifen ist zudem eine Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen und die landschaftliche Einbindung gegeben.

Das mit dieser Ausgleichsmaßnahme entstehende Biotop hat ein Flächenäquivalent an Öko-Punkten, das den Eingriff durch das Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ ausgleicht.

Fläche: 1.900 m² Pflanzabstand: 10 x 10 m 19 Obstbäume

Hinsichtlich der Auswahl der Gehölze und Stauden wird auf gebietstypische, regionale Obstsorten verwiesen. Es ist von den Ausweisungen der Baumschulen auszugehen, z.B. der Zertifizierungsgemeinschaft (ZgG) im Bund deutscher Baumschulen zu gebietseigenen Gehölzen.

Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Auswahl aus den Arten: Malus domestica in Sorten (Apfel)
 Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden)

Mindestqualität: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), Stammumfang 8-10 cm

A3 Nistersatz für Höhlen- und Nischen-/Gebäudebrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF/FCS-Maßnahmen A1.1_{FCS}, A1.2_{FCS} und A1.3_{FCS} lt. saP)

1 Betroffene Schutzgüter: Tiere

Um einen günstigen Erhaltungszustand der Vogelarten sowie der Fledermausarten zu sichern, ist als Ersatz für den Verlust von Spaltenquartieren von Fledermäusen sowie von Brutplätzen von Höhlen- und Nischen-/Gebäudebrütern innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld folgender Ersatz zu schaffen:

- 3 Fledermaussommerquartierkästen (Mindesthöhe 3-4 m, an Baum oder Gebäude)
- 2 Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden
- 2 Nischenbrüterkästen (an Baum oder Gebäude)

Detaillierte Festlegungen erfolgen im Maßnahmenblatt.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Planerische Alternativen

Am Standort gibt es aufgrund der Größe und Lage der zur Verfügung stehenden Fläche und der Abstände zur benachbarten Bebauung keine sinnvolle planerische Alternative. Durch die geplante, kompakte Bauweise ist es möglich, den Flächenbedarf für die Seniorenwohngemeinschaft auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Eine geringere Flächeninanspruchnahme für das Gebäude durch eine größere Geschossigkeit würde dazu führen, dass sich die Gebäudehöhe nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Zudem werden bei der Nutzung der Flächen der Geländeverlauf und die Erhaltung landschaftlicher Elemente berücksichtigt.

Eine Alternative, die sich hinsichtlich der Erschließung der Bauflächen betrachtet wurde, ist mit 2 Zufahrten von der Goldgräberstraße verbunden. Es entstehen zwei Stichstraßen mit getrennt zu erreichenden notwendigen Stellplätzen. Dies ist für die Nutzung der Stellplätze ungünstiger als eine Zufahrt und erzeugt ggf. zusätzlichen Suchverkehr.

Eine andere Gebäudegliederung oder -einordnung würde sich nachteilig auf die Gestaltung und insbesondere Nutzung der Freianlagen auswirken. Die Erschließungsanlagen sind auf eine effektive Flächenausnutzung ausgerichtet. Außerdem ist mit dieser Einordnung eine geringst mögliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohngrundstücke gegeben.

5.2 Alternativen zum Standort

Die zentrale Lage von Reichmannsdorf im unterversorgten ländlichen Raum und die Verkehrsanbindung bietet Standortvorteile gegenüber den anderen Ortsteilen der Stadt Saalfeld. Daher wird auf die Standortsuche in den anderen Ortsteilen verzichtet.

Die Betrachtung der Bebauungsstruktur hinsichtlich Baulücken ergab keine mit geeigneter Größe. Bebauungspläne sind nicht vorhanden. In Abwägung der Erschließungsvoraussetzungen und der äußeren Lagebedingungen wurden 4 Außenbereichs-Standorte ausgewählt, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzen. Wie in der Begründung anhand der angesetzten Standortkriterien dargelegt, eignet sich der zentrale Standort 3) in Reichmannsdorf an der Goldgräberstraße am besten für die Umsetzung des Bebauungsplans.

Standorte in der engeren Wahl:

- 1) Grünland am westlichen Ortsrand an der Meurastraße
- 2) Ackerfläche zentral in Reichmannsdorf an der Straße „Obere Burg“
- 3) Grünland zentral in Reichmannsdorf an der Goldgräberstraße
- 4) Ackerfläche am östlichen Ortsrand an der Goldgräberstraße.

5.3 Alternativen zur Nutzung

Die vorgesehene Nutzung für das Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ basiert auf den Planungsziel des Bauherrn und seiner vorausgehenden Standortsuche. Entfällt diese Nutzungsperspektive, ist auch die Entwicklung des Wohngebietsstandortes hinfällig. Eine größere Wohngebietsentwicklung an dem Standort ist durch die Kommune nicht vorgesehen.

Sollte der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, würden die ursprünglichen Nutzungen am Standort beibehalten, da es von der Stadt Saalfeld keine alternativen Planungen für den Standort gibt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Folgende Gutachten bzw. gutachterlicher Erfassungen/Einschätzungen zu einzelnen Umweltbelangen wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, 03/2024
2. Erfassung und Kartierung Gehölzbestand nach Ortsbegehung KEM, 11/2023
3. Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, 02/2024
4. Gutachterliche Stellungnahme über die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen für den Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, 03/2024

Die Gutachten basieren auf folgenden Techniken:

1. In der Ortsbegehung wurde geprüft, ob geschützte Arten im Bebauungsplangebiet zu erwarten sind und ob mit der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden können. Die fachliche Grundlage für das zu prüfende Artenspektrum bilden die Artenlisten nach TLUBN (2022, TLUBN/VSW 2024). Sie enthalten 53 Tier- und 3 Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und 250 Vogelarten nach Art. 1 der VS-RL. Für die Relevanzprüfung werden die für Thüringen verfügbaren Planungsgrundlagen (Artensteckbriefe - TLUG 2009, Vogelzugkarten - TLUG/VSW 2016, FIS Naturschutz) ausgewertet, ergänzt durch Literaturrecherchen.
2. Im Zuge einer Ortsbegehung wurden die Gehölze lagemäßig grob erfasst und bestimmt. Die genaue Lagefeststellung und Kartierung des Baumbestandes erfolgte anhand der Vermessung für den amtlichen Lageplan zum Bauantrag.
3. Zur Erkundung des Baugrundes wurden 7 Rammkernsondierungen mit einer Aufschlusstiefe von 2,0 m bis 2,4 m im Plangebiet im Februar 2024 niedergebracht. Die Lage der Aufschlusspunkte wird in einem Aufschlussplan dokumentiert. Sie befinden sich im Bereich der geplanten Bebauung und der geplanten Verkehrsflächen. Bohrprofile werden bei der Beschreibung der Baugrundverhältnisse ausgewertet und graphisch dargestellt.
Es wurden die erdstatischen und hydrologischen Verhältnisse untersucht und beschrieben. Die Baugrundklassifizierung erfolgte anhand von vereinfachten Felduntersuchungen gemäß DIN 18300-2015/DIN EN ISO 14688 und ergänzenden Laboruntersuchungen. Für die Bewertung hinsichtlich Altlasten-/Abfallbelastung wurden aus den Sondierungen Proben entnommen, als Mischprobe zusammengestellt und dem staatlich anerkannten, akkreditierten Labor AUb Fischer zur Analyse (gemäß LAGA, nebst Zusatzparameter TOC) übergeben.
4. Für die Stellungnahme wurden mögliche Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße und durch den durch die Nutzung erzeugten Verkehr sowie durch die Nutzung des benachbarten Bolzplatzes ermittelt und bewertet.
Für Geräuschimmissionen des öffentlichen Straßenverkehrs werden nach RLS 19 ermittelt und nach der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Ausgehend von den Angaben zum Verkehrsaufkommen aus der Verkehrsmengenkarte 2021 des TLBV werden die Beurteilungspegel für die Landesstraße B 281 berechnet. Die Ausgangsdaten zur Geräuschimmissionen durch den im Plangebiet zu erwartendem Verkehr wurden der Ermittlung für den Bebauungsplan entnommen.
Die Ermittlung der Geräuschimmissionen aus der Nutzung des Bolzplatzes basiert auf den Kennwerten der VDI 3770.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Wichtig für das Erreichen der Umweltschutzziele ist die strikte Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich erfolgt eine diesbezügliche Überwachung im Zuge des Bauantragsverfahrens durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt. Die betroffenen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde) werden dabei beteiligt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Grundlage der entsprechenden Maßnahmenblätter durch die Untere Naturschutzbehörde überprüft. Anhand von Freianlagenplanung und Fertigstellung kann die sachgerechte Umsetzung überwacht werden. Daran anschließend erfolgt die Kontrolle der Funktionalität der Maßnahmen nach Abschluss der Entwicklungspflege und anschließend in einem 3-jährigen Intervall. Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Für die fachgerechte Ausführung der Pflanz- und Pflegearbeiten sind die Bauherren verantwortlich. Kontrollen werden von der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Weitergehende Überwachungs- und Monitoringfunktionen nehmen im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüf- und Überwachungspflichten die Bauaufsichts- und die Umweltbehörden wahr.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob mit der Planung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und wie diese minimiert bzw. kompensiert werden können. Dazu werden Zustand und Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

In zentraler Lage des Ortsteils Reichmannsdorf sollen an der Goldgräberstraße Sonder- und Wohnbauflächen entwickelt und entsprechend erschlossen werden. Auf Grünflächen am Rand des bebauten Ortsteils sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft innerhalb eines Sondergebietes und von Einfamilienhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden.

Für die Seniorenwohngemeinschaft ist ein Wohngebäude geplant, das gleichzeitig über Gemeinschaftsbereiche und Angebote zu Betreuung und Service verfügt. Das Wohngebiet soll auf die Nachfrage nach Bauland unter anderem für Einfamilienhäuser eingehen. Die Erschließung ist von der Goldgräberstraße aus über private Verkehrsflächen vorgesehen. Für Ausgleichsmaßnahmen werden Bebauungsplan Grünflächen entlang des angrenzenden Siedlungsrandes ausgewiesen. Vorgesehen ist die Neuanlage eines Heckenstreifes und einer Streuobstwiese.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Außenbereich. Für das Plangebiet des Bebauungsplans sollen die Flurstücke Nr. 395/4 und 396/13 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 387/2, 388/7, 389/1, 391/2 und 396/7 der Flur 0 in der Gemarkung Reichmannsdorf in Anspruch genommen werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll vor allem dem zunehmenden Bedarf an Wohnangeboten für hilfsbedürftige Menschen in der gewohnten Umgebung des ländlichen Raums Rechnung getragen werden, die auch die Möglichkeit einer Pflege bieten.

Der Standort widerspricht keinen regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden eingehalten.

Für die Stadt Saalfeld bestehen dringende Gründe gem. § 8 Abs. 4 BauGB, die es erforderlich machen, den Bebauungsplan ohne das Vorliegen eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung des Ortsteils Reichmannsdorf wird mit dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Standort und Nutzung sind im Sinne der städtebaulichen Ziele der Stadt Saalfeld.

Es gibt keine Planungsalternativen, die geeignet sind, die Ziele der Kommune hinreichend zu erfüllen. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die gegenwärtigen Nutzungen als Grünflächen erhalten. Da kein Flächennutzungsplan vorliegt, gibt es auch keine anders geartete Vorgabe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem Standort.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine wertvollen Lebensräume.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes 24 - WSG Talsperre Leibis/Lichte. Die damit verbundenen wasserrechtlichen Vorgaben für die Errichtung und den Betrieb werden eingehalten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen:

Schutzgut	Beurteilung Umweltzustand im Bestand	Beurteilung der Umweltauswirkung durch Umsetzung der Planung	Einstufung der Umweltauswirkung
Tiere und Pflanzen	kein Hinweis auf Vorkommen geschützter Tierarten, 3 Siedlungslebensräume mit geringer Habitat-Bedeutung	Verlust bzw. eine Veränderung von Lebensräumen, Begrenzung der Auswirkungen des Lebensraumverlustes durch vielfältige neue Lebensräume (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)	gering - mittel
	kein Hinweis auf Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten, 3 Vegetationsbereiche	Chance zur Entwicklung neuer Biotope durch vielfältige Bepflanzung (Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)	
Boden	Oberboden aus schluffigen bis tonigen Bestandteilen und geringem Humusgehalt	Wiedereinbau für Vegetationsflächen	gering
	geringe Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen	Einschränkung wirksamer Flächen	gering
	kein Hinweis auf Altlastenbelastung	Wiedereinbau oder Entsorgung belasteter Böden entspr. gesetzlicher Vorgaben möglich	keine
Fläche	aktuelle Nutzung als Grünland (Grünlandfeldblock) und als Siedlungsfläche mit Grünanlage	begrenzter Grünlandverluste beeinträchtigt nicht weitere Nutzung der verbleibenden Flächen, Aufwertung mit Nutzung für Wohnzwecke	Mittel
Wasser	Versickerung auf allen Vegetationsflächen	Verringerung der für Versickerung wirksamen Fläche	gering
	Geländegefälle und Bodenbeschaffenheit	Eingeschränkte Möglichkeiten für Versickerungsanlagen	
Klima	nicht relevante klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen, Lage/Größe des Standorts	Veränderungen gehen nicht	gering
Luft	keine erhebliche Schadstoffbelastung	keine erhebliche Erhöhung der Schadstoffemissionen durch geplante Nutzung (z.B. Verkehr)	gering
		Staubentwicklung während der Bauzeit	
Mensch	Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Lärmimmission durch Verkehr auf kleinen Teilfläche des Plangebietes	Ausschluss schädlicher Auswirkungen durch bauliche und technische Schallschutzmaßnahmen, keine relevanten Lärm-Belastungen durch geplante Nutzung	gering
	Nutzung im Zusammenhang mit Heimatmuseum	Aufwertung für Bewohner der Seniorenwohngemeinschaft	

Schutzgut	Beurteilung Umweltzustand im Bestand	Beurteilung der Umweltauswirkung durch Umsetzung der Planung	Einstufung der Umweltauswirkung
Orts- und Landschaftsbild	Lage in historisch geprägter Kulturlandschaft	Abrundung des Siedlungsrandbereiches durch grünordnerische Maßnahmen (Hecken, Streuobstwiese)	gering - mittel
		Abrundung des Siedlungsrandbereiches durch grünordnerische Maßnahmen (Hecken, Streuobstwiese)	
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- und Sachgüter vorhanden	keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgüter	keine
Schutzgebiet	keine Schutzgebiete des Naturschutzes	keine Betroffenheit von Schutzgebieten	keine
	Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III	Vorgaben können eingehalten werden, daher keine Gefahren für das Trinkwasser	gering

Nach § 1 a BauGB wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes eine Eingriffsbewertung durchgeführt und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Gemäß „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ bzw. dem „Bilanzierungsmodell“ wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufbereitet.

Es werden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffswirkungen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1 - Bauzeitregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen
- V2 - Schutz der natürlichen Bodenfunktionen
- V3 - Anzeige von schädlichen Bodenveränderungen

Minderungsmaßnahmen:

- M1 - Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht bebauten Flächen
- M2 - Fachgerechte Umgang mit Boden
- M3 - Fachgerechte Sicherung und Wiedereinbau des Oberbodens (Vorgaben für Vegetationsflächen)

Ausgleichsmaßnahmen:

- A1 - Anlegen eines Feldheckenstreifens
- A2 - Anlegen einer Streuobstwiese mit 19 Bäumen.
- A3- CEF/FCS-Maßnahmen - Nistersatz für höhlen- und nischen-/gebäudebrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den allgemeinen Umweltzustand sind relativ gering. Die Emissionen von Schadstoffen und Lärm durch den mit der Seniorenwohngemeinschaft zu erwartendem Verkehr verändern die gegenwärtige Situation am Standort nur unwesentlich. Lärmemissionen durch die Wärmeenerzeugung mittels Wärmepumpe übersteigen nicht die geltenden Normen und Richtlinien. Die Beleuchtung übersteigt nicht das durch den gegenwärtigen technischen Standard gegebene Maß. Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit sind durch einen optimierten Bauablauf auf eine kurze Zeit begrenzt.

Abfälle der Bauphase und der Nutzungsphase werden nach den gültigen Verordnungen und Satzungen entsorgt bzw. verwertet. Es ist nicht mit Sondermüll zu rechnen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Katastrophen sind nicht zu befürchten.

Bei der Umweltprüfung wurden Gutachten und fachliche Untersuchungen zu folgenden Belangen durchgeführt:

- Ortsbesichtigung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, 2024
- Erfassung und Kartierung Gehölzbestand, 2023
- Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht, 02/2024
- Gutachterliche Stellungnahme zur Schallimmissionen 03/2024

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Eingriffe und der festgelegtem Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird von einer Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans ausgegangen.

8 Quellen

Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Geotechnischer Bericht, 16.02.2024

Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Geotechnischer Bericht Nachtrag Altlasten/Abfall, 22.02.2024

ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Gutachterliche Stellungnahme über die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen, Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, 08.03.2024

Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Kartendienst, <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>, 2024

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft: Geoproxy Thüringen, URL: http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp.

Planungsbüro Dr. Weiße GmbH Mühlhausen, Artenschutzfachbeitrag - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 28.03.2024

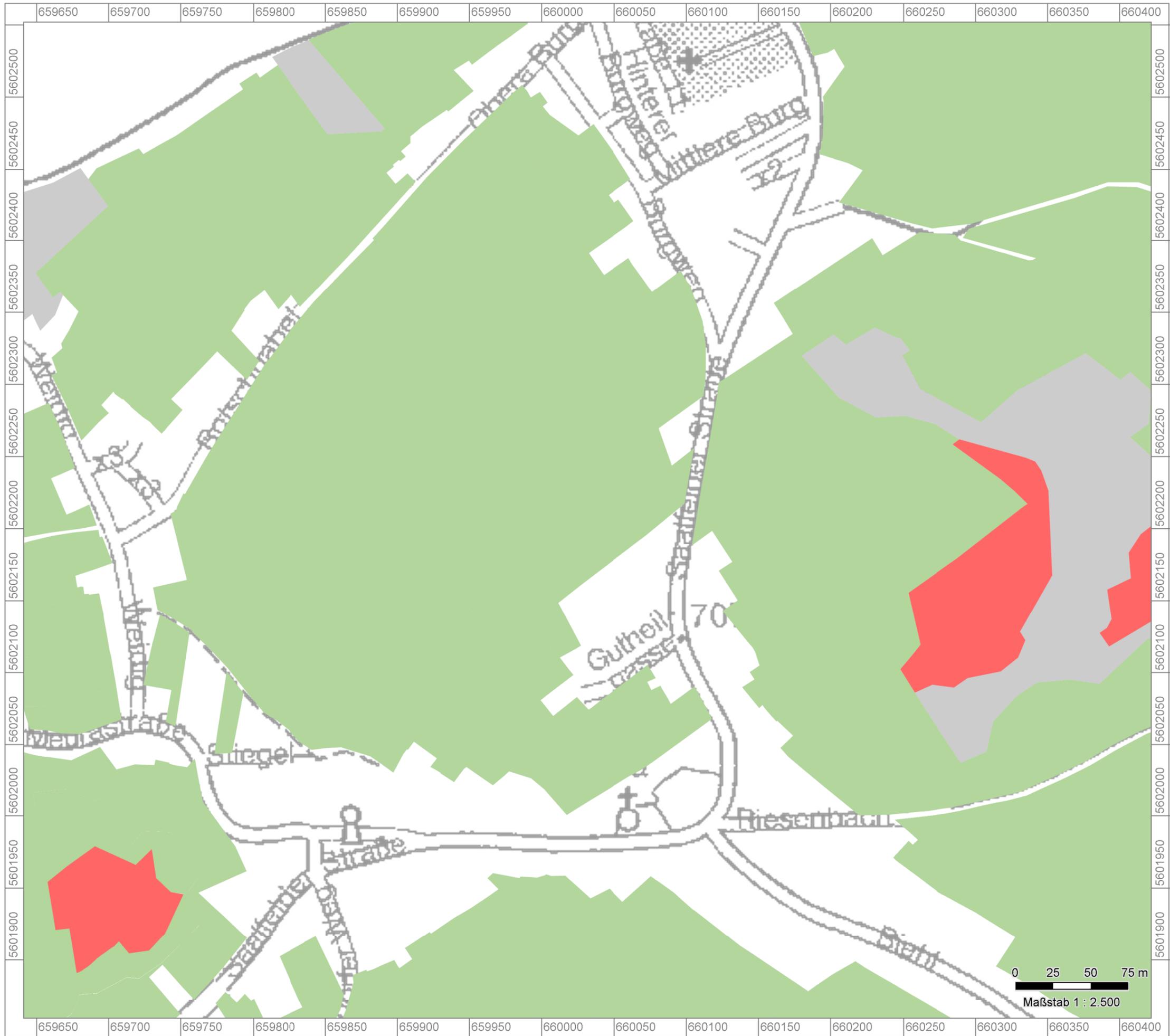
9 Anlagen

Anlage 1- Karten Bodeneinschätzung, M 1:2.500

Anlage 2- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

- Tabelle 1, Bestand
- Tabelle 2, Planung
- Tabelle 3, Bewertung der Eingriffsflächen
- Tabelle 4, Bewertung der Kompensationsmaßnahmen
- Tabelle 5, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Lageplan, Bestandskartierung, M 1:500
- Lageplan, Eingriffsflächen, M 1:500

Anlage 3- Maßnahmenblätter zu den Kompensationsmaßnahmen



M60 - Potentielle Flächen nach §12 BBodschV

- Bewertungsklasse**
- BZ/GGZ <= 20 - i.d.R. kein Bodenauf-/eintrag
 - BZ/GGZ > 20 und < 60 - Bodenauf-/eintrag potenziell möglich
 - BZ/GGZ >= 60 - i.d.R. kein Bodenauf-/eintrag
 - keine Bodenzahl/Grünlandgrundzahl (BZ/GGZ)

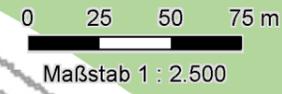
Kreisgrenzen

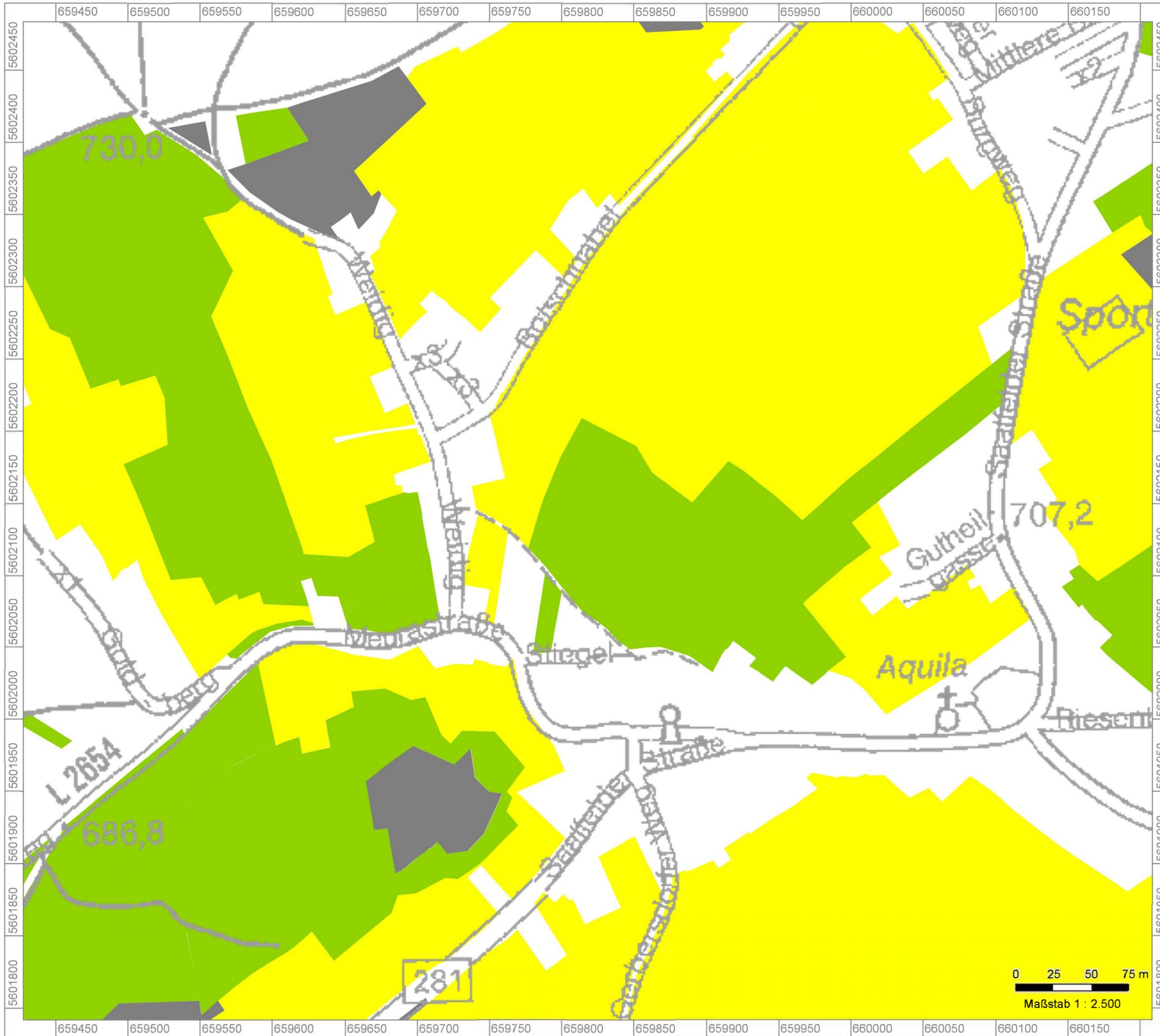
- Kreisgrenzen

Topographie (DTK)

Schablone Thüringen

TH DTK10





- Kreisgrenzen**
-  Kreisgrenzen
- Topographie (DTK)
- Schablone Thüringen**
- TH DTK10**
- M238 - Kriterium Ertragspotential**
- Funktionserfüllungsgrad
-  5 - sehr hoch
 -  4 - hoch
 -  3 - mittel
 -  2 - gering
 -  1 - sehr gering
 -  0 - nicht bewertet



Kreisgrenzen

 Kreisgrenzen

Topographie (DTK)

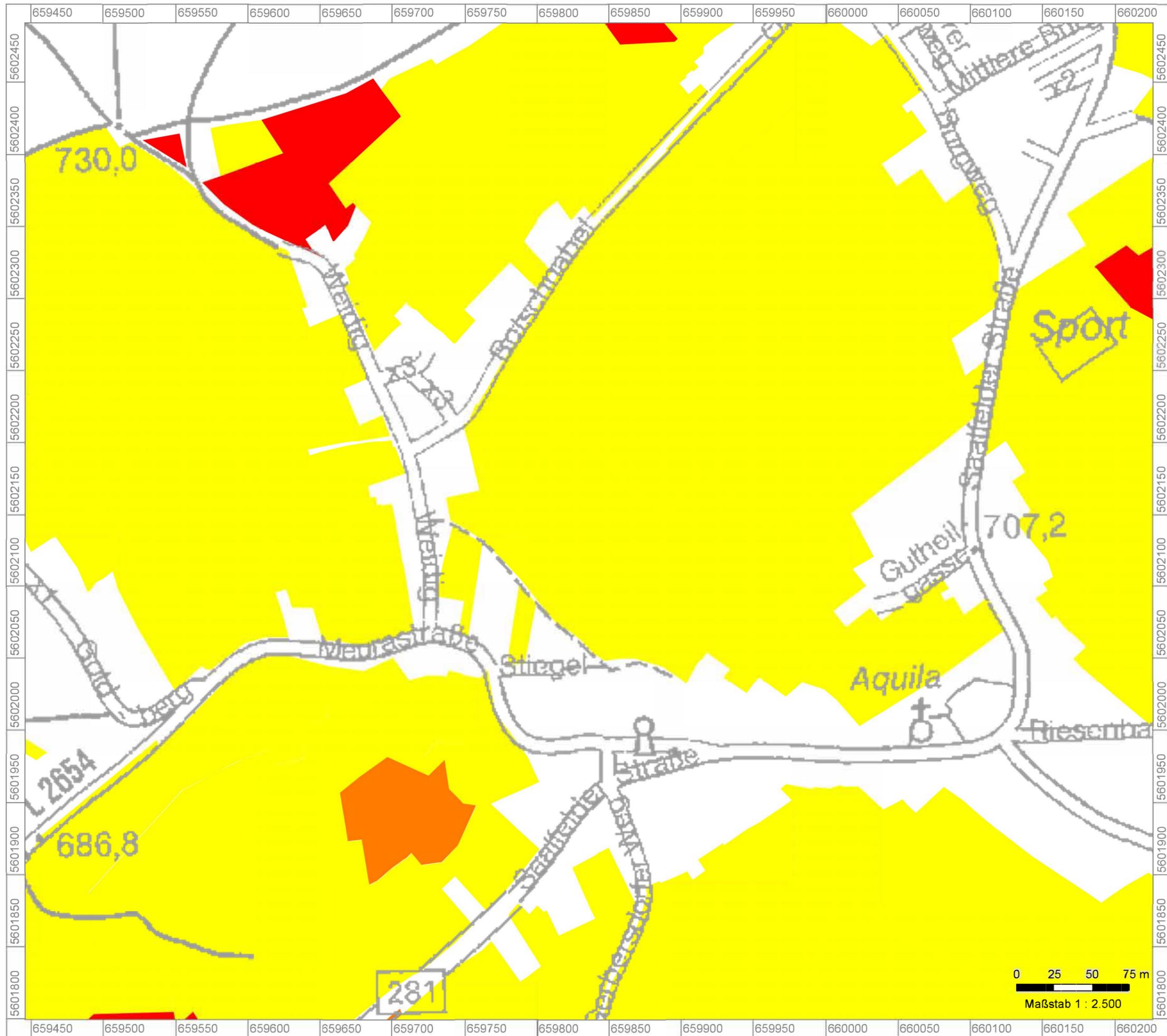
Schablone Thüringen

TH DTK10

M239 - Kriterium Wasserspeichervermögen

Funktionserfüllungsgrad

-  5 - sehr hoch
-  4 - hoch
-  3 - mittel
-  2 - gering
-  1 - sehr gering
-  0 - nicht bewertet



Kreisgrenzen

 Kreisgrenzen

Topographie (DTK)

Schablone Thüringen

TH DTK10

M241 - Kriterium Biotopentwicklungspotential

Funktionserfüllungsgrad

-  5 - sehr hoch
-  4 - hoch
-  3 - mittel
-  2 - gering
-  1 - sehr gering
-  0 - nicht bewertet



Kreisgrenzen

 Kreisgrenzen

Topographie (DTK)

Schablone Thüringen

TH DTK10

M244 - Kriterium Nitratrückhalt

Funktionserfüllungsgrad

-  5 - sehr hoch
-  4 - hoch
-  3 - mittel
-  2 - gering
-  1 - sehr gering
-  0 - nicht bewertet

Tabelle 1: Ausgangssituation

Nr.	Biotoptyp	Code	Flächengröße in m ²	Bedeutungsstufe in Punkten	Biotopwert in Punkten
Bereich Flächen Seniorenwohngemeinschaft					
1-a	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	4250	3.910	18	70.380
2-a	gestaltete Grünanlage, überwiegend Rasenflächen, vereinzelte Sträucher und Kleinbäume, strukturarm, mit einzelnen Bauwerken	9311	1.780	20	35.600
3-a	Verkehrsflächen Hof des Museums, überwiegend unversiegelt, wassergebundener Belag	9214	180	8	1.440
4	Baumgruppen/Baumreihe, Laub- und Nadelbäume (40 Bäume), z.T. schlechter Zustand, Angabe der Kronengrundfläche <i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	63x1 9311	300 -300	33 20	9.900 -6.000
5	Baumreihe (4 Bäume, D ca. 6m) <i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	63x1 9311	120 -120	35 20	4.200 -2.400
Zwischensumme			5.870 m ²		113.120
Bereich geplanter Wohnbaufläche Einfamilienhäuser					
1-b	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	4250	1.253	18	22.554
6	Gartenfläche in Nutzung, mit vereinzelten Obstbaumbestand	9351	627	23	14.421
7	Baumgruppe/ Einzelbäume (5 Laubbäume) <i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	63x1 / 6100 9.351	100 -100	35 20	3.500 -2.000
Zwischensumme			1.880 m ²		38.475
Bereich geplanter Ausgleichsflächen					
1-c	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	4250	2.965	18	53.370
Zwischensumme			2.965 m ²		53.370

Nr.	Biotoptyp	Code	Flächengröße in m ²	Bedeutungsstufe in Punkten	Biotopwert in Punkten
Bereich geplanter Verkehrsflächen / Zufahrt					
1-d	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	4250	525	18	9.450
2-b	gestaltete Grünanlage, überwiegend Rasenflächen, vereinzelte Sträucher und Kleinbäume, strukturarm, mit einzelnen Bauwerken	9311	80	20	1.600
9	Öffentliche Verkehrsflächen, Zufahrt zum Hof des Museums, Bitumen-Weg und Randstreifen(Verkehrsgrün)	9216	295	2	590
3-b	Verkehrsflächen Hof des Museums, überwiegend unversiegelt, wassergebundener Belag	9214	285	8	2.280
Zwischensumme			1.185 m ²		13.920
Gesamt			11.900 m²		218.885

Tabelle 2: Planung

Nr.	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Bedeutungsstufe in Punkten	Biotopwert in Punkten
Sondergebiet "Seniorenwohngemeinschaft"				
1	Grundfläche für Hauptanlagen	2.000	0	0
2	zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen und Wege nach § 14 BauNVO), i. M. teilversiegelt (Pflaster etc.)	2.000	2	4.000
3	struktureiche Bepflanzung der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke, Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze	1.297	30	38.910
4	Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau aus gebietstypischen Gehölzen, B = 5 m	573	40	22.920
5	Baumreihe, Bestand, (4 Bäume, D ca. 6m) <i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	120 -120	35 20	4.200 -2.400
6	Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (14 Stück, je 20 m ²) <i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	280 -280	35 20	9.800 -5.600
	Summe	5.870		71.830
Wohngebiet Einfamilienhäuser				
7	max. überbaubare Grundfläche für Hauptanlagen (Gebäude) und der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht zulässig	752	0	0
8	nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke, einfache Begrünung, Rasen	978	23	22.494
9	frei wachsende Hecke aus gebietstypischen Gehölzen, B = 3 m / L = 50 m	150	35	5.250
10	Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (2 Stück, je 20 m ²) <i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	40 -40	35 20	1.400 -800
	Summe	1.880		28.344

Nr.	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Bedeutungsstufe in Punkten	Biotopwert in Punkten
Grünflächen				
11	Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau aus gebietstypischen Gehölzen, mit einzelnen Bäumen, B = 5 m / L = 200 m	1.000	40	40.000
12	Rasenflächen auf Unterbrechungen des Feldheckenstreifens	65	23	1.495
13	Streuobstwiese mit 19 Bäumen im Abstand von 10 m	1.900	40	76.000
	Summe	2.965		117.495
Verkehrsflächen				
14	Private Verkehrsflächen, Zufahrt zum Museum, Seniorenwohnanlage und zum Wohngebiet, Fahrbahn und Randstreifen(Verkehrsgrün)	1.185	2	2.370
	Summe	1.185		2.370
Gesamt		11.900		220.039

abzgl. Öko-Punkte, Bestand	-218.885
Bilanz ausgeglichen	1.154
davon:	
SO "Seniorenwohngemeinschaft"	-41.290
Wohngebiet	-10.131
Verkehrsfläche	-11.550
Grünflächen	64.125

Tabelle 3: Bewertung der Eingriffsflächen

		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächen-äquivalent
Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Biototyp	Bedeutungsstufe	Biototyp	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=B*G
Sondergebiet "Seniorenwohngemeinschaft"							
Baugebietsflächen, davon							
1 a)	1.575	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	18	Grundfläche für Hauptanlagen (Gebäude = 34 x 50 m), einschließlich Innenhöfe	0	-18	-28.350
2 a)	1.000		18	max. zulässige Grundfläche für baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), Differenz zw. Grundfläche für Hauptanlagen und Obergrenze für überbaubare Grundfläche aller bauliche Anlagen bei der GRZ von 0,5 (0,5 + 0,5/2 = 0,75) von 4.000 m². i. M. teilversiegelt (Pflaster etc.)	2	-16	-16.000
3 a)	840		18	struktureiche Bepflanzung der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke, Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze	30	12	10.080
4 a)	495		18	Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau aus gebietstypischen Gehölzen, B = 5 m / L = 52,5 + 47 m, B = 3 m / L = 23,5 m	40	22	10.890
6 a)	200		18	Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (10 Stück, je 20 m²)	35	17	3.400
	-200		18	abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	20	2	-400

		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächen-äquivalent
Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust
1 b)	425	gestaltete Grünanlage, überwiegend Rasenflächen, vereinzelte Sträucher und Kleinbäume, strukturarm, mit einzelnen Bauwerken	20	Grundfläche für Hauptanlagen (Gebäude = 34 x 50 m), einschließlich Innenhöfe	0	-20	-8.500
2 b)	820		20	max. zulässige Grundfläche für baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), Differenz zw. Grundfläche für Hauptanlagen und Obergrenze für überbaubare Grundfläche aller bauliche Anlagen bei der GRZ von 0,5	2	-18	-14.760
3 (b)	457		20	strukturreiche Bepflanzung der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke, Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze	30	10	4.570
4 b)	78		20	Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau aus gebietstypischen Gehölzen, B = 5 m / L = 52,5 + 47 m, B = 3 m / L = 23,5 m	40	20	1.560
6 b)	80		20	Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (4 Stück, je 20 m²)	35	15	1.200
	-80		20	<i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	20	0	0
6 c)	300	Baumgruppen/Baumreihe, Laub- und Nadelbäume (40 Bäume), z.T. schlechter Zustand, Angabe der Kronengrundfläche	33			-33	-9.900
	-300	<i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	20			-20	6.000
2 c)	180	Verkehrsflächen Hof des Museums, überwiegend unversiegelt, wassergebundener Belag	8	max. zulässige Grundfläche für baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), Differenz zw. Grundfläche für Hauptanlagen und Obergrenze für überbaubare Grundfläche aller bauliche Anlagen bei der GRZ von 0,5 (0,5 + 0,5/2 = 0,75) von 4.000 m². i. M. teilversiegelt	2	-6	-1.080
Summe	5.870						-41.290

		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächen-äquivalent
Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust
Wohngebiet Einfamilienhäuser							
7 a)	435	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	18	max. Grundfläche für Hauptanlagen (Gebäude) und der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht zulässig	0	-18	-7.830
8 a)	438		18	nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke, einfache Begrünung, Rasen	23	5	2.190
9 a)	80		18	frei wachsende Hecke aus gebietstypischen Gehölzen, B = 3 m	35	17	1.360
10 a)	20		18	Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (2 Stück, je 20 m²)	35	17	340
	-20		18	<i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	20	2	-40
7 d)	317		Gartenfläche in Nutzung, mit vereinzelt Obstbaumbestand	23	max. Grundfläche für Hauptanlagen (Gebäude) und der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht zulässig	0	-23
8 d)	540	23		nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke, einfache Begrünung, Rasen	23	0	0
9 d)	70	23		frei wachsende Hecke aus gebietstypischen Gehölzen, B = 3 m	35	12	840
10 d)	20	23		Neuanpflanzung mittelkronige Bäume (2 Stück, je 20 m²)	35	12	240
	-20	23		<i>abzügl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche</i>	20	-3	60
Summe	1.880						

		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächen-äquivalent	
Eingriffsfläche	Flächengröße (m²)	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust	
Private Verkehrsfläche								
14 a)	525	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	18	Private Verkehrsflächen, Zufahrt zum Museum, Seniorenwohnanlage und zum Wohngebiet, Fahrbahn und Randstreifen(Verkehrsgrün)	2	-16	-8.400	
14 b)	80	gestaltete Grünanlage, überwiegend Rasenflächen, vereinzelte Sträucher und Kleinbäume, strukturarm, mit einzelnen Bauwerken	20		2	-18	-1.440	
14 e)	295	Öffentliche Verkehrsflächen, Zufahrt zum Hof des Museums, Bitumen-Weg und Randstreifen(Verkehrsgrün)	2		2	0	0	
14 c)	285	Verkehrsflächen Hof des Museums, überwiegend unversiegelt, wassergebundener Belag	8		2	-6	-1.710	
Summe	1.185							-11.550

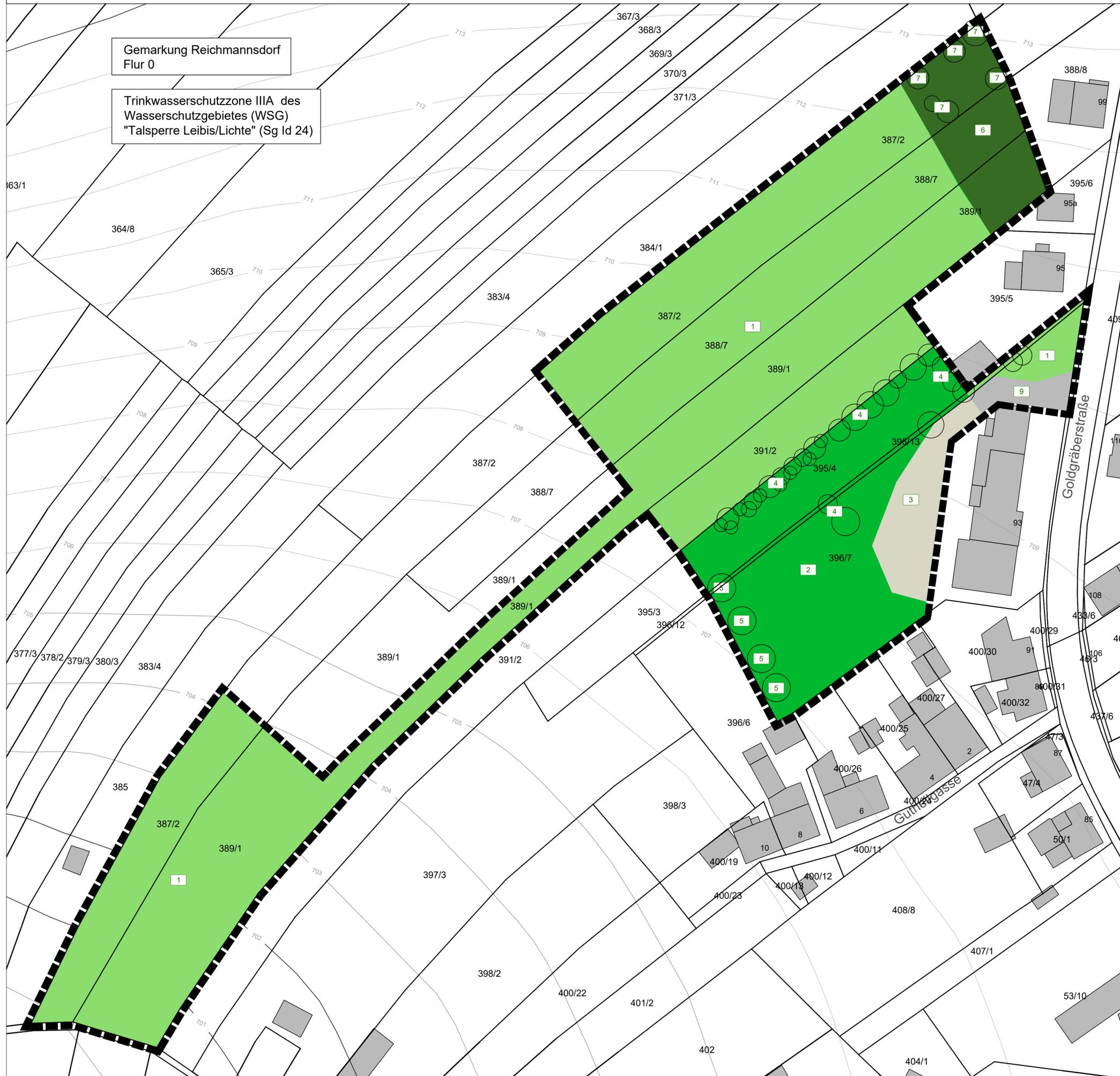
zzgl.	2.965 m² Grünfläche						
11.900 m² Plangebiet VbB						Gesamtsumme Wertverlust durch Eingriff, in Öko-Punkten:	-62.971

Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

		Bestand		Planung		Bedeutungs- stufendifferenz	Flächen-äquivalent
Ausgleichs- fläche	Flächengröße (m ²)	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Aufwertung	Wertzuwachs
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=B*G
Heckenstreifen und Streuobstwiese im Süden des Plangebietes							
A1-Hecken- streifen	1.000	Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm	18	Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau aus gebietstypischen Gehölzen, mit einzelnen Bäumen, B = 5 m / L = 200 m	40	22	22000
	65		18	Rasenflächen auf Unterbrechungen des Feldheckenstreifens	23	5	325
A2-Streuobst- wiese	1.900		18	Streuobstwiese mit 19 Bäumen im Abstand von 10 m	40	22	41800
Gesamtfläche:		2.965 m² für Ausgleichsmaßnahme,		Summe erreichter Öko-Punkte:		64.125	
Gegenüberstellung mit Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplans				Wertverlust durch Eingriff Pkt.:	-62.971	Differenz:	1.154

Tabelle 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche		Flächen-größe	Flächen-äquivalent	Ausgleichsmaßnahme		Flächen-größe	Flächen-äquivalent	Begründung
Nr.	Bezeichnung	(m²)	(Öko-Punkte)	Nr.	Bezeichnung	(m²)	(Öko-Punkte)	
Sondergebiet "Seniorenwohngemeinschaft"								
I	Sondergebiet "Seniorenwohngemeinschaft"	5.870	-41.290	A2	Streuobstwiese mit 19 Bäumen im Abstand von 10 m	1.900	41.800	(1)
II	Wohngebiet Einfamilienhäuser	1.880	-10.131	A1	Heckenstreifen als Feldhecke, B = 5 m / L = 200 m	1.065	22.325	(2)
					davon anteilig für Wohngebiet, Hecke B = 5 m /L= 96 m	480	10.560	
III	Private Verkehrsflächen	1185	-11550		davon anteilig für Verkehrsflächen, Hecke B = 5 m /L= 104 m	520	11.440	(3)
					Rasenfläche 65 m²	65	325	
Gesamtsumme		8.935	-62.971				64.125	
Erläuterungen:								
<p>(1) Die Ausgleichsmaßnahme A2 ist so dimensioniert, dass damit das mit der Umsetzung des Sondergebietes "Seniorenwohngemeinschaft" entstehende Defizit an Öko-Punkten ausgeglichen wird. Hierfür sollen eine Streuobstwiese im Süden des Plangebietes angelegt werden. Die dafür vorgesehene Grünlandfläche hat einen mittleren Wert von 18 Öko-Punkten/m² und kann durch die Anlage als Streuobstwiese eine Werterhöhung von 22 Öko-Punkten/m² erhalten.</p> <p>(2) Die Ausgleichsmaßnahme A1 deckt das Defizit an Öko-Punkten ab, das mit der Umsetzung des Wohngebietes und der privaten Verkehrsflächen entstehen. Es besteht die Möglichkeit der direkten Zuordnung als Ausgleich für das Wohngebiet mit 96 m Heckenlänge und für die privaten Verkehrsflächen mit 104 m Heckenlänge zuzüglich der Rasenflächen zur Gliederung und Querung des Heckenstreifens. Die dafür vorgesehene Grünlandfläche hat einen mittleren Wert von 18 Öko-Punkten/m² und kann durch die Heckenpflanzung eine Werterhöhung von 22 Öko-Punkten/m² erhalten.</p> <p>(3) Die Aufgliederung der Eingriffsflächen ist der Tabelle 3: Bewertung der Eingriffsflächen zu entnehmen.</p>								



Gemarkung Reichmannsdorf
Flur 0

Trinkwasserschutzzone IIIA des
Wasserschutzgebietes (WSG)
"Talsperre Leibis/Lichte" (Sg Id 24)

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Intensivgrünland
-  Gartenfläche
-  gestaltete Grünanlage
-  Hoffläche
-  Zufahrt
-  Einzelbäume / Baumgruppen



Bebauungsplan Nr. 62

„Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“



Übersicht: unmaßstäblich

Planstand: 18.03.2024	Planmaßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage: © GDI-TH	
Bearbeitung:	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Unterlauengasse 9, 07743 Jena Telefon: 06341 / 592 518 Email: jena@ke-mitteldeutschland.de

Maßnahmenblatt

Anlegen einer Feldhecke

Bezeichnung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ im OT Reichmannsdorf der Stadt Saalfeld	Vorhabenträger	Maßnahmennummer A1
--	----------------	----------------------------------

Lage der Maßnahme:

Grünfläche im Plangebiet
Teilflächen der Flurstücke Nr. 389/1 und 387/2, Flur 0, Gemarkung Reichmannsdorf

Konflikt

Verlust an Vegetation durch die Baugebiets- und Verkehrsflächen des Bebauungsplans

Maßnahme: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Feldhecke

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Feldhecke mit mehrschichtigem Aufbau, Biotopwert 40 Pkt. (Code 6110, lt. Thür. Bilanzierungsmodell 2005)

Vorwert der Fläche:

- Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm, (Code 4250), 18 Pkt.

Herstellung / Durchführung:

Für die Feldhecke sind Gehölze unterschiedlicher Größe mehrreihig so anzupflanzen, dass ein mehrschichtiger Aufbau entsteht. Im ausgewachsenen Zustand soll die Hecke eine Breite von 5 m erreichen. Für die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünflächen sind in der Hecke 2 Querungen von mindestens 5 m Breite vorzusehen. Diese Flächen sind als Rasenflächen anzulegen.

Es können Pflanzen aus den nachfolgend genannten Arten ausgewählt werden. Dabei sind einheimische Gehölze regionaler Herkunft (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Dabei ist von den Ausweisungen der Baumschulen auszugehen, z.B. der Zertifizierungsgemeinschaft (ZgG) im Bund deutscher Baumschulen zu gebietseigenen Gehölzen.

Gehölzliste

- | | |
|---|---|
| 1. Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) | 10. Prunus cerasifera (Kirschpflaume) |
| 2. Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze) | 11. Prunus spinosa (Schlehe) |
| 3. Cornus mas (Kornelkirsche) | 12. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere) |
| 4. Cornus sanguinea (Bluthartriegel) | 13. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) |
| 5. Corylus avellana (Haselnuss) | 14. Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere) |
| 6. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn) | 15. Rosa canina (Gemeine Heckenrose) |
| 7. Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) | 16. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| 8. Ligustrum vulgare (Liguster) | 17. Viburnum opulus (Gewöhnlicher) |
| 9. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | |

Pflanzqualität:

Großsträucher, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sonstige Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 40 -60 cm

Verankerung mit Pfählen, Verbisschutz
Fertigstellungspflege und Wässerung

**Anlegen von Gehölzstrukturen im Plangebiet,
Baum- und Strauchpflanzungen**

Ausführungsplanung:

Im Zuge der Freianlagenplanung durch den Bauherrn
Ausführung nach FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baupflanzungen“ Teil 1 und Teil 2

Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:

- 5-jährige Entwicklungspflege (Wässern, Pflanzflächen lockern)
- ab 6.Jahr dauerhafte Sicherung und Unterhaltungspflege der Pflanzungen
- fachgerechter Gehölzschnitt

Zeitpunkt der Durchführung: Pflanzperiode während der Baumaßnahme

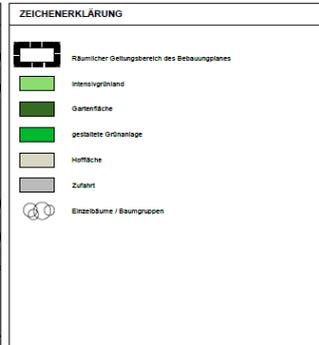
Flächengröße der Maßnahme 1.000 m² Hecke (Breite = 5 m, Länge = 200 m)
Querungen als Rasenflächen mit insgesamt 65 m²

Vorgesehene Regelung

<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter	privat
<input checked="" type="checkbox"/> Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
<input checked="" type="checkbox"/> vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Kompensations- maßnahme Nr. A1

Bestand:



Planung:

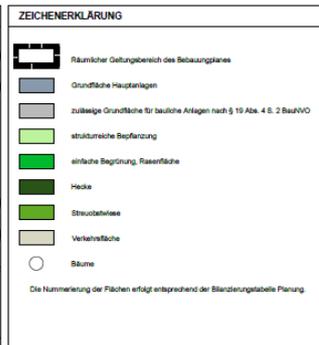


Foto:

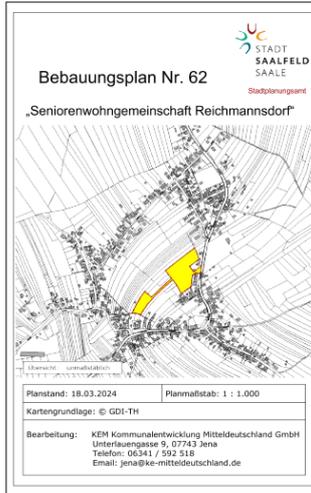
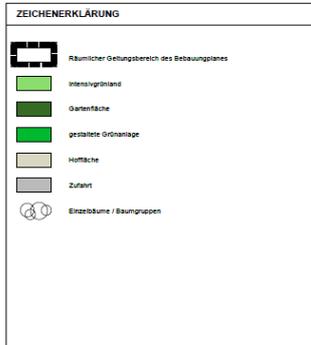


Grünlandfläche für Bau- und Ausgleichsflächen im Plangebiet, Blick nach Südwest

Maßnahmenblatt		
Anlegen einer Streuobstwiese		
Bezeichnung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ im OT Reichmannsdorf der Stadt Saalfeld	Vorhabenträger	Maßnahmennummer <p style="text-align: center;">A2</p>
Lage der Maßnahme: Grünfläche im Plangebiet Teilflächen der Flurstücke Nr. 389/1 und 387/2, Flur 0, Gemarkung Reichmannsdorf		
Konflikt		
Verlust an Vegetation durch die Baugebiets- und Verkehrsflächen des Bebauungsplans		
Maßnahme: Anpflanzung von Obstbäumen		
<p><u>Beschreibung und Ziel der Maßnahme:</u> Pflanzung von Obstbäumen zur Neuanlage einer Streuobstwiese mit dem Biotopwert 40 Pkt. (Code 6550, lt. Thür. Bilanzierungsmodell 2005) Anpflanzung von 19 hochstämmigen Obstbäumen regionaler alter Sorten</p> <p><u>Vorwert der Fläche:</u> Intensivgrünland, Nutzung als Mäh- und Weidefläche, artenarm, (Code 4250), 18 Pkt.</p> <p><u>Herstellung / Durchführung:</u> Es können Sorten aus den nachfolgend genannten Baumarten ausgewählt werden. Dabei sind einheimische Gehölze regionaler Herkunft (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Malus domestica (Apfel) 2. Prunus domestica (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden) <p>Pflanzqualität: Hochstamm Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2xv. m. Drahtballierung, STU 8 - 10 cm Verankerung mind. mit drei Pfählen, Verbisschutz Fertigstellungspflege und Wässerung</p> <p><u>Ausführungsplanung:</u> Im Zuge der Freianlagenplanung durch den Bauherrn, Abstimmung mit UNB (u.a. Pflanzenauswahl, Pflanzschema, Pflege), Ausführung nach FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baupflanzungen“ Teil 1 und Teil 2</p> <p><u>Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:</u> - 5-jährige Entwicklungspflege der Obstbäume (Wässern, Baumscheibe lockern, Baumschnitt) - fachgerechter und sortenabhängiger Baumschnitt - ab 6. Jahr dauerhafte Sicherung und Unterhaltungspflege der Pflanzungen</p> <p><u>Zeitpunkt der Durchführung:</u> Pflanzperiode nach Beendigung aller Baumaßnahmen</p> <p><u>Flächengröße der Maßnahme</u> 1.900 m² (Pflanzabstand: 10 x 10 m, 19 Obstbäume)</p>		
Vorgesehene Regelung		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter	Aktueller Eigentümer: privat	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunderwerb <input checked="" type="checkbox"/> vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	Künftiger Eigentümer privat	

Kompensations- maßnahme Nr. A2

Bestand:



Planung:

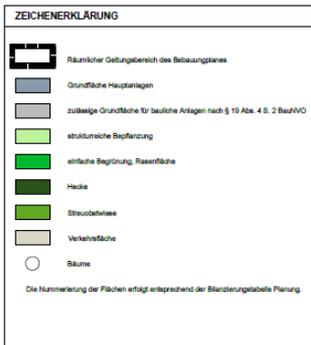


Foto:



Grünlandfläche für Bau- und Ausgleichsflächen im Plangebiet, Blick nach Südwest

Maßnahmenblatt		
Nistersatz für Höhlenbrütende und Nischenbrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse bei Verlust durch Nisthilfen im Bestand und Bäumen/Gebäuden mit Spaltenquartieren		
Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
B-Plan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, Kreis Saalfeld-Rudolstadt / Thüringen	Bauherr	A 3.1 CEF / A 3.2 FCS / A 3.3 FCS
Lage der Maßnahme: Flurstücke Nr. 395/4 und 396/13, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 387/2, 388/7, 389/1, 391/2, 396/7 Flur 0 der Gemarkung Reichmannsdorf Das Plangebiet umschließt eine Fläche von ca. 1,19 ha		Zusatzindex FFH= Kohärenzsicherungsmaßnahme (Natura 2000) CEF= funktionserhaltende Maßnahme FCS= Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Beeinträchtigung / Konflikt:		
Bei Gehölzentfernungen inkl. Beseitigung von Nisthilfen sowie beim Abriss von Gebäuden (hier Picknickhaus) kann es zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Spaltenquartiere) und Brutvögeln (Höhlen- und Nischenbrüter) kommen. Die Maßnahme dient der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes von Fledermäusen und Nischen/Höhlenbrütern.		
Maßnahme: Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel		
<u>Beschreibung der Maßnahme</u> <u>Zielkonzeption:</u> Bei der Gehölzbeseitigung inkl. vorhandener künstlicher Nisthilfen sowie dem Gebäudeabriss im Plangebiet kann es in einer Worstcase Betrachtung zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Tagesverstecke in Spalten) und nischen/höhlenbrütenden Vogelarten kommen. Für den potenziellen Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nachfolgende Ersatzmaßnahmen umzusetzen um die Verluste von potenziellen Quartieren/ Brutstätten auszugleichen.		
<u>Durchführung:</u> Als Ersatz für die verlorengehenden Ruhestätten für Fledermäuse und Niststätten für Brutvögel sind innerhalb der Maßnahmenfläche 2 Ersatznistkästen für Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden oder geeigneten Gehölzen, 2 Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Gehölzen/Gebäuden sowie 3 Fledermauskästen (Ganzjahresquartier) an den geplanten Gebäuden/ Gehölzen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse müssen in ausreichender Höhe von mindestens 3 Metern und geeigneter Richtung (bevorzugt Südost, Osten) an lichtarmen Orten montiert werden.		
<u>Beispiele Fledermausquartiere für Gebäude und Gehölze:</u> z.B. Hasselfeldt GmbH oder baugleich -Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende:		

Maßnahmenblatt		
Nistersatz für Höhlenbrütende und Nischenbrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse bei Verlust durch Nisthilfen im Bestand und Bäumen/Gebäuden mit Spaltenquartieren		
Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
B-Plan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, Kreis Saalfeld-Rudolstadt / Thüringen	Bauherr	A 3.1 CEF / A 3.2 FCS / A 3.3 FCS
<p>Artikelnummer: FGUP Kategorie: Fledermauskästen Hersteller: Hasselfeldt GmbH Artenschutzprodukte</p> <p>Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fledermäuse <p>Flugloch: 18 x 2 cm Material: Atmungsaktiver Holzbeton Maße: Höhe: 48 cm, Breite: 24 cm und Tiefe: 9 cm Innenmaße: Höhe: 35 cm, Breite: 18 cm und Tiefe: 1,5 - 3 cm Sondergrößen möglich (auf Anfrage) Wärmebrückenfrei gedämmt zu allen Seiten, Rückseite aus Spänebeton Wartung: selbstreinigend Gewicht: ca. 6,5 kg Befestigung WDVS: in Dämmung eine passende Aussparung schneiden, Kasten hineinklemmen, Kasten überarmieren, Putz an Blende heranarbeiten.</p>		
<p>-Fledermaus Spaltenkasten für Kleinfledermäuse:</p> <p>Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fledermäuse, besonders Kleinfledermäuse <p>Orte: an Bäume in Garten, Wald & Feld, auch Haus Typ: großes Spaltenquartier, Wochenstubegeeignet, mit Kontrollluke unten Wartung: selbstreinigend Aussenmaße: Höhe: 48 cm, Breite: 30 cm und Tiefe: 8,5 cm (ohne Baumschmiege auf der Rückseite) Innenmaße (ohne Anflugbrett): Höhe: 35 cm, Breite: 25 cm und Tiefe: 2,5 cm Anflugbrett: 7 x 25 cm Einflugschlitz: 15 mm Baumseitig konkav gearbeitet: Hängt sicher am Baum! Dach abgeschrägt - Regenwasser, Blätter und Nadeln laufen ab! Material: atmungsaktiver Holzbeton Lieferumfang: Kasten und ein Aluminiumnagel 5,5 x 85 mm, so dass der Kasten umgehend aufgehängt werden kann. Gewicht: ca. 8 kg</p>		
<p>z.B. http://www.schwegler-natur.de/ -Fledermaus Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF:</p>		



Maßnahmenblatt

Nistersatz für Höhlenbrütende und Nischenbrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse bei Verlust durch Nisthilfen im Bestand und Bäumen/Gebäuden mit Spaltenquartieren

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
B-Plan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, Kreis Saalfeld-Rudolstadt / Thüringen	Bauherr	A 3.1 CEF / A 3.2 FCS / A 3.3 FCS

BEWOHNER:

Fledermäuse (Spalten-, Baum- und Höhlenbewohner)



MATERIAL:

SCHWEGLER-Holzbeton. Aufhängebügel Stahl, verzinkt.

GRÖSSE:

B 27 x H 43 x T 20 cm

AUFHÄNGUNG:

Ab 3 m aufwärts an Bäumen, Pfosten, Jagdkanzeln, an Mauern und Wänden.

FARBE:

schwarz

LIEFERUMFANG:

Kasten, Aufhängebügel und Alunagel.

GEWICHT:

ca. 9,5 kg

Beispiele für Nistkästen Höhlenbrüter:

z.B. <http://www.schwegler-natur.de/>

-Nisthöhle 1B

Material: Besonders atmungsaktiver SCHWEGLER Holzbeton.

Außenmaße: B 17 x H 26 x T 18 cm.

Brutinnenraum: Ø 12 cm.

Gewicht: ca. 3,6 kg.

Fluglochweite:• Ø 32 mm

Bewohner: Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling, Fledermäuse.



oder

-Nisthöhle 2M

Material: Besonders atmungsaktiver SCHWEGLER-Holzbeton.

Außenmaße: B 16 x H 35 x T 17 cm.

Brutinnenraum: Ø 12 cm.

Gewicht: ca. 3,7 kg.

Fluglochweite:• Ø 32 mm

Bewohner: Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling, Fledermäuse.



oder

-Nisthöhle 2GR

Fluglochweite oval: 30 x 45 mm.

Außenmaße: B 20 x H 31 x T 27 cm.

Mit vergrößertem Brutinnenraum: B 14 x T 19 cm.

Gewicht: ca. 6,7 kg.

Bewohner: Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise. Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Wendehals, Feld- und Haussperling, Fledermäuse.



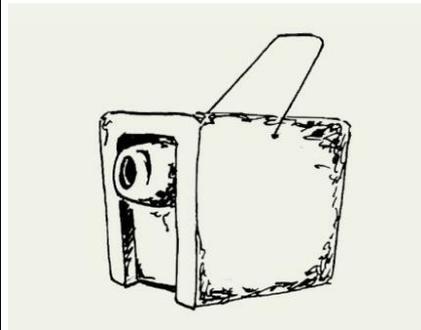
Maßnahmenblatt

Nistersatz für Höhlenbrütende und Nischenbrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse bei Verlust durch Nisthilfen im Bestand und Bäumen/Gebäuden mit Spaltenquartieren

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
B-Plan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, Kreis Saalfeld-Rudolstadt / Thüringen	Bauherr	A 3.1 CEF / A 3.2 FCS / A 3.3 FCS

z.B. <http://naturschutzbedarf-strobel.de/brut-und-nistkaesten/>

Mardersicherer Höhlenbrüterkasten:



Grossräumiger Nistkasten, für fast alle Höhlenbrüter geeignet, so z. B. viele Meisenarten, Kleiber, Trauerschnäpper, Wendehals, Gartenrotschwanz und Feldsperling.

Fluglochweite: 32mm

Beispiele Nistkästen Nischenbrüter:

z.B. Hasselfeldt GmbH oder baugleich



Nistkasten für Nischenbrüter

Artikelnummer: NBH

Kategorie: Vogelkästen

Hersteller: Hasselfeldt GmbH Artenschutzprodukte

Flugloch: zwei Stück, Hochoval 30 x 50 mm in der Klappe

Großer Brutraum: ja, mit Unterteilung für Mardersicherheit

Sicher bei: Katzen, Marder

Orte: Haus, Garten, Carport, ab 2 m Höhe in alle Himmelsrichtungen

Material: Atmungsaktiver Holzbeton

Maße: Höhe 25 cm; Breite 18 cm; Tiefe: 25 cm

Gewicht: ca. 7,5 kg

Lieferumfang: Kasten, Bügel und ein Aluminiumnagel 5,5 x 85 mm, so dass der Kasten umgehend aufgehängt werden kann.

z.B. <http://www.schwegler-natur.de/>



Nischenbrüterhöhle 1N

Maßnahmenblatt		
Nistersatz für Höhlenbrütende und Nischenbrütende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse bei Verlust durch Nisthilfen im Bestand und Bäumen/Gebäuden mit Spaltenquartieren		
Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
B-Plan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, Kreis Saalfeld-Rudolstadt / Thüringen	Bauherr	A 3.1 CEF / A 3.2 FCS / A 3.3 FCS
<p>Die Nischenbrüterhöhle 1N hat den perfekten Kleinräuberschutz: Bedingt durch die Konstruktion mit dem doppelten Einflug dieser Höhle kommt der im Brutinnenraum integrierte Kleinräuberschutz voll zur Geltung. Dieser Höhlentyp ist elster-, katzen-, marder- und eichelhähersicher, denn die Vögel bauen, bedingt durch die eindringende Helligkeit, immer im hinteren Bereich des Brutraumeinsatzes ihr Nest. Ein weiterer Vorteil des Brutraumeinsatzes ist, dass die Elterntiere vom Vorraum aus die Jungtiere gut versorgen können.</p> <p>Bewohner: Haus- und Gartenrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Feld- und Haussperling.</p> <p>Außenmaße: B 20 x H 20 x T 30 cm.</p> <p>Brutinnenraum: B 15 x T 21 cm.</p> <p>Fluglochweite: 30 x 50 mm.</p> <p>Material: Nisthöhle aus atmungsaktivem SCHWEGLER-Holzbeton, Brutraumeinsatz aus Holz. Aufhängebügel Stahl, verzinkt.</p> <p>Lieferumfang: Nisthöhle, Brutraumeinsatz, Aufhängebügel und Alunagel.</p> <p>Gewicht: ca. 5,6 kg.</p>		