

Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“

Entwurf (Stand Juni 2019)

- Grünordnungsplan -

Bearbeitung:
Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Abt. Stadt- u. Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt

- GRÜNORDNUNGSPLAN -

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Flächenbilanz	1
3.	Landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept	2
	3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	2
	3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen.....	3
	3.3 Umzuverlagernde Kompensationsmaßnahmen	4
	3.4 Verbal-argumentative Bewertung.....	4
4.	Grünordnerische Festsetzungen	6
5.	Maßnahmenblätter	10
6.	Zusammenfassung	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bestand - Wertigkeit der Biotope im Geltungsbereich vor der Planung.....	2
Tab. 2: Planung - Wertigkeit der Biotope im Geltungsbereich nach der Planung	3
Tab. 3: Gegenüberstellung	3
Tab. 4: Bilanz Externe Massnahme A/E 6.....	3
Tab. 5: Bilanzierung - Umverlegung Massnahme A3	4

1. EINLEITUNG

Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Erstellung eines Grünordnungsplans und die Integration der zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert. Damit werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan dargestellt.

Mit der Ausweisung der Planfläche Graba II soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 7 ha.

Folgende Flächenausweisungen und Festsetzungen sind für die Ermittlung des Eingriffs bzw. Kompensationsumfanges relevant:

- Ausweisung der einzelnen WA- Flächen (Baufelder) → Wohnbebauung
- Festsetzung der GRZ für die WA-Flächen (anteilige Bebaubarkeit) → GRZ 0,4
- Zulassen der Überschreitung der GRZ ausschließlich für WA 1 → GRZ 0,6
- innere Erschließung erfolgt über die Planstraße/Fuß-/Radwege → Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen / grünordnerische Maßnahmen (öffentliche Grünflächen; private Grünflächen = nicht-überbaubare Flächen innerhalb WA)

Im Grünordnungsplan erfolgen im Anschluss die Bilanzierung des Eingriffs, die Begründung sowie eine konkrete Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen. Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7 ha - dieses Bruttobauland ist Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Bilanz. Im B-Plan sind Flächen innerhalb des Bruttobaulands ausgewiesen: Dazu gehören die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen. Nach Abzug dieser Flächen ergibt sich das Nettobauland (Baugrundstück gemäß § 19 (3) BauNVO):

Bruttobauland (Geltungsbereich)	= 71.138 m²	100 %
Verkehrsflächen (Planstraße, Fußwege)	- 8.689 m ²	
öffentliche Grünflächen (A/E-Maßnahmen)	- 9.129 m ²	
Nettobauland (Baugrundstücke gem. § 19 (3) BauNVO)	= 53.320 m²	

Zur Ermittlung der möglichen Versiegelung durch das WA-Gebiete wird das Maß der baulichen Nutzung herangezogen: Gemäß § 19 (2) BauNVO ist die zulässige Grundfläche (GRZ) der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, welcher von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundfläche darf ferner durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden - dies wird jedoch nur für das Teilgebiet WA 1 zulässig.

Nettobauland (Baugrundstücke gem. § 19 (3) BauNVO)	= 53.320 m²
überbaubare Grundfläche:	
WA1: GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung (Netto = 6.340 m ²)	= 3.804 m ²
WA2-4: GRZ 0,4 (keine Überschreitung zulässig)	= 18.792 m ²
nichtüberbaubare Grundfläche	= 30.724 m ²

Für den Geltungsbereich ergeben sich zusammenfassend folgende Teilflächen:

Gesamtversiegelung:	= 31.285 m ²	44 %
Verkehrsflächen	= 8.689 m ²	
überbaubare/zulässige Grundfläche	= 22.596 m ²	
Grünflächen:	= 39.853 m ²	56 %
öffentliche Grünflächen (A-Maßnahmen)	= 9.129 m ²	
nichtüberbaubare / private Grünfläche (einschl. Gehölzpflanzungen)	= 30.724 m ²	

Im Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche/Bruttobauland von rund 7,1 ha (= 100 %) wird eine Fläche von rund 3,1 ha (= 44 %) versiegelt. Der Versiegelung stehen Grünflächen mit einer Größe von rund 3,9 ha (= 56 %) gegenüber.

3. LANDSCHAFTSPFLERISCHES MASSNAHMENKONZEPT

Die sich aus dem Eingriff ergebende Neuversiegelung, Überbauung sowie Nutzungsintensivierung ist auszugleichen. Die Herleitung der Kompensationsmaßnahmen wird nachfolgend erläutert.

3.1 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung (Bedeutungsstufe) der Flächen und Biotope erfolgt nach der **Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens** (TMLNU 1999) in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell/**Eingriffsregelung in Thüringen** (TMLNU 1999).

Die naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls in einer Skala von 0 – 55 eingestuft:	0 - 5	= versiegelt
	6 - 15	= sehr geringe Bedeutung
	16 - 25	= geringe Bedeutung
	26 - 35	= mittlere Bedeutung
	36 - 45	= hohe Bedeutung
	46 - 55	= sehr hohe Bedeutung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Plangebiet) wird das Flächenäquivalent vom **Bestand** (Wertigkeit vorher = Biotopwert) mit dem Flächenäquivalent der **Planung** (Wertigkeit nachher = Planwert) gegenübergestellt. In der Flächenbilanz wird vom höchst möglichen Flächenbedarf für die Bebauung ausgegangen (siehe Punkt 2). Die ausführliche Beschreibung der Biotope erfolgt im Umweltbericht.

Entlang der C.- W.- Straße wird der vorhandenen Bebauungsplan Nr. 37 überplant. Der straßenbegleitende Radweg sowie die Baum-Strauchpflanzungen (Maßnahme A1) werden in den B-Plan Nr. 43 übertragen bzw. als (planungsrechtlicher) Bestand aufgenommen. Der Grünlandstreifen (Maßnahme A3) wird nicht übernommen sondern extern verlagert und deshalb im Bestand als Acker bewertet.

TAB. 1: **BESTAND** - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH VOR DER PLANUNG

Bestand [Code Biotoptyp]	Fläche (m ²)	Bed. - stufe ¹	Flächen- äquivalent ²
[4190] Acker	68.260	20	1.365.200
[9216] Fuß-/Radwege (Pflaster), Übernahme B-Plan Nr. 37	375	5	1.875
[6224] A1: Baum-Strauchhecke (3m breit), Übernahme B-Plan Nr. 37	568	35	19.880
[9351] Garten in Nutzung	585	30	17.550
[9359] Gartenbrache	1.350	30	40.500
Gesamt - Bestand	71.138		1.445.005

Erläuterung: 1 Bedeutungsstufe gem. Bilanzierungsmodell/ Bewertung Biotoptypen Thüringen / Biotopwert
2 Flächenäquivalent = Fläche x Biotopwert

Bei der Bewertung der Planflächen wird die Versiegelung (Verkehrsflächen) und Bebauung vollumfänglich als Wertverlust eingestuft, die Fuß-/Radwege (Pflaster) als Teilversiegelung. Die nichtüberbaubare Fläche wird als Nutzungsextensivierung bewertet (Gestaltung als Grünfläche/Pflanzungen Maßnahme A1). Die Ausgleichsmaßnahmen stellen ebenfalls eine Biotopwertsteigerung dar.

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich:

- **A1:** Baum-Strauchhecke Christian-Wagner-Straße (Übernahme aus B-Plan Nr. 37)
- **A2:** westliche Eingrünung des Plangebietes (Baum-Strauchhecke)
- **A3:** Streuobstwiese am südlichen Rand des Plangebietes (weitere Habitatelemente)
- **A4:** östliche Eingrünung des Plangebietes (Strauchhecke)
- **A5:** Baumpflanzungen entlang der Planstraße
- Festsetzung zur Gewährleistung der Durchgrünung der Baugrundstücke getroffen (Begrünung, Bepflanzung).

TAB. 2: **PLANUNG** - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH NACH DER PLANUNG

Bestand [Code Biotoptyp]	Fläche (m2)	Bed.-stufe ¹	Flächen-äquivalent ²
[9212] Verkehrsflächen	6.783	0	0
[6300] A5: Verkehrsbegleitgrün, 41 Stk. Laubbäume	820	35	28.700
[9216] Fuß-/Radwege (Pflaster) einschl. Übernahme B-Plan Nr. 37	1.086	5	5.430
[9111] Bebauung/ überbaubare Fläche	22.596	0	0
[9351] nichtüberbaubare Fläche: Gärten mit Gehölzpflanzung	30.724	28	860.272
[6224] A1: Grünfläche, Baum-Strauchhecke, Übernahme B-Plan Nr. 37	568	35	19.880
[6224] A2: Grünfläche - Baum-Strauchhecken	2.961	40	118.440
[6510] A3: Grünfläche - Streuobstwiese	4.849	40	193.960
[6110] A4: Grünfläche - Strauchhecken	751	35	26.285
Gesamt -Planung	71.138		1.252.967

Erläuterung: 1 Bedeutungsstufe gem. Anhang A und B Bilanzierungsmodell / Planwert
2 Flächenäquivalent = Fläche x Planwert

3.2 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Stellt man Bestand und Planung gegenüber, ist ein **Defizit von -191.768 Wertpunkten** zu verzeichnen.

TAB. 3: **GEGENÜBERSTELLUNG**

	Flächen-äquivalent		
Bestand	1.445.005		
Planung	1.252.967	Wertverlust	-192.038

Da der durch das Vorhaben verursachte Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht umgesetzt werden kann, wird eine externe Kompensationsmaßnahme als Geltungsbereich festgesetzt. (vgl. Umweltbericht Pkt. 4.2)

- **Maßnahmen A/E 6:** Rekultivierung - Garagenkomplex „Hinterm Bahnhof“ (Abriss/Rückbau der Gebäude, Entsiegelung, naturschutzfachlich Nachnutzung – Initialbegrünung mit Entwicklungsziel Feldgehölz), Fläche ca. 2.500 m²

TAB. 4: **BILANZ EXTERNE MASSNAHME A/E 6**

EXTERNE MASSNAHMEN A/E 6	Fläche / Bedarf (m2)	Aufwertung	Flächen-äquivalent
[6214] Rekultivierung - Garagenkomplex „Hinterm Bahnhof“, Entwicklung zu Feldgehölz durch Sukzession	2.500	80	200.000

Da es sich um eine Rückbau/Abrissmaßnahme handelt, wird neben dem Schutzgut Boden das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) im besonderen Maß aufgewertet. Es handelt sich um Maßnahmen mit einer hohen Aufwertung für den Naturhaushalt und zur Verbesserung und Ergänzung des Biotopverbundes (Gehölzstrukturen am Ortsrand/Agrarflur). Deshalb wird die Aufwertung gemäß Bilanzierungsmodell mit dem Faktor 2 multipliziert. *

Ergebnis/ Gegenüberstellung: Im Ergebnis soll der Wertezuwachs mindestens 1:1 zum Werteverlust stehen. Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung einschließlich der externen Kompensationsmaßnahmen gegenüber, ist ein Wertezuwachs von + **7.962** zu verzeichnen. Der Eingriff kann somit insgesamt kompensiert werden.

3.3 UMZUVERLAGERENDE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 wird eine Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“ (2003) überplant:

- **Maßnahme A3** (teilweise) = Anlegen einer extensiv bewirtschafteten Grünfläche (öffentliches Grün) = ca. 2.110 m²

Diese wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz separat betrachtet: die Fläche ist umzuverlegen, da sonst ein Kompensationsdefizit für den B-Plan Nr. 37 entsteht. Dies kann innerhalb des Geltungsbereiches Graba II nicht erfolgen. Deshalb wird auch hier eine externe Maßnahme als Geltungsbereich festgesetzt.

- **Maßnahmen A/E 7:** Rekultivierung – Gewerbebrache an der Lache (Abriss/Rückbau der Gebäude, Entsiegelung, naturschutzfachlich Nachnutzung – Initialbegrünung mit entwicklungsziel Auegehölz), Fläche ca. 400 m²

TAB. 5: **BILANZIERUNG - UMVERLEGUNG MASSNAHME A3**

Überlagerung Geltungsbereich Graba II	Fläche / Bedarf (m²)	Aufwertung	Flächenäquivalent
Bestand: [4190] Acker	2.110	20	42.200
Planung: [4222] A3: Anlage einer extensiv bewirtschafteten Grünfläche (öffentliches Grün)	2.110	35	73.850
Defizit			31.650
Maßnahme A/E 7 Teilfläche an der Lache	Fläche / Bedarf (m²)	Aufwertung	Flächenäquivalent
Bestand - versiegelte Fläche	400	0	0
[6211] Rekultivierung - Gewerbebrache „An der Lache“, Entwicklung zu Feldgehölz durch Sukzession	400	80	32.000
Differenz			350

Auch hier wird aufgrund der hohen Wertigkeit i.V.m der Aufwertung des Landschaftsbildes und Ergänzung des Biotopverbundes (Auen/ Gewässer) die Aufwertung gemäß Bilanzierungsmodell mit dem Faktor 2 multipliziert.*

Unter Hinzunahme der externen Maßnahme A/E 7 kann ein Kompensationsdefizit für den B-Plan Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“ vermieden werden. Es ist ein Wertezuwachs von + **350** zu verzeichnen.

3.4 VERBAL-ARGUMENTATIVE BEWERTUNG

(*Hinweis zu Bilanzierung - Abrissmaßnahme, Verhältnis zum Thüringer Bilanzierungsmodell)

Neben der Bilanzierung des Flächenäquivalentes gemäß Eingriffsmodell in Thüringen lässt die Eingriffsregelung auch eine verbal-argumentative Begründung zu. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass u.a. das

Landschaftsbild nicht über Biotopwerte eingestuft werden kann (Beeinträchtigung besonderer Wert-/Funktionselemente).

Im Bilanzierungsmodell Thüringen (Seite 6, 7) wird auf Abrissmaßnahmen verwiesen, welche im besonderen Maße zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führen und deshalb i.d.R. verbal-argumentativ zu bilanzieren sind. „In Fällen, in denen Entsiegelungsmaßnahmen bzw. multifunktionale Maßnahmen über dieses Modell nicht flächenmäßig zugeordnet werden können, verbleibt es bei der rein verbal-argumentativen Bilanzierung.“

Insbesondere der Aufwand zur Rekultivierung der Fläche einschließlich des Rückbaus von Hochbauten und der naturschutzfachliche Nutzen i.V.m. der Multifunktionalität der Maßnahme steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu einer reinen „Bepunktung“ (außerdem gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gemäß Bilanzierungsmodell Seite 7).

Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Ergebnisse des Umweltberichts: Es liegt zwar ein flächenmäßiger Eingriff vor, im Ergebnis der Umweltprüfung besteht jedoch insgesamt nur eine mittlere Empfindlichkeit des Naturraumes gegenüber Eingriffen. Es handelt sich vornehmlich um den Verlust geringwertiger Biotope (Acker). Außerdem liegt bereits eine Vielzahl von Vorbelastungen vor. Wertvolle Biotopstrukturen bzw. Schutzgüter, ausgenommen des Bodens als landwirtschaftliche Nutzfläche, sind nicht betroffen. Somit wird ein flächenmäßiger Eingriff mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit durch zwar kleinflächigere Ausgleichsflächen aber dafür mit hoher bis sehr hoher Wertigkeiten kompensiert, sodass insgesamt von einer angemessenen Verhältnismäßigkeit auszugehen ist.

Da bei den Rekultivierungsmaßnahmen das Berechnungsmodell, aufgrund der zuvor erläuterten Punkte, nicht vollumfänglich greift, wurde in Abstimmung mit der UNB in diesem speziellen Fall eine zusätzliche verbal-argumentative Begründung als zielführend erachtet.

Maßnahmen A/E6 und A/E7

Die Rekultivierungs- und Rückbaumaßnahmen in Verbindung mit einer landschaftspflegerischen Nachnutzung stellt eine besonders sinnvolle und multifunktional wirksame Maßnahme dar, um Beeinträchtigungen durch geplante Versiegelungen und Bebauung zu kompensieren. Flächenversiegelungen sind möglichst durch Entsiegelungen auszugleichen; insbesondere die Wiederherstellung von Boden und seiner Funktionen kommt eine hohe Bedeutung zu.

Das Landschaftsbild kann, wenn auch an anderer Stelle, durch den Abriss insbesondere landschaftsbildbeeinträchtigender großer Gebäude, welche dem Verfall unterliegen, wieder hergestellt werden. Durch die Beräumung der Fläche von Müll und Ablagerungen erfolgt eine weitere Aufwertung.

Es handelt sich um Maßnahmen mit einer hohen Aufwertung für den Naturhaushalt; der Flächenversiegelung und Bebauung im Plangebiet können Flächen durch Rückbau, Entsiegelung und Begrünung dem Naturhaushalt bzw. der Landschaft wieder zur Verfügung gestellt werden. Die Maßnahmen schaffen neue Lebensräume für Fauna und Flora und dienen der Verbesserung und Ergänzung des Biotopverbundes (Gehölzstrukturen am Ortsrand/Agrarflur bzw. Auen/ Gewässer).

Es erfolgt eine Aufwertung folgender Schutzgüter:

- Klima/ Luft: Wiederherstellung kleinflächiger Klimatope, Schaffung von Biotopen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion,
- Mensch: Aufwertung des Ortsbildes, Rückhaltung Niederschlagswasser - Hochwasserschutz
- Wasser: Bereitstellung von Flächen zur Erhöhung der Infiltration, Rückhaltung Niederschlagswasser
- Boden: großflächige, vollständige Wiederherstellung von Boden und von Bodenfunktionen, Regeneration des Bodens, Verbesserung des Bodengefüges, der Regelfunktionen, der Naturnähe sowie der biotischen Faktoren
- Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt: Erhaltung, Schaffung sowie Ergänzung verschiedener Lebensräume, Erhöhung der Arten- und Biotopvielfalt, Bereitstellung wertvoller Habitatelemente sowie

- des Landschaftsbildes auch als Kulturgut: Beseitigung von landschaftsbildbeeinträchtigenden Baukörpern am Ortsrand und in der Aue

Durch die Maßnahmen werden insgesamt hochwertige Lebensräume wieder hergestellt. Durch die Multifunktionalität der Maßnahme kann eine deutliche Aufwertung aller Schutzgüter erreicht werden. Somit ist auf verbal-argumentativer Ebene, zusätzlich zur Biotopwertbilanzierung, eine vollständige Kompensation der Eingriff in Verbindung mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs Graba II gerechtfertigt.

Berücksichtigung des § 15 BNatSchG

Ausgleichsmaßnahmen dienen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG dazu, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds in gleichartiger Weise wiederherzustellen. Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet. Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist „bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsigelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Bei der Auswahl und Durchführung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind somit solche vorrangig, die

- keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen,
- auf die Renaturierung versiegelter Flächen gerichtet sind oder diese Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen,
- Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln,
- als Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen oder
- der Wiedervernetzung von Lebensräumen.

Diesen Zielen des § 15 BNatSchG kann insgesamt entsprochen werden. Es werden Rückbau- und Entsigelungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen sowie zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durchgeführt, ohne dabei zusätzliche landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch zu nehmen.

Ergebnis: Insgesamt ist davon auszugehen, dass die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen und/oder ersetzt sind. Der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG wird vollständig Rechnung getragen.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A/E7) festgesetzt; diese sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (mindestens Anlage von Grünland durch eine Ansaat) und dauerhaft zu pflegen, Schotter-/Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig. Pro Baugrundstück sind mind. 1 Laub- oder Obstbaum und 10 Laubsträucher zu pflanzen. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum-/ Strauchpflanzungen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm; Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm. Für die Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes Pflanzmaterial (insbesondere bienenfreundliche Gehölzarten, in Sorten zulässig) zu verwenden.

öffentliche Grünfläche – Maßnahme A1: Baum-Strauchhecke Christian-Wagner-Straße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf dem 3 m breiten Grünstreifen der Ausgleichsmaßnahme A1 parallel zur Christian-Wagner-Straße sind mindestens 12 Stück mittelkronige Laubbäume an den dargestellten Standorten zu pflanzen. Die Baumstandorte können geringfügig (max. 2 m) verschoben werden. Zwischen den Bäumen sind einreihig Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen. Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind mit einer Breite von max. 3 zulässig.

Pflanzqualität: Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm; Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm. Für Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden.

öffentliche Grünfläche – Maßnahme A2: westliche Eingrünung des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf dem 9 m breiten Grünstreifen der Ausgleichsmaßnahme A2 am westlichen Rand des Plangebietes sind frei wachsenden Hecken (Breite ca. 6 m) bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen der Hecken beträgt 1,50-2,50 m. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 12-15 m.

Pflanzqualität: Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm; Laubbäume als Heister, Pflanzhöhe 100-150 cm; Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Für Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden bzw. ortstypische Obstbäume. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Krautsaum zu erhalten.

öffentliche Grünfläche – Maßnahme A3: Streuobstwiese am südlichen Rand des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der ca. 4.850 m² großen Grünfläche der Ausgleichsmaßnahme A3 am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10-12 m.

Pflanzqualität: Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu erhalten. Des Weiteren sind auf ca. 10 % der Fläche Elemente wie Benjeshecken, Findlinge, Lesesteinhaufen, Totholz sowie 3-5 flache Geländesenken (Größe jeweils 25-30 m², Tiefe 0,5-0,8 m) zu integrieren.

Öffentliche Grünfläche – Maßnahme A4: östliche Eingrünung des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf dem 3 m breiten Grünstreifen der Ausgleichsmaßnahme A4 am östlichen Rand des Plangebietes sind einreihig Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen.

Pflanzqualität: Sträucher, Pflanzhöhe 60-100 cm.

Für Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Krautsaum zu erhalten.

Verkehrsbegleitgrün – Maßnahme A5: Baumpflanzungen entlang der Planstraße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Planstraßen sind an den dargestellten Standorten 41 Stück mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte können geringfügig (max. 2 m) verschoben werden. Soweit die Bäume nicht innerhalb einer zusammenhängenden Pflanzfläche stehen, sind sie in unbefestigte Baumscheiben von mindestens 9 m² Größe und mind. 12m³ effektiven Wurzelraum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.

Für Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes, stadtklimaverträgliches Pflanzmaterial zu verwenden (in Sorten zulässig).

Externe Kompensationsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht umgesetzt werden kann, sind externe Kompensationsmaßnahmen (A/E 6 und A/E 7) festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche – Maßnahme A/E 6: Rekultivierung - Garagenkomplex „Hinterm Bahnhof“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der ca. 2.500 m² große Fläche der Ausgleichsmaßnahme A/E 6 (Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstück 1463/10 teilweise, 2626/3 teilweise, 1462/4 teilweise) erfolgt ein Abriss der Gebäude und eine Entsiegelung der Flächen einschließlich Beräumung. Nach Rekultivierung des Bodens ist entlang der Straße eine Baumreihe anzulegen, der Pflanzabstand zwischen den Laubbäumen beträgt 10-15 m. Auf 10-20 % der Fläche sind lockere, punktuelle Initialpflanzungen mit Laubbäumen vorzunehmen. Auf eine Grünlandansaat ist zu verzichten.

Pflanzqualität: Laubbäume als Sämlinge (Forstware), Pflanzhöhe 40-60 cm; Laubbäume - Baumreihe als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.

Für Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Fläche wird mit Ausnahme der Straßenbäume nach der Herstellung weitestgehend der Sukzession überlassen.

Öffentliche Grünfläche – Maßnahme A/E 7: Rekultivierung Gewerbebrache „An der Lache“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der ca. 400 m² großen Fläche der Ausgleichsmaßnahme A/E 7 (Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstück 5130 teilweise) erfolgt ein Abriss der Gebäude und eine Entsiegelung der Flächen einschließlich Beräu-

mung. Nach Rekultivierung des Bodens sind lockere, punktuelle Initialpflanzungen mit Laubbäumen vorzunehmen. Auf eine Grünlandansaat ist zu verzichten.

Pflanzqualität: Laubbäume als Sämlinge (Forstware), Pflanzhöhe 40-60 cm.

Für Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Fläche wird nach der Herstellung der Sukzession überlassen.

Zuordnungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a) bis c) BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A/E6 werden anteilig den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen zugeordnet:

- Baugrundstücke: A2 und A/E6
- Verkehrsflächen: A3, A4 und A5

Die Maßnahmen A1 und A/E7 werden dem Bebauungsplan Nr. 37 Christian-Wagner Straße zugeordnet.

Hinweise (ohne festsetzenden Charakter)

Empfohlene Pflanzenliste	A1	A2	A3	A4	A5	A/E 6	A/E7	Grundstücksflächen
<i>Pflanzenliste – Sträucher</i>								
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)								X
Berberis vulgaris (Berberitze)	X	X		X		X		X
Buddleja spec. (Sommerflieder)								X
Buxus sempervirens (Buchsbaum)								X
Chaenomelis japonica (Zierquitte)								X
Cornus mas (Kornelkirsche)		X		X		X	X	X
Cornus sanguinea (Hartriegel)	X	X		X		X	X	X
Corylus avellana (Haselnuss)		X		X		X	X	X
Crataegus monogyna (Weißdorn)		X		X		X	X	X
Frangula alnus (Faulbaum)	X	X		X		X	X	X
Hedera helix (Efeu)								X
Ligustrum vulgare (Liguster)	X	X		X		X		X
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	X	X		X		X	X	X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	X		X		X		X
Ribes spec. (Johannisbeere)		X		X				X
Rosa canina (Wildrose)	X	X		X		X		X
Rosa rugosa (Kartoffelrose)	X	X		X				X
Rubus fruticosus (Brombeere)		X		X				X
Rubus idaeus (Brombeere)		X		X				X
Salix caprea (Salweide)		X		X		X		X
Salix aurita (Öhrchenweide)							X	
Salix cinerea (Grauweide)							X	
Salix fragilis (Bruchweide)							X	
Salix purpurea (Purpur-Weide)	X	X		X			X	X
Sambucus nigra (Holunder)		X		X		X	X	X
Viburnum opulus (Schneeball)	X	X		X		X	X	X
<i>Pflanzenliste – Bäume</i>								

Empfohlene Pflanzenliste	A1	A2	A3	A4	A5	A/E 6	A/E7	Grundstücks- flächen
Acer campestre (Feldahorn)	X	X			X	X		X
Acer platanoides (Spitzahorn)		X				X	X	X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)		X				X	X	X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)							X	
Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X			X	X	X	X
Fraxinus excelsior (Esche)		X				X	X	X
Malus sylvestris (Holzapfel)		X				X	X	X
Prunus avium (Vogelkirsche)	X	X				X	X	X
Prunus padus (Traubenkirche)							X	
Pyrus communis (Wildbirne)		X				X		X
Quercus robur (Stieleiche)		X				X	X	X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	X	X			X	X		X
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	X				X	X		X
Tilia cordata (Winterlinde)		X			X	X	X	X
<i>Kulturobst - vorzugsweise alte Obstsorten</i>								
Malus domestica Hyb. (Apfel) Prunus avium Hyb. (Süßkirsche) Prunus cerasus Hyb. (Sauerkirsche) Prunus domestica Hyb. (Pflaume)		X	X					X

Zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Erschließung umzusetzen.

Artenschutz (Bauzeiten)

Vor Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle auf Vorkommen von gebäudebewohnender besonders geschützter Arten (Schwalben, Eulen, Fledermäuse, Siebenschläfer etc.) durchzuführen. Sollten sich bei den Kontrollen Hinweise auf Lebensstätten besonders geschützter Arten finden, so ist die untere Naturschutzbehörde vor Abrissbeginn unverzüglich zu informieren und eine gesonderte artenschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Gehölzrodungen im Bereich der Gartengrundstücke müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.

5. MASSNAHMENBLÄTTER

Für folgende grünordnerische Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt:

- **A1:** Baum-Strauchhecke Christian-Wagner-Straße (Übernahme aus B-Plan Nr. 37)
- **A2:** westliche Eingrünung des Plangebietes (Baum-Strauchhecke)
- **A3:** Streuobstweise am südlichen Rand des Plangebietes (weitere Habitatelemente)
- **A4:** östliche Eingrünung des Plangebietes (Strauchhecke)
- **A5:** Baumpflanzungen entlang der Planstraße
- **A/E 6:** Rekultivierung Garagenkomplex „Hinterm Bahnhof“
- **A/E 7:** Rekultivierung Gewerbebrache „An der Lache“

Maßnahmenblatt A1	
Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ i.V.m. Bebauungsplan Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“	Maßnahmen-Nr.: Ausgleichsmaßnahme A 1 Baum-Strauchhecke Christian-Wagner-Straße
<u>Beurteilung des Eingriffs</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übernahme der Maßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“ 	
<u>Eingriff:</u> ausgeglichen x ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: A/E7 nicht ausgleichbar	
<u>Ziel / Begründung der Maßnahme</u>	
Entlang der C.- W.- Straße wird der vorhandenen Bebauungsplan Nr. 37 überplant. Der straßenbegleitende Radweg sowie die Baum-Strauchpflanzungen (Maßnahme A1) werden in den B-Plan Nr. 43 übertragen bzw. als (planungsrechtlicher) Bestand aufgenommen. Der Grünlandstreifen (Maßnahme A3) wird nicht übernommen sondern extern verlagert (siehe A/E 7).	
<u>Maßnahmenbeschreibung:</u> Baum-Strauchhecken: 568 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf dem 3 m breiten Grünstreifen sind 12 Stück mittelkronige Laubbäume an den dargestellten Standorten zu pflanzen (die Baumstandorte können geringfügig (max. 2 m) verschoben werden) ▪ Pflanzqualität Laubbäume: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 14-16 cm ▪ zwischen den Bäumen sind einreihig Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen, Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind mit einer Breite von max. 2 zulässig ▪ Pflanzqualität Sträucher: Pflanzhöhe 60-100 cm, 3-5 Triebe ▪ Mulchen der Gehölzflächen/Baumscheiben, Verankerung der Bäume, Verbisschutzmaßnahmen ▪ für Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden, empfohlene Pflanzliste - siehe Hinweise unter Pkt. 4 	
<u>Biotopentwicklungs- / Pflegekonzept</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege (Gehölzpflege, mulchen, wässern, etc.) ▪ Sträucher: Verjüngung selektiv oder gruppenweise, alle 10 - 20 Jahre Sträucher auf Stock setzen (Verjüngungsschnitt), Bäume: regelmäßiger Pflegeschnitt, Aufasten (Verkehrssicherheit) ▪ Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen; bei Verlust ist ein Strauch/Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen ▪ Gehölze: keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September; kein Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmittel 	
<u>Durchführung:</u> spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Erschließung	
<u>Funktionskontrolle:</u> Abnahme der Maßnahme mit UNB (am Ende der Fertigstellungspflege), zielbiotop-spezifische Kontrolle der Maßnahme mit UNB 3 Jahre nach Herstellung (am Ende der Entwicklungspflege); bei Erfordernis: Festlegung weiterer Funktionskontrollen mit UNB	
<u>Flächengröße:</u> 568 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsbeschränkung: dauerhaft (Ausgleichsmaßnahme) ▪ Trägerschaft (Herstellung, Unterhaltung): Stadt Saalfeld / Vorhabenträger ▪ Flächeneigentümer: Stadt Saalfeld 	

Maßnahmenblatt A3	
Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“	Maßnahmen-Nr.: Ausgleichsmaßnahme A 3 Streuobstweise am südlichen Rand des Plangebietes
<u>Beurteilung des Eingriffs verursacht durch die Verkehrsflächen</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust geringwertiger Biotope (Acker) sowie von Lebensraum für die Fauna ▪ Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, Infiltrationsfläche, flächiger Eingriff durch Versiegelung ▪ weitere Überprägung der Landschaft/ des Ortsrandes 	
<u>Eingriff:</u> ausgeglichen x ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: A4, A5 nicht ausgleichbar	
<u>Ziel / Begründung der Maßnahme</u> Am westlichen Rand des Plangebietes ist auf einer Fläche von 4.849 m ² eine Streuobstweise anzulegen, welche durch Habitaelemente ergänzt wird. Die Ausgleichsmaßnahme dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Erschließung/ Verkehrsflächen. Es werden Rückzugsräume sowie neue artenreiche Biotopstrukturen am Ortsrand bereitgestellt, die Lebensbedingungen für Flora und Fauna des Gebietes werden verbessert. Die Maßnahme dient der Eingrünung sowie der Erweiterung der südlich vorhandenen Grünfläche (gleichzeitig Nutzung - Anwohner).	
<u>Maßnahmenbeschreibung: Streuobstweise 4.849 m²</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ auf der ca. 4.850 m² großen Grünfläche d ist eine Streuobstweise anzulegen; der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10-12 m, ▪ Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10-12 cm ▪ es sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume zu verwenden, empfohlene Pflanzliste - siehe Hinweise unter Pkt. 4 in Abstimmung mit der UNB (Berücksichtigung: Empfehlungen zu Erhalt und Pflege von Streuobstwiesen im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Stand Februar 2014) ▪ Mulchen der Baumscheiben, Verankerung der Bäume, ggf. Verbisschutzmaßnahmen ▪ des Weiteren sind auf ca. 10 % der Fläche Elemente wie Benjeshecken, Findlinge, Lesesteinhaufen, Totholz sowie 3-5 flache Geländesenken (Größe jeweils 25-30 m², Tiefe 0,5-0,8 m) anzulegen ▪ die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu erhalten 	
<u>Biotopentwicklungs- / Pflegekonzept</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege (Gehölzpflege, mulchen, wässern, etc.) ▪ Streuobstweise: Kulturschnitt/ Erziehungsschnitt alle 3-4 Jahre, dauerhafte extensive Pflege des Grünlandes (1-2 x jährlich mähen, Mähgut entfernen) ▪ Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen; bei Verlust ist ein Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen ▪ Gehölze: keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September; kein Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmittel 	
<u>Durchführung:</u> spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Erschließung	
<u>Funktionskontrolle:</u> Abnahme der Maßnahme mit UNB (am Ende der Fertigstellungspflege), zielbiotop-spezifische Kontrolle der Maßnahme mit UNB 3 Jahre nach Herstellung (am Ende der Entwicklungspflege); bei Erfordernis: Festlegung weiterer Funktionskontrollen mit UNB	
<u>Flächengröße:</u> 4.849 m ² <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsbeschränkung: dauerhaft (Ausgleichsmaßnahme) ▪ Trägerschaft (Herstellung, Unterhaltung): Stadt Saalfeld / Vorhabenträger ▪ Flächeneigentümer: Stadt Saalfeld 	

Maßnahmenblatt A4	
Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“	Maßnahmen-Nr.: Ausgleichsmaßnahme A 4 östliche Eingrünung des Plangebietes
<u>Beurteilung des Eingriffs verursacht durch die Verkehrsflächen</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust geringwertiger Biotope (Acker) sowie von Lebensraum für die Fauna ▪ Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, Infiltrationsfläche, flächiger Eingriff durch Versiegelung ▪ weitere Überprägung der Landschaft/ des Ortsrandes 	
<u>Eingriff:</u> ausgeglichen x ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: A3, A5 nicht ausgleichbar	
<u>Ziel / Begründung der Maßnahme</u>	
<p>Am südlichen Rand des Plangebietes sind auf einer Fläche von 751 m² Strauchhecken anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Erschließung/ Verkehrsflächen. Es werden Rückzugsräume sowie neue Habitate am Ortsrand bereitgestellt, die Lebensbedingungen für Flora und Fauna des Gebietes werden verbessert. Die Maßnahme dient der Eingrünung Wohngebiets.</p>	
<u>Maßnahmenbeschreibung:</u> Strauchhecken: 751 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf dem 3 m breiten Grünstreifen sind einreihig Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen ▪ Pflanzqualität Sträucher: Pflanzhöhe 60-100 cm, 3-5 Triebe ▪ Mulchen der Gehölzflächen, ggf. Abgrenzung zum Acker (z.B. Aufstellen von Eichenspaltpfählen) ▪ für Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden, empfohlene Pflanzliste - siehe Hinweise unter Pkt. 4 ▪ die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Krautsaum zu erhalten 	
<u>Biotopentwicklungs- / Pflegekonzept</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege (Gehölzpflege, mulchen, wässern, etc.) ▪ Hecke: Verjüngung selektiv oder gruppenweise, alle 10 - 20 Jahre Sträucher auf Stock setzen (Verjüngungsschnitt); Krautsaum mähen (1-2x/Jahr) ▪ Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen; bei Verlust ist ein Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen ▪ Gehölze: keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September; kein Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmittel 	
<u>Durchführung:</u> spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Erschließung	
<u>Funktionskontrolle:</u> Abnahme der Maßnahme mit UNB (am Ende der Fertigstellungspflege), zielbiotop-spezifische Kontrolle der Maßnahme mit UNB 3 Jahre nach Herstellung (am Ende der Entwicklungspflege); bei Erfordernis: Festlegung weiterer Funktionskontrollen mit UNB	
<u>Flächengröße:</u> 751 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsbeschränkung: dauerhaft (Ausgleichsmaßnahme) ▪ Trägerschaft (Herstellung, Unterhaltung): Stadt Saalfeld / Vorhabenträger ▪ Flächeneigentümer: Stadt Saalfeld 	

Maßnahmenblatt A5	
Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“	Maßnahmen-Nr.: Ausgleichsmaßnahme A 5 Baumpflanzungen entlang der Planstraße
<u>Beurteilung des Eingriffs verursacht durch die Verkehrsflächen</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust geringwertiger Biotope (Acker) sowie von Lebensraum für die Fauna ▪ Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, Infiltrationsfläche, flächiger Eingriff durch Versiegelung ▪ weitere Überprägung der Landschaft/ des Ortsrandes 	
<u>Eingriff:</u> ausgeglichen x ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: A3, A4 nicht ausgleichbar	
<u>Ziel / Begründung der Maßnahme</u>	
Im Plangebiet sind entlang der Verkehrsflächen mindestens 41 Stück mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahme dient der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Erschließung/ Verkehrsflächen. Die Maßnahme soll v.a. eine Eingrünung der Verkehrsflächen bzw. Durchgrünung und Aufwertung des Wohngebiets erreichen.	
<u>Maßnahmenbeschreibung:</u> Laubbäume 41 Stück (820 m ²)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ an der Planstraßen/ an den Wegen sind an den dargestellten Standorten 41 Stück mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, die Baumstandorte können geringfügig (max. 2 m) verschoben werden ▪ soweit die Bäume nicht innerhalb einer zusammenhängenden Pflanzfläche stehen, sind sie in unbefestigte Baumscheiben von mindestens 9 m² Größe und mind. 12m³ effektiven Wurzelraum zu pflanzen ▪ Pflanzqualität Laubbäume: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 14-16 cm ▪ Mulchen der Gehölzflächen/Baumscheiben, Verankerung der Bäume ▪ für Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes, stadtklimaverträgliches Pflanzmaterial zu verwenden (in Sorten zulässig) , empfohlene Pflanzliste - siehe Hinweise unter Pkt. 4 	
<u>Biotopentwicklungs- / Pflegekonzept</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege (Gehölzpflege, mulchen, wässern, etc.) ▪ Bäume: regelmäßiger Pflegeschnitt, Aufasten (Verkehrssicherheit) ▪ Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen; bei Verlust ist ein Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen ▪ Gehölze: keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September; kein Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmittel 	
<u>Durchführung:</u> spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Erschließung	
<u>Funktionskontrolle:</u> Abnahme der Maßnahme mit UNB (am Ende der Fertigstellungspflege), zielbiotop-spezifische Kontrolle der Maßnahme mit UNB 3 Jahre nach Herstellung (am Ende der Entwicklungspflege); bei Erfordernis: Festlegung weiterer Funktionskontrollen mit UNB	
<u>Flächengröße:</u> Laubbäume 41 Stück (820 m ²)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsbeschränkung: dauerhaft (Ausgleichsmaßnahme) ▪ Trägerschaft (Herstellung, Unterhaltung): Stadt Saalfeld / Vorhabenträger ▪ Flächeneigentümer: Stadt Saalfeld 	

Maßnahmenblatt A/E 7	
Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ i.V.m. Bebauungsplan Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“	Maßnahmen-Nr.: Ausgleichsmaßnahme A/E 7 Rekultivierung Gewerbebrache „An der Lache“
<u>Beurteilung des Eingriffs</u>	
<ul style="list-style-type: none"> Verlagerung der im Zuge des Bebauungsplans Nr. 43 überplanten Maßnahme A3 Bebauungsplan Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“ 	
<u>Eingriff:</u> ausgeglichen x ausgeglichen i.V.m. Maßn.-Nr.: A1 nicht ausgleichbar	
<u>Ziel / Begründung der Maßnahme</u>	
<p>Entlang der C.- W.- Straße wird der vorhandenen Bebauungsplan Nr. 37 überplant. Der straßenbegleitende Radweg sowie die Baum-Strauchpflanzungen (Maßnahme A1) werden in den B-Plan Nr. 43 übertragen. Der Grünlandstreifen (Maßnahme A3) wird nicht übernommen sondern extern auf die Maßnahme A/E 7verlagert.</p> <p>Die Rekultivierungsmaßnahme mit einer Fläche von 400 m² stellt eine Biotopwertsteigerung der jetzigen Biotopausstattung dar und ist geeignet, die Lebensbedingungen für die Flora und Fauna deutlich zu verbessern (Biotopverbund - Aue). Durch die Entsiegelungs-/ Abrissmaßnahmen werden dem Naturland neue Flächen zur Verfügung gestellt. Es kann eine Aufwertung aller Schutzgüter und insbesondere des Landschafts- und Ortsbildes, des Bodens (natürlichen Bodenfunktionen) und des Wassers (Rückhaltung, Versickerung) erzielt werden.</p>	
<u>Maßnahmenbeschreibung:</u> Rekultivierung Gewerbebrache 400 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> auf der Fläche (Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flst. 5130 teilweise) erfolgt ein Abriss der Gebäude und eine Entsiegelung der Flächen einschließlich Beräumung nach Rekultivierung des Bodens sind lockere, punktuelle Initialpflanzungen mit Laubbäumen vorzunehmen, auf eine Grünlandansaat ist zu verzichten, Pflanzqualität Laubbäume: Sämlinge (Forstware), Pflanzhöhe 40-60 cm für die Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden, empfohlene Pflanzliste - siehe Hinweise unter Pkt. 4 die Fläche wird nach der Herstellung der Sukzession überlassen 	
<u>Biotopentwicklungs- / Pflegekonzept</u>	
<ul style="list-style-type: none"> 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege (Gehölzpflege, wässern, etc.) nach Pflege - Sukzession (keine Unterhaltungspflege erforderlich) 	
<u>Durchführung:</u> spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Erschließung	
<u>Funktionskontrolle:</u> Abnahme der Maßnahme mit UNB (am Ende der Fertigstellungspflege), zielbiotopspezifische Kontrolle der Maßnahme mit UNB 3 Jahre nach Herstellung (am Ende der Entwicklungspflege); bei Erfordernis: Festlegung weiterer Funktionskontrollen mit UNB	
<u>Flächengröße:</u> 400 m ²	
<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsbeschränkung: dauerhaft (Ausgleichsmaßnahme) Trägerschaft (Herstellung, Unterhaltung): Stadt Saalfeld / Vorhabenträger Flächeneigentümer: Stadt Saalfeld 	

6. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“, Stadt Saalfeld/Saale stellt im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans werden dazu Maßnahmen festgesetzt und dargestellt. Sie dienen neben der landschaftsgerechten Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets vor allem der Kompensation des Eingriffs. Diese Flächen stellen eine Biotopwertsteigerung der jetzigen Biotopausstattung im Geltungsbereich dar und sind geeignet, die Lebensbedingungen für die Flora und Fauna des Gebietes zu verbessern.

Da das Wertedefizit innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden kann, werden weitere Maßnahmen entwickelt und in die Planung integriert. Im Ergebnis soll der Wertezuwachs etwa 1:1 zum Werteverlust stehen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass nach Realisierung aller Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden. Dies gilt sowohl für den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ als auch für den Bebauungsplan Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“.