Gemeinde Elleben
Ortsteil Gügleben

Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“

Entwurf

Umweltbericht
(gesonderter Teil der Begründung)

in der Fassung von April 2025

Bauleitplan der	Gemeinde Elleben Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg Am Flugplatz 10 99310 Osthausen-Wülfershausen
Bauleitplanung von	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Standort Jena Unterlauengasse 9 07743 Jena T. 03641/592 - 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Allgemeine Angaben ... 3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3
1.3 Ziel und Zweck der Planung ... 4

2 Planerische Grundlagen und Darstellung der Ziele des Umweltschutzes ... 5

3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes ... 7

4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ... 12
4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 12
4.2 Prognose bei Durchführung der Planung ... 12

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 19
5.1 Bewertung der Eingriffsflächen im Bestand (Ausgangssituation) ... 20
5.2 Bewertung der Eingriffsflächen nach der Planung (Zielbiotope) ... 23
5.3 Bewertung der Maßnahmen zum Ausgleich (Geltungsbereich 2) ... 25
5.4 Gesamtbilanz ... 26

6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen ... 26
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ... 26
6.2 Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen ... 27
6.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ... 27

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 31

8 Zusätzliche Angaben ... 31
8.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf ... 31
8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 32

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 32

10 Anlagen ... 36

11 Quellenverzeichnis ... 36

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Gemeinde Elleben
Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg
Am Flugplatz 10
99310 Osthausen-Wülfershausen

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung

STANDORT: Elleben, Ortsteil Gügleben

PLANGEBIET: Geltungsbereich 1:
Flurstücke 101/5, 125/3, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben
Geltungsbereich 2:
Flurstück 208/12 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben

FLÄCHE: 22.500 m² (~ 2,25 ha)

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Flächenanteil
Geltungsbereich (1 und 2)	22.465 m²	100 %
Mischgebiet	5.255 m²	23,5 %
Gewerbegebiet	14.010 m²	62,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.510 m²	11 %
Flächen zum Anpflanzen	700 m²	3 %

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Gügleben an der K4 / Dorfstraße und umfasst die Flurstücke 101/5, 125/3, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., 208/12 teilw. der Flur 0 in der Gemarkung Gügleben. Der Geltungsbereich umfasst 2 Bereiche, die in unmittelbarer Nähe liegen. Der Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von etwa 2,18 ha, der Geltungsbereich 2 eine Fläche von 700 m² .

Südlich wird der Geltungsbereich durch die „K4 / Dorfstraße“ begrenzt und erschlossen und östlich durch die Straße „Burgenblick“ begrenzt und erschlossen. Daran schließt sich jeweils bestehende Bebauung an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße K4 begrenzt. Im Norden schließen Grünland- und Ackerflächen an.

Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Sicherung der gemischten Bauflächen und Entwicklung gewerblicher Bauflächen
- städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen und Standortaufwertung
- Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und somit Voraussetzung für positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung.

Das Verfahren dient auch dazu, den bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) durch einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu ersetzen. Anlass ist, dass das konkrete Vorhaben und die Nutzung - Getränkegroßhandel mit eingegliederter Einfamilienhausbebauung - nicht umgesetzt ist und die Bauflächen für eine städtebauliche Entwicklung neu geordnet werden sollen.

2 Planerische Grundlagen und Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter werden diverse Fachgesetze berücksichtigt. Insbesondere die nachfolgenden Fachgesetze finden Anwendung in der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Fachgesetz	**Inhalt**	**Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**
Baugesetzbuch (BauGB)	sparsamer Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2)	u. a. Festsetzung der GRZ, teilweise unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
	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. Hinweise zu bauzeitlichem Schutz von Tieren und Pflanzen sowie Festsetzung zu Begrünung
	Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3)	Festsetzung von Vermeidungs- 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, Prüfung der Lage des Plangebietes zu FFH- und Vogelschutzgebieten, Artenschutzfachbeitrag nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Ableiten von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie FFH-RL)	Schutz streng geschützter Arten (Art. 12, 13, 15 und Anhang IV, FFH Richtlinie)	
Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)	Schutz streng geschützter Arten (Art. 12, 13, 15 und Anhang IV, FFH Richtlinie	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm und Staub) (§ 1 Abs. 1)	wird berücksichtigt
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§ 52 WHG)	Hinweis auf Lage des Plangebietes in Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“ und in Wasserschutzzone III des in Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke“

Fachgesetz	Inhalt	Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)	Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 1, 4, 7 BBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3, 4, 5 BBodSchV)	wird berücksichtigt

Fachplanungen

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

Fachplanung	Inhalt	Berücksichtigung in der Aufstellung des Bebauungsplanes
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)	Verbesserung der Standortvoraussetzungen in Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung (1.1.2 G)	wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gefördert, regionale Attraktivität wird gestärkt
	Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden (1.1.2 G)	
Regionalplan Mittelthüringen	Elleben gehört zum Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Arnstadt (Ziel Z1-2)	Gewerbegebiet steht im Einklang mit der zentralörtlichen Bedeutung
	Lage des Plangebietes innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Siedlungsbereiches	Siedlungsbereich wird am Standort durch geplante Bebauung abgerundet
	Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung im Umfeld des Siedlungsgebietes	keine Wechselbeziehungen zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten
	in räumlicher Nähe östlich der Ortslage Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung fs-40 „Westlich Riechheim“	
	in räumlicher Nähe östlich der Ortslage Vorranggebiet der Freiraumsicherung FS-90 „Riechheimer Berg / Osthausener Wald“ und FS-91 „Willroder Forst, Bechstedter Holz und Wernigslebener Wald“	
	in räumlicher Nähe nördlich der Ortslage Vorranggebiet der Freiraumsicherung FS-91	

Fachplanung	Inhalt	Berücksichtigung in der Aufstellung des Bebauungsplanes
	„Willroder Forst, Bechstedter Holz und Wernigslebener Wald“	
Flächennutzungsplan	für gesamte Gemeinde Elleben bzw. den Ortsteil Gügleben liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan bzw. Teilflächennutzungsplan vor	Aufstellung Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB: - Sicherung der gemischten Bauflächen - Schaffen der Möglichkeit der Entwicklung gewerblicher Flächen - städtebauliche Neuordnung brachliegender Flächen, Bebauungsplan verbessert städtebauliche Ordnung im westlichen Siedlungsbereich - Bereitstellung der Gewerbeflächen schafft Voraussetzungen für positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung
Landschaftsplan	es liegt kein Landschaftsplan vor, der Standort bzw. Gemeindegebiet betrifft	Ableitung aus Informationen des TLUBN: - keine Lage in bzw. Wechselwirkung zu Schutzgebieten des Naturschutzes - Lage in Trinkwasserschutzzone III

3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

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.

Schutzgüter		
Funktionen	**Erfassung und Bewertung**	**Bedeutung**
Tiere		
Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	überwiegend anthropogen überformt Lebensraum im Plangebiet bestehend aus: Grünland mit regelmäßigen Pflegeintervallen, Nutzung als Mähfläche Punktueller Gehölzbestand aus Baumreihen, Einzelbäumen, Feldgehölzen, kleinen Hecken, straßenbegleitende Grünflächen: artenarmer Rasen sonstige Grünflächen: einfache Begrünung, artenarmer Rasen frei- und kleinere höhlenbrütende Vogelarten des Siedlungs(rand)bereichs anzutreffen, mögliche Fortpflanzungs- und Brutstätten vorhanden (Freibrüter in Gehölzen, Großvögel, Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter), größerer Horst auf Walnussbaum im Südosten des Plangebietes, der als dauerhafter Brutplatz für Greifvögel dienen kann mehrere kleine Höhlen an Walnussbaum im Südosten des Plangebietes, Eignung für Fledermäuse Vorhandensein kleiner Höhlen- oder Spaltenstrukturen möglich, Eignung für Fledermäuse, aber keine Eignung für Winterquartiere Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse) aufgrund entsprechender Habitateignung im Saumbereich des Plangebietes möglich planrelevante Arten aus Thüringer Artenliste nur bei Fledermäusen, Reptilien und Vögeln lt. saP potenziell gegeben keine FFH- oder Vogelschutzgebiete angrenzend bzw. benachbart	mittel, gutachterliche Untersuchung durchgeführt (saP)

Schutzgüter		
Funktionen	**Erfassung und Bewertung**	**Bedeutung**
Pflanzen		
Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	4 Biotoptypen im Plangebiet Grünland: geringe Artenanzahl, von Gräsern und Luzerne dominiert, regelmäßige Mahd zur Futtermittelherstellung Gehölzbestand: Baumreihen, Einzelbäume, Feldgehölze, Schnitthecken straßenbegleitende Grünflächen: artenarmer Rasen sonstige Grünflächen: einfache Begrünung, artenarmer Rasen Plangebiet außerhalb des Verbreitungsgebiets der europäisch geschützten Pflanzenarten, keine geeigneten Habitate betroffen	gering, keine weitere gutachterliche Untersuchung erforderlich
Fläche		
Funktion als Nutzfläche für Siedlung oder Landwirtschaft oder Erholung	Flächennutzungsplan liegt nicht vor, aktuelle Nutzung als Grünland und als Siedlungsfläche (GDI-Th)	mittel
Boden		
Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	überwiegend anthropogen überformt	gering
Geologie	Einschätzung des TLUBN - regionalgeologisch im Thüringer Becken im Ausstrichbereich der Ceratitenschichten des Oberen Muschelkalks als Wechsellagerung von Kalkstein und Tonmergelstein - Wechselfolge von plattigen bis bankigen Kalksteinen und Tonsteinzwischenlagen - Gesteine in Oberflächennähe zu geringmächtigem, zähem, tonig-steinigem Material verwittert - Gesteine des Oberen Muschelkalks in größerer Tiefe von den zum Teil subrosionsanfälligen Gesteinen (Anhydrit, Gips) des Mittleren Muschelkalks unterlagert	gering – mittel

Schutzgüter		
Funktionen	**Erfassung und Bewertung**	**Bedeutung**
	- Subrosionskataster des TLUBN: Gefährdungsklasse B-b-1-2 (relativ weit fortgeschrittene Subrosion; mögliches Auftreten von weiträumigen, geringfügigen und lang andauernden Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden; Erdfälle und Einsenkungen möglich)	
natürliche Bodenfunktionen: - Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen - Funktion im Wasserhaushalt - Funktion im Nährstoffhaushalt - Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Regler- und Speicherfunktion, Filter- und Pufferfunktion, natürliche Bodenfruchtbarkeit)	natürliche Bodenfunktion bereits teilweise eingeschränkt durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze, Wege etc.), Nutzung als Lagerfläche, keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung nach Einschätzung des TLUBN überwiegend geringe bis mittlere Funktionserfüllung: - sehr geringer Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad (Karte M 242) - mittleres Wasserspeichervermögen (Karte M 239) - sehr geringer Funktionserfüllungsgrad Nitratrückhalt (Karte M 244) - mittleres Biotopentwicklungspotenzial (Karte M 241), keine Klassifizierung nach Karte M59 - keine potenzielle Eignung als Feldhamster-Habitat (Karte M 54) - geringes Ertragspotenzial (Karte M 238)	gering - mittel, keine weitere gutachterliche Untersuchung erforderlich gering mittel gering mittel keine gering
Archivfunktion	keine Erkenntnisse oder Hinweise auf Bedeutung für Natur- oder Kulturgeschichte	keine
Vorbelastungen	keine Erkenntnisse	keine
Wasser		
Oberflächengewässer	keine im Plangebiet	keine
Grundwasser, Schichtenwasser	keine Veränderung zur wirksamen Bebauungsplansatzung Einzugsgebiet der Saale, mit Nitratbelastung <=25 mg/l NO3 im mittleren Wert für Grundwasserzustand[1]	gering
Trinkwasser	Lage in Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke" (Schutzgebietsnummer 27.0) und in der in Wasserschutzzone III des in Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes	mittel

[1] ebenda

Schutzgüter		
Funktionen	**Erfassung und Bewertung**	**Bedeutung**
	„WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27), Einschränkungen der Nutzung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben	
Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	keine Betroffenheit von Überschwemmungs- oder Risikogebieten Hochwasser	keine
Klima, Luft		
klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	keine Betroffenheit aufgrund von Größe und Lage des Plangebietes	keine
Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasspeicher oder -senken	Vegetation ohne relevantes Potenzial, geeignete Bodentypen sind nicht vorhanden.	keine
Landschaftsbild		
Vielfalt von Landschaften	Lage im Naturraum „Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“, geprägt von Acker- und Grünland, Wald und kleinteiliger Siedlungsstruktur, Standort im Randbereich der bebauten Ortslage	mittel
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 nur bedingt gegeben (im Wesentlichen nur von benachbarten Baugebieten und den Kreisstraßen K4 und K5), Plangebiet und angrenzende Wege nicht in System von Wanderwegen etc. eingebunden, keine direkte Verbindung zu Erholungsräumen	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
Natura-2000-Gebiete		
	keine Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG betroffen	keine
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung		
Wohnfunktion	Gartenfläche von Einfamilienhaus grenzt z.T. an das Plangebiet	gering-mittel
Freizeit- und Erholungsfunktion	keine örtliche Bedeutung bzw. entsprechende Nutzung	keine
Lärmimmission	Verkehrslärm von der K4 überschreitet für das Plangebiet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005	gering gering

Schutzgüter		
Funktionen	**Erfassung und Bewertung**	**Bedeutung**
	Gewerbelärm überschreitet für das Plangebiet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) – für Gewerbelärm nachts 45 dB(A) – für Gewerbelärm	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
	keine Erkenntnisse oder Hinweise auf relevante Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet; Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde, dass aus Umgebung bereits archäologische Fundstellen bekannt sind	keine
Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern		
Natürliche Funktionsfähigkeit	natürliche Standortbedingungen Fläche, Boden, Wasser bilden Grundlage für Tier- und Pflanzenwelt; Nutzung der Flächen begrenzt Möglichkeiten natürlicher Entwicklung	mittel

4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen zur gegenwärtigen Situation und der in Pkt. 3 beschriebene Umweltzustand würde sich nicht verändern.

Da kein Flächennutzungsplan vorliegt, ist auch keine andersartige Nutzung des Standortes als städtebauliches Ziel der Gemeinde Elleben definiert. Die Darstellung als Siedlungsfläche im Regionalplan lässt aus regionalplanerischer Sicht eine bauliche Entwicklung am Standort zu.

4.2 Prognose 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 Veränderungen und die Entwicklung des Umweltzustandes werden tabellarisch analog Pkt. 3 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 Bauphase** (baubedingt)	**Bedeutung während Nutzung** (anlagenbedingt)
Tiere			
Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden Vermeidung Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Begrenzung der Abbruch-, Rodungs- und Beräumungsarbeiten auf die Zeit zw. 01. Dezember und 28. Februar → Festlegung als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan (b.) Betroffenheit von Fledermäusen durch Abbruch- und Rodungsarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden (a./b.) → Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes durch: - Bauzeitenregelung (Festlegung als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan) - Neuschaffung von Spaltenstrukturen (Fledermauskästen) an Gebäuden oder geeigneten Gehölzen (Festlegung als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan) - Erhaltung eines Einzelbaumes (Habitatbaum) (Festlegung als Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) im Bebauungsplan) Betroffenheit von frei- und kleineren höhlenbrütenden Vogelarten des Siedlungs(rand)bereichs durch Abbruch- und Rodungsarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, aber bauzeitliches Ausweichen auf angrenzende Siedlungsgebiete und Grünflächen möglich → Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes durch: - Bauzeitenregelung (Festlegung als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan) Betroffenheit von Großvögeln durch Abbruch- und Rodungsarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden → Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes durch: - Bauzeitenregelung (Festlegung als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan) - Erhaltung eines Einzelbaumes (Festlegung als Bindung für die Erhaltung von Bäumen,	mittel	gering

Schutzgüter			
Funktionen	**Auswirkungen und Veränderungen**	**Bedeutung während Bauphase** (baubedingt)	**Bedeutung während Nutzung** (anlagenbedingt)
	Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) im Bebauungsplan) Betroffenheit von Zauneidechsen durch Überbauung kann nicht ausgeschlossen werden → Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes durch: - Habitaterhaltung und -optimierung (Festlegung als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan) Entwicklung von neuen wertvollen Lebensräumen durch Anpflanzung von Bäumen, Feldhecke und Streuobstwiese aus heimischen Arten		
Pflanzen			
Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden Die 4 Biotoptypen im Plangebiet (siehe Biotopbewertung im Anhang) gehen teilweise verloren / werden teilweise erhalten (a.) teilweise Rodung des Baumbestandes (b.) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern keine Betroffenheit besonders geschützter Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG (d.) neue Bepflanzung mit vielfältigen Arten an heimischen Bäumen und Sträuchern (a.)	gering-mittel	gering-mittel
Fläche			
Nutzung	bessere Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche als gemischte und gewerbliche Baufläche	gering	mittel
Boden			
Geologie	Gefährdungsklasse B-b-1-2 des Subrosionskatasters des TLUBN, Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung	gering	gering

Schutzgüter			
Funktionen	**Auswirkungen und Veränderungen**	**Bedeutung während Bauphase** (baubedingt)	**Bedeutung während Nutzung** (anlagenbedingt)
natürliche Bodenfunktionen (Regler- und Speicherfunktion, Filter- und Pufferfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit)	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf den bebauten bzw. versiegelten Flächen (max. 13.465 m², das entspricht 60% des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan), → Minderung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Minderungsmaßnahme M1) → Ausgleich durch Gehölzanpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Gehölzflächenanteil erhöht sich von 1.860 m² auf 3.820 m², dadurch Verbesserung der Funktion der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Ausgleichsmaßnahme A4-A8)	mittel	Mittel-hoch
	Einschränkung der Funktion im Wasserhaushalt → Minderung durch Begrenzung versiegelter Flächen und Nutzung der unbebauten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Minderungsmaßnahme M1)	mittel	mittel
	Bodenverdichtung von nicht zu überbauenden Flächen → planerische, organisatorische und technische Vorkehrungen zur Abwehr drohender Gefahren für das Schutzgut Boden entsprechend BBodSchV, Hinweis im Bebauungsplan	mittel	gering
Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	keine Beeinflussung, fachgerechter Oberbodenaushub und Wiedereinbau am Standort	keine	keine
Wasser			
Oberflächengewässer	keine Betroffenheit	keine	keine
Grundwassers	reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund von Bebauung/Versiegelung	gering	mittel
Niederschlagswasser	Einleitung von auf Gebäuden und großen befestigten Verkehrsflächen gefassten Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungsnetz des Zweckverbandes (Begrenzung des natürlichen Gebietsabfluss auf 3,5 l/(s x ha) über grundstückseigene Regenrückhalteanlagen) (c.)	gering	gering - mittel
Trinkwasser	Lage in Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27)	gering	gering

Schutzgüter			
Funktionen	**Auswirkungen und Veränderungen**	**Bedeutung während Bauphase** (baubedingt)	**Bedeutung während Nutzung** (anlagenbedingt)
	Berücksichtigung der innerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten (WSG) nach § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 53 WHG geltenden Schutzgebietsbestimmungen in Form von Verboten, Genehmigungspflichten, sonstigen Beschränkungen sowie Duldungs- oder Handlungspflichten		
Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentions-funktion)	keine Betroffenheit	keine	keine
Klima, Luft			
klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden	keine	keine
Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasspeicher oder -senken	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden	keine	keine
Landschaftsbild			
Vielfalt von Landschaften	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden kein Eingriff in das Landschaftsbild Abrundung des Ortsbildes am westlichen Ortsrand durch Bebauung und Begrünung; geplante Gehölzstrukturen fassen Ortsrand ein und bilden Ansatzpunkte für Verknüpfungen in die Landschaft (c./d.)	keine	gering
Erleben / Wahrnehmen von Landschaft und Ortsbild, Eignung	Beeinträchtigung der Blickbeziehungen nur in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet; markante Objekte und Gebäude des Ortsbildes werden nicht verdeckt bzw.in ihrer Wahrnehmung gestört;	keine	sehr gering

Schutzgüter			
Funktionen	**Auswirkungen und Veränderungen**	**Bedeutung während Bauphase** (baubedingt)	**Bedeutung während Nutzung** (anlagenbedingt)
für die landschaftsgebundene Erholung	Ergänzung der Bebauung wertet Ortsbild in diesem Bereich auf; kein Einfluss der Planung auf Elemente der landschaftsgebundenen Erholung		
Biologische Vielfalt			
Tier- und Pflanzenarten	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden keine relevante Reduzierung des Umfangs an Tier- und Pflanzenarten; Erhöhung der Pflanzenvielfalt durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), Verwendung heimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft; vorgesehene Feldhecke bietet gute Voraussetzungen für die Besiedlung und Entwicklung vielfältiger heimsicher Tierarten	keine	gering
Natura 2000-Gebiete			
	keine Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG betroffen	keine	keine
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung			
Wohnfunktion	Ermöglichung der Wohnnutzung im Mischgebiet und von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbegebiet	gering	mittel
Freizeit- und Erholungsfunktion	keine Betroffenheit	keine	keine
Lärmimmission	Verkehrslärm von der K 4 überschreitet für das Plangebiet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) – für Verkehrslärm nachts 50 dB(A) – für Verkehrslärm Verkehrslärm von der K 4 überschreitet für das Plangebiet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von tags 65 dB(A) – für Verkehrslärm nachts 55 dB(A) – für Verkehrslärm Gewerbelärm überschreitet für das Plangebiet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von	keine keine keine	gering gering gering

Schutzgüter			
Funktionen	**Auswirkungen und Veränderungen**	**Bedeutung während Bauphase** (baubedingt)	**Bedeutung während Nutzung** (anlagenbedingt)
	tags 60 dB(A) – für Verkehrslärm nachts 45 dB(A) – für Verkehrslärm Lärmimmissionen für Anwohner durch Bauarbeiten werden nach gesetzlichen Vorschriften geregelt	gering- mittel	keine
Abgasimmissionen	kaum weitere Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden Abgasmenge aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens durch Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Lieferverkehr aufgrund Größe des Plangebietes unerheblich, gilt auch für Baustellenverkehr	gering	sehr gering
Geruchsimmissionen	keine Betroffenheit	keine	keine
Lichtimmissionen	keine Betroffenheit	keine	keine
Staubimmissionen	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden in Bauphase, zeitlich und räumlich eng begrenzt	gering	keine
Erschütterungen	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden in Bauphase, zeitlich und räumlich eng begrenzt	sehr gering	keine
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen, welche nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden und genehmigt wurden lagebedingt keine Wirkung auf relevante Kultur- oder Sachgüter, archäologische Fundstellen in Umgebung des Plangebietes bekannt, Hinweis auf Anzeigepflicht lt. Thüringer Denkmalschutzgesetz	keine	keine
Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern			
Natürliche Funktionsfähigkeit	Veränderungen der natürlichen Standortbedingungen Fläche, Boden, Wasser beeinflussen Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt, gegenüber Flächenverlusten sind Aufwertungen möglich	keine	gering

Schutzgüter			
Funktionen	**Auswirkungen und Veränderungen**	**Bedeutung während Bauphase** (baubedingt)	**Bedeutung während Nutzung** (anlagenbedingt)
Funktionsbeziehungen für den Menschen	Bebauung und Bepflanzung bewirken nach Fertigstellung Aufwertung des Ortsbildes und Wohnumfeldes, in Bauphase sind Einschränkungen durch baubedingte Immissionen zu erwarten	gering	mittel
Boden - Wasser	höhere Flächeninanspruchnahme / Versiegelung -> Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen reduziert Grundwasserneubildung -> Minderung durch Versickerung im Plangebiet möglich	gering	mittel
Fläche – Boden – Tiere - Pflanzen	höhere Flächeninanspruchnahme / Versiegelung -> Reduzierung Lebensraum für Tiere und Pflanzen -> Ausgleich durch extensive Pflanzflächen möglich	mittel	mittel
Klima - Luft	Wirkungsgefüge zu Klima/Luft unerheblich	keine	sehr gering

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde des Weiteren eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung erstellt. 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).

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 Vorhabenbezogenen 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 Biotopwertsteigerung an.

5.1 Bewertung der Eingriffsflächen im Bestand (Ausgangssituation)

Abb. 3: Darstellung der Bestandsbiotope

Bewertung der Eingriffsflächen im Bestand (Ausgangssituation)				
Nr.	**Biotoptyp**	**Flächengröße in m² gerundet**	**anrechenbare Bedeutungsstufe**	**Biotopwert**
Flurstück 125/6				
1	Einzelanwesen (Gebäude)	250	0	0
2	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Schotter)	2.615	2	5.230
3	sonstige Grünfläche (einfache Grün-/ Gartenfläche)	1.250	17	21.250
4	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	555	40	22.200
5	Baumreihe *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	80 *-80*	30	2.400
6	Einzelbäume *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	80 *-80*	35	2.800
Zwischensumme		**4.670**		**53.880**
Flurstücke 125/11, 125/14, 125/15,125/16				
7	Einzelanwesen (Gebäude)	770	0	0
8	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Schotter)	1.030	2	2.060
9	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Pflaster)	1.160	2	2.320
10	sonstige Grünfläche (einfach Grün-/ Gartenfläche)	3.200	17	54.400
11	Intensivgrünland, Nutzung als Mähfläche, artenarm	4.700	18	84.600
12	Einzelanwesen (Hausgarten), durchschnittlich	435	20	8.700
13	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	60	40	2.400
14	Streuobstbestand auf Grünland	410	26	10.660
15	Hecke, überwiegend Sträucher, < 4 m	270	30	8.100
16	Einzelbäume *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	100 *-100*	35	3.500
17	Baumreihe *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	140 *-140*	35	4.900
18	Baumreihe *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	80 *-80*	35	2.800
Zwischensumme		**12.035**		**184.440**
Flurstücke 125/12, 125/13				
19	Einzelanwesen (Gebäude)	1.080	0	0
20	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Pflaster)	450	2	900
21	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Schotter)	955	2	1.910

Bewertung der Eingriffsflächen im Bestand (Ausgangssituation)				
Nr.	**Biotoptyp**	**Flächengröße in m² gerundet**	**anrechenbare Bedeutungsstufe**	**Biotopwert**
22	sonstige Grünfläche (einfache Grün-/ Gartenfläche)	75	17	1.275
23	Einzelbäume *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	20 *-20*	35	700
Zwischensumme		**2.560**		**4.785**
Flurstücke: 101/5, 125/3, 126 (teilw.)				
24	Verkehrsflächen einschließlich Randstreifen (vollversiegelt)	2.445	2	4.890
25	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	65	40	2.600
Zwischensumme		**2.510**		**12.275**
Summe Biotope, gesamt		**21.775**		**255.380**

Für die Ausgangssituation im Plangebiet liegt ein Gesamtbiotopwert von 255.380 Punkten vor. Der durchschnittliche Biotopwert der Fläche beträgt rd. 11,7 Punkte je m².

5.2 Bewertung der Eingriffsflächen nach der Planung (Zielbiotope)

Abb. 4: Darstellung der Zielbiotope

Bewertung der Eingriffsflächen nach der Planung				
Nr.	**Biotoptyp**	**Flächengröße in m² gerundet**	**anrechenbare Bedeutungsstufe**	**Biotopwert**
Flurstück 125/6				
1	Gewerbe: Einzelanwesen (Gebäude), zulässige Grundfläche (GRZ 0,6)	2.800	0	0
2	nicht überbaubare Grundstücksfläche, Begrünung, Rasen	1.235	23	28.405
3	Baumreihe, straßenbegleitend, 4 Stk. *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	80 *-80*	30	2.400
4	Eidechsenhabitat	635	40	25.400
Zwischensumme		**4.670**		**56.205**
Flurstücke 125/11, 125/14, 125/15,125/16				
5	Gewerbe: Einzelanwesen (Gebäude), zulässige Grundfläche (GRZ 0,6)	4.070	0	0
6	Mischgebiet: Einzelanwesen (Gebäude), zulässige Grundfläche (GRZ 0,4)	2.100	0	0
7	nicht überbaubare Grundstücksfläche, Begrünung, Rasen	3.620	23	83.260
8	Streuobstbestand auf Grünland, an nördlicher Grenze, Flst. 126/16, 18 Stk.	410	26	10.660
9	kulturbestimmte Hecke, überwiegend Sträucher, < 4 m, nördlicher Teil von Flst. 126/16	225	30	6.750
10	Neuanpflanzung Streuobstwiese mit 10 Bäumen, südlicher Teil von Flst. 126/16	915	40	36.600
11	Neuanpflanzung Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau, Sonstiges naturnahes Feldgehölz	245	40	9.800
12	Neuanpflanzung mittelkronige Einzelbäume, 7 Stk. *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	140 *-140*	35	4.900
13	Eidechsenhabitat	450	40	18.000
Zwischensumme		**12.035**		**169.970**
Flurstücke 125/12, 125/13				
14	Gewerbe: Einzelanwesen (Gebäude), Zulässige Grundfläche (GRZ 0,8)	1.985	0	0
15	nicht überbaubare Grundstücksfläche, Begrünung, Rasen	575	23	13.225
16	Einzelbäume, 1 Stk.	20	35	700

Bewertung der Eingriffsflächen nach der Planung				
Nr.	**Biotoptyp**	**Flächengröße in m² gerundet**	**anrechenbare Bedeutungsstufe**	**Biotopwert**
	abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	*-20*		
Zwischensumme		**2.560**		**13.925**
Flurstücke: 101/5, 125/3, 126 (teilw.)				
17	Verkehrsflächen einschließlich Randstreifen (vollversiegelt)	2.510	2	5.020
Zwischensumme		**2.510**		**5.020**
Summe Biotope, gesamt		**21.775**		**245.120**

Nach Umsetzung der Planung weist das Plangebiet einen Biotopwert von 245.120 Punkten auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen Biotopwert von rd. 11,3 Biotoppunkten/m². In der Gegenüberstellung der für das Plangebiet ermittelte Biotopwerte von Bestand und Planung ist ein Wertverlust von 10.260 Ökopunkten festzustellen. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes ausgewiesen.

5.3 Bewertung der Maßnahmen zum Ausgleich (Geltungsbereich 2)

	Bestand		**Planung**		**Bedeutungsstufendifferenz**	**Flächenäquivalent**
Flächengröße (m²)	**Biotoptyp**	**Bedeutungsstufe**	**Biotoptyp**	**Bedeutungsstufe**	**Aufwertung**	**Wertzuwachs in Biotopwert-Punkten**
475	artenarmes Grünland, frischer Standort, Nutzung als Mäh- und Weidefläche	25	Anpflanzen einer Streuobstwiese mit 5 Bäumen (Teilfläche von insgesamt 700 m²)	40	15	7.125
225	artenarmes Grünland, frischer Standort, Nutzung als Mäh- und Weidefläche	25	Anpflanzen einer Streuobstwiese mit 2 Bäumen (Teilfläche von insgesamt 700 m²)	40	15	3.375
700						
					Summe:	**10.500**

5.4 Gesamtbilanz

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

Unter Berücksichtigung aller Ausgleichsmaßnahmen wird im Ergebnis der Bewertung der Eingriffe entsprechend Bilanzierungsmodell eine Erhöhung des Biotopwertes von 240 Biotopwertpunkten ermittelt. Die Tabellen des Bilanzierungsmodells sind im Anhang dargestellt.

	Flächenäquivalent	
Bewertung der Eingriffsflächen (Bestand)	**255.380**	Biotopwert-Punkte
Bewertung der Eingriffsflächen (Planung)	**245.120**	Biotopwert-Punkte
Wertverlust durch Eingriff	**-10.260**	Biotopwert-Punkte
Bewertung der Maßnahmen zum Ausgleich (Geltungsbereich 2)	**10.500**	Biotopwert-Punkte
Bilanz	**240**	Biotopwert-Punkte

6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

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

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

V1 Bauzeitenregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen
Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf vorkommende Arten dürfen erforderliche Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit zwischen 1.Dezember und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden. 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. Detaillierte Festlegungen erfolgen im Maßnahmenblatt.

V2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere

Durch die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert. Weiterhin dient die Festsetzung der Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes.

Die Erhaltung der Bepflanzung ist auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Bestandsbäume erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine raumbildende Wirkung und somit eine gestalterische Qualität.

V3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere

Durch die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert. Weiterhin dient die Festsetzung der Erhaltung und Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes.

Die Erhaltung der Bepflanzung ist auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Bestandsbäume und -sträucher erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine raumbildende Wirkung und somit eine gestalterische Qualität.

V4 Bindungen für die Erhaltung eines Einzelbaumes (Habitatbaum)
Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere

Durch die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung eines Einzelbaumes (Habitatbaum) wird das Ziel verfolgt zu vermeiden, dass es zu einem Verlust von Quartieren für Fledermäuse oder Niststätten von Brutvögeln in Form von natürlichen Höhlen, Spalten oder dauerhaft genutzten Horsten kommt, welche durch künstliche Ersatzstrukturen nur schwer zu ersetzen sind. Daher soll der Walnussbaum mit Höhlen und einem Horst erhalten werden.

6.2 Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

M1 Minimierung des Versiegelungsgrades
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. Die nicht bebauten Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden.

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Bei Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die Kompensation innerhalb des Schutzgutes, in das eingegriffen wird. Die Maßnahme wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

A1 Habitaterhaltung für Reptilien
Betroffene Schutzgüter: Tiere, Pflanzen

Für die Habitaterhaltung für Reptilien werden geeignete Grünflächen im Bebauungsplan von ca. 550 m² als Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen. Die Flächen sind als strukturreiche Grünfläche mit Habitatelementen für Reptilien zu erhalten.

Die Ruderalfluren sind zum Erhalt des Blühaspekts als Nahrungsgrundlage extensiv zu pflegen. Die Reptilien-Lebensräume sind durch folgende Pflegemaßnahmen zu sichern und dauerhaft zu unterhalten:

- 2x jährliche Mahd der Fläche im Frühjahr und Herbst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Reptilien (Schnitthöhe nicht unter 10 cm)
- Abfahrt des Mahdgutes
- Gegensteuern bei überhandnehmender Sukzession oder Dominanzbeständen von Neophyten

A2 Habitatoptimierung für Reptilien

Betroffene Schutzgüter: Tiere

Für die Habitatoptimierung für Reptilien werden geeignete Grünflächen im Bebauungsplan von ca. 450 m² als Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen. Die Fläche ist als strukturreiche Grünfläche mit Habitatelementen für Reptilien zu entwickeln.

Folgende Strukturen sind dafür anzulegen:

- Anordnung von zwei Reptilienhabitaten mit je einem Steinhaufen (min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m) sowie je einem Sandhaufen von 5 m²
- Anforderungen an Steinhaufen (mind. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m): Verwendung von autochthonem Gesteinsmaterial, bestehend aus regionaltypischem Naturstein, Integration großer (unverrückbarer) Steine
- Anforderungen an Sandhaufen (mind. 5 m²): Anschüttung von leicht erwärmbarem, grabbarem Substrat
- Auskofferung der Standorte zur Anlage der Reptilienhabitate auf 1 m Tiefe zur Gewährleistung der Frostsicherheit der Winterquartiere
- Einordnung von Totholzhaufen, Steinhaufen, kleinen Trockenmauern, Kräuterspirale etc.
- großflächige Ausbringung von nährstoffarmem Substrat (Sand, Kies) um den Maßnahmenstandort, um schnelles Überwachsen zu verhindern

Die Ruderalfluren sind zum Erhalt des Blühaspekts als Nahrungsgrundlage extensiv zu pflegen. Die Reptilien-Lebensräume sind durch folgende Pflegemaßnahmen zu sichern und dauerhaft zu unterhalten:

- 2x jährliche Mahd der Fläche im Frühjahr und Herbst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Reptilien (Schnitthöhe nicht unter 10 cm)
- Abfahrt des Mahdgutes
- Gegensteuern bei überhandnehmender Sukzession oder Dominanzbeständen von Neophyten

A3 Neuschaffung von Spaltenstrukturen

Betroffene Schutzgüter: Tiere

Bei der Gehölzbeseitigung im Plangebiet kann es zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen kommen. Als Ersatz für die verlorengehenden Ruhestätten für Fledermäuse sind innerhalb des Flurstücks 125/12 insgesamt 3 Fledermauskästen (Ganzjahresquartier) an den geplanten oder bestehenden Gebäuden bzw. 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.

A4 Anpflanzen von Bäumen
Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf dem Flurstück 125/16 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, um den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen. Die Bäume sind als Einzelbäume oder Baumreihen zu pflanzen.

Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch die Planung werden minimiert.

Beim Pflanzen von Bäumen wird auf folgende Mindeststandards orientiert:
- Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzliste sollte beachtet werden:

Bäume:
1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn)
6. Malus sylvestris (Holzapfel)
7. Prunus avium (Vogelkirsche)
8. Prunus padus (Traubenkirsche)
9. Sorbus aria (Mehlbeere)

A5 Anpflanzen einer Feldhecke
Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen einer Feldhecke mit mehrschichtigem Aufbau auf dem Flurstück 125/16 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen.

Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert.

Nach Westen wird durch das Anpflanzen der Feldhecke die Begrünung des Ortsrandes und somit die Einbindung in das Landschaftsbild erzielt.

Beim Pflanzen von Sträuchern wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:
- Regelbreite: 5 m für Feldhecke
- Sträucher: Großsträucher, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
  Sonstige Sträucher, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm

Hinsichtlich der Auswahl der Sträucher wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzliste sollte beachtet werden:

Sträucher für Heckenpflanzungen:

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 (Zweigriffliger Weißdorn)
7. Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
8. Ligustrum vulgare (Liguster)
9. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
10. Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
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)

A6 Anpflanzen einer Streuobstwiese

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

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Obstbäumen auf dem Flurstück 125/16 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, die die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Es ist eine Streuobstwiese mit 10 hochstämmigen Obstbäumen anzulegen.

Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert.

Beim Pflanzen der Obstbäume wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:
- Obstbäume: Hochstamm Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2x verpflanzt m. Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
- Pflanzabstand im Mittel 8-9 m

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf die Arten Malus domestica in Sorten (Apfel) und/oder Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden) verwiesen.

A7 Anpflanzen von Obstbäumen

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

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von 5 hochstämmigen Obstbäumen auf dem Flurstück 208/12 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, die die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen.

Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert.

Beim Pflanzen der Obstbäume wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:
- Obstbäume: Hochstamm Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2x verpflanzt m. Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
- Pflanzabstand im Mittel 8-9 m

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf die Arten Malus domestica in Sorten (Apfel) und/oder Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden) verwiesen.

A8 Anpflanzen von Obstbäumen
Betroffene Schutzgüter: Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von 2 hochstämmigen Obstbäumen auf dem Flurstück 208/12 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, die die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen.

Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert.

Beim Pflanzen der Obstbäume wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:
- Obstbäume: Hochstamm Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2x verpflanzt m. Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
- Pflanzabstand im Mittel 8-9 m

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf die Arten Malus domestica in Sorten (Apfel) und/oder Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden) verwiesen.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ ersetzt werden und die bauliche Entwicklung des Bereiches an der Dorfstraße, die städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen und Aufwertung des Standortes verfolgt wird, bestehen keine planerischen Alternativen. Nutzungsalternativen werden nicht verfolgt, da für die bestehenden Nutzungen Planungssicherheit erlangt werden soll. Auch das einfache, übersichtliche Erschließungssystems lässt keine Alternativen erkennen.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Folgende Gutachten bzw. gutachterlicher Erfassungen/Einschätzungen zu einzelnen Umweltbelangen wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt:
1. Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP), Planungsbüro Dr. Weise GmbH, 02.12.2024
2. Erfassung und Kartierung Gehölzbestand, KEM 2023

Die Gutachten basieren auf folgenden Techniken:

1. Zur Einschätzung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde eine Ortsbegehung zur Habitateinschätzung durchgeführt.

2. Die grobe lagemäßige Erfassung und Bestimmung des Gehölzbestandes erfolgte durch eine Ortsbegehung. Die genaue Lagefeststellung und Kartierung des Baumbestandes erfolgt soweit erforderlich bei der Vermessung für den amtlichen Lageplan zum Bauantrag.

8.2 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 Ilm-Kreis. Die betroffenen Fachbehörden 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.

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

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ der Gemeinde Elleben 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gewerblicher Bauflächen geschaffen werden. Weiterhin sollen auch die unterschiedlichen Nutzungsinteressen und Belange von Misch- und Gewerbenutzung aufeinander abgestimmt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von gemischter und gewerblicher Nutzung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Gügleben an der K4 / Dorfstraße und umfasst die Flurstücke 101/5, 125/3, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., 208/12 der Flur 0 in der Gemarkung Gügleben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 2,25 ha.

Südlich wird der Geltungsbereich durch die „K4 / Dorfstraße“ begrenzt und erschlossen und östlich durch die Straße „Burgenblick“ begrenzt und erschlossen. Daran schließt sich jeweils bestehende Bebauung an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße K4 begrenzt. Im Norden schließen Grünland- und Ackerflächen an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Sicherung der gemischten Bauflächen und Entwicklung gewerblicher Bauflächen
- städtebauliche Neuordnung brachliegender Bauflächen und Standortaufwertung
- Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und somit Voraussetzung für positive Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung.

Das Verfahren dient auch dazu, den bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Hinter den Gärten“ (Getränkegroßhandel) durch einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu ersetzen. Anlass ist, dass das konkrete Vorhaben und die Nutzung - Getränkegroßhandel mit eingegliederter Einfamilienhausbebauung - nicht umgesetzt ist und die Bauflächen für eine städtebauliche Entwicklung neu geordnet werden sollen.

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke" (Schutzgebietsnummer 27.0). Die damit verbundenen wasserrechtlichen Vorgaben für die Errichtung und den Betrieb werden eingehalten, eine wasserrechtliche Genehmigung wurde von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III des in Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „WSG Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27). Zu der in Planung befindlichen Wasserschutzzone ist ein Prüfverfahren zur Festsetzung bei der oberen Wasserbehörde anhängig.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen:

Schutzgut	Beurteilung Umweltzustand im Bestand	Beurteilung der Umweltauswirkung durch Umsetzung der Planung	Einstufung Umwelt-auswirkung
Tiere und Pflanzen	planrelevante Arten aus Thüringer Artenliste nur bei Fledermäusen, Reptilien und Vögeln lt. saP potenziell gegeben, 4 Siedlungslebensräume mit geringer Habitat-Bedeutung	Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen, Minderung der Auswirkungen des Flächenverlusts durch Erhalt von Strukturen bzw. Anlegen vielfältiger neuer Lebensräume	gering - mittel
	kein Hinweis auf Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten, 4 Biotoparten	Chance zur Entwicklung neuer Biotope durch neue Bepflanzung mit vielfältigen Arten an heimischen Bäumen und Sträuchern	
Boden	bereits überwiegend anthropogen überformt, natürliche Bodenfunktion bereits teilweise eingeschränkt durch bauliche Anlagen	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf den bebauten bzw. versiegelten Flächen, aber Minderung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Ausgleich durch Anpflanzungen und dadurch Verbesserung der Funktion der Schutzgüter	gering - mittel
	geringe bis mittlere Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen	Einschränkung wirksamer Flächen aber Minderung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	gering

Schutzgut	Beurteilung Umweltzustand im Bestand	Beurteilung der Umweltauswirkung durch Umsetzung der Planung	Einstufung Umwelt-auswirkung
		sowie zum Ausgleich durch Anpflanzungen und dadurch Verbesserung der Funktion der Schutzgüter	
	kein Hinweis auf Altlastenbelastung	Wiedereinbau oder Entsorgung belasteter Böden entspr. gesetzlicher Vorgaben möglich	keine
Fläche	Flächennutzungsplan liegt nicht vor, aktuelle Nutzung als Siedlungs- und Grünflächen	bessere Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche als gemischte und gewerbliche Baufläche	mittel-hoch (Aufwer-tung)
Wasser	Versickerung auf allen Vegetationsflächen	Verringerung der für Versickerung wirksamen Fläche, Einleitung von auf Gebäuden und befestigten Flächen gefassten Niederschlagswasser in Entwässerungsnetz des Zweckverbandes über grundstückseigene Regenrückhalteanlagen	gering
Klima	nicht relevante klimatische und lufthygienische Ausgleichs-funktionen, Lage/Größe des Standorts	keine relevanten Wirkungen auf das Klima	gering
Luft	keine erhebliche Schadstoff-belastung	keine erhebliche Erhöhung der Schadstoffemissionen durch geplante Nutzung (z.B. Verkehr)	gering
		Staubentwicklung während der Bauzeit	
Mensch	keine Überschreitung der schall-technischen Orientierungswerte für Lärmimmission durch Verkehr und Gewerbe	keine relevanten Veränderungen möglicher Belastungen durch Lärm	gering
	keine relevante Bedeutung für Freizeit und Erholung	keine Veränderung für Anwohner	
	geringe Nutzung als wohnungsnaher Freiraum	Einschränkung durch Flächen-reduzierung von geringem Ausmaß	
Orts- und Land-schafts-bild	Lage im Naturraum „Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“, geprägt von Acker- und Grünland, Wald und kleinteiliger Siedlungsstruktur	geringe Auswirkung auf Landschaftsbild	gering
	Standort wird bereits baulich genutzt und liegt im zergliederten Randbereich der bebauten Ortslage	Abrundung des Ortsbildes in diesem Bereich	

Schutzgut	Beurteilung Umweltzustand im Bestand	Beurteilung der Umweltauswirkung durch Umsetzung der Planung	Einstufung Umwelt-auswirkung
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- und Sachgüter vorhanden	keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgüter	keine
Schutz-gebiet	keine Schutzgebiete des Naturschutzes	keine Betroffenheit von Schutzgebieten	keine
	Lage in Wasserschutzzone III	rechtliche Vorgaben werden eingehalten	gering

Nach § 1 a BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung 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 folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen
V1 Bauzeitenregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen
V2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
V3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
V4 Bindungen für die Erhaltung eines Einzelbaumes (Habitatbaum)

Minderungsmaßnahmen
M1 Minimierung des Versiegelungsgrades

Ausgleichsmaßnahmen
A1 Habitaterhaltung für Reptilien
A2 Habitatoptimierung für Reptilien
A3 Neuschaffung von Spaltenstrukturen
A4 Anpflanzen von Bäumen
A5 Anpflanzen einer Feldhecke
A6 Anpflanzen einer Streuobstwiese
A7 Anpflanzen von Obstbäumen
A8 Anpflanzen von Obstbäumen

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, 2023
- Erfassung und Kartierung Gehölzbestand, 2023

Die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf den allgemeinen Umweltzustand sind relativ gering. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Eingriffe und der festgelegten Vermeidungs-,

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen.

10 Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

- Tabelle 1, Bewertung der Eingriffsflächen (Bestand)
- Tabelle 2, Bewertung der Eingriffsflächen (Planung)
- Tabelle 3, Bewertung der Maßnahmen zum Ausgleich (Geltungsbereich 2)
- Tabelle 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Lageplan, Darstellung der Bestandsbiotope, M 1:1000
- Lageplan, Darstellung der Zielbiotope, M 1:1000

Anlage 2: Maßnahmenblätter zu den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- V1 Bauzeitenregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen
- V2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- V3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- V4 Bindungen für die Erhaltung eines Einzelbaumes (Habitatbaum)
- M1 Minimierung des Versiegelungsgrades
- A1 Habitaterhaltung für Reptilien
- A2 Habitatoptimierung für Reptilien
- A3 Neuschaffung von Spaltenstrukturen
- A4 Anpflanzen von Bäumen
- A5 Anpflanzen einer Feldhecke
- A6 Anpflanzen einer Streuobstwiese
- A7 Anpflanzen von Obstbäumen
- A8 Anpflanzen von Obstbäumen

11 Quellenverzeichnis

Planungsbüro Dr. Weiße GmbH Mühlhausen, Artenschutzfachbeitrag - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“ in den Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“, 02.12.2024

Tabelle 1: Bewertung der Eingriffsflächen (Bestand)

Ausgangssituation				
Nr.	**Biotoptyp**	**Flächengröße in m² gerundet**	**anrechenbare Bedeutungsstufe**	**Biotopwert in Punkten**
Flurstück 125/6				
1	Einzelanwesen (Gebäude)	250	0	0
2	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Schotter)	2.615	2	5.230
3	sonstige Grünfläche (brach liegende Grün-/ Gartenfläche)	1.250	17	21.250
4	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	555	40	22.200
5	Baumreihe	80	30	2.400
	abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	*-80*		
6	Einzelbäume	80	35	2.800
	abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	*-80*		
Zwischensumme		**4.670**		**53.880**
Flurstücke 125/11, 125/14, 125/15,125/16				
7	Einzelanwesen (Gebäude)	770	0	0
8	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Schotter)	1.030	2	2.060
9	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Pflaster)	1.160	2	2.320
10	sonstige Grünfläche (brach liegende Grün-/ Gartenfläche)	3.200	17	54.400
11	Intensivgrünland, Nutzung als Mähfläche, artenarm	4.700	18	84.600
12	Einzelanwesen (Hausgarten), durchschnittlich	435	20	8.700
13	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	60	40	2.400
14	Streuobstbestand auf Grünland	410	26	10.660
15	Hecke, überwiegend Sträucher, < 4 m	270	30	8.100
16	Einzelbäume	100	35	3.500
	abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	*-100*		
17	Baumreihe	140	35	4.900
	abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	*-140*		
18	Baumreihe	80	35	2.800
	abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	*-80*		
Zwischensumme		**12.035**		**184.440**
Flurstücke 125/12, 125/13				
19	Einzelanwesen (Gebäude)	1.080	0	0
20	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Pflaster)	450	2	900
21	Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege, versiegelt (Schotter)	955	2	1.910
22	sonstige Grünfläche (brach liegende Grün-/ Gartenfläche)	75	17	1.275
23	Einzelbäume	20	35	700
	abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche	*-20*		
Zwischensumme		**2.560**		**4.785**
Flurstücke: 101/5, 125/3, 126 (teilw.)				
24	Verkehrsflächen einschließlich Randstreifen (vollversiegelt)	2.445	2	4.890
25	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	65	40	2.600
Zwischensumme		**2.510**		**12.275**
Summe Biotope, gesamt		**21.775**		**255.380**

Tabelle 2: Bewertung der Eingriffsflächen (Planung)

Planung				
Nr.	**Biotoptyp**	**Flächengröße in m² gerundet**	**anrechenbare Bedeutungsstufe**	**Biotopwert in Punkten**
Flurstück 125/6				
1	Gewerbe: Einzelanwesen (Gebäude), zulässige Grundfläche (GRZ 0,6)	2.800	0	0
2	nicht überbaubare Grundstücksfläche, einfache Begrünung, Rasen	1.235	23	28.405
3	Baumreihe, straßenbegleitend, 4 Stk. *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	80 *-80*	30	2.400
4	Eidechsenhabitat	635	40	25.400
Zwischensumme		**4.670**		**56.205**
Flurstücke 125/11, 125/14, 125/15,125/16				
5	Gewerbe: Einzelanwesen (Gebäude), zulässige Grundfläche (GRZ 0,6)	4.070	0	0
6	Mischgebiet: Einzelanwesen (Gebäude), zulässige Grundfläche (GRZ 0,4)	2.100	0	0
7	nicht überbaubare Grundstücksfläche, einfache Begrünung, Rasen	3.620	23	83.260
8	Streuobstbestand auf Grünland, an nördlicher Grenze, Flst. 126/16, 18 Stk.	410	26	10.660
9	kulturbestimmte Hecke, überwiegend Sträucher, < 4 m, nördlicher Teil von Flst. 126/16	225	30	6.750
10	Neuanpflanzung Streuobstwiese mit 14 Bäumen im Abstand von 10 m, südlicher Teil von Flst. 126/16	915	40	36.600
11	Neuanpflanzung Feldhecke, mehrschichtiger Aufbau, Sonstiges naturnahes Feldgehölz	245	40	9.800
12	Neuanpflanzung mittelkronige Einzelbäume, 7 Stk. *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	140 *-140*	35	4.900
13	Eidechsenhabitat	450	40	18.000
Zwischensumme		**12.035**		**169.970**
Flurstücke 125/12, 125/13				
14	Gewerbe: Einzelanwesen (Gebäude), Zulässige Grundfläche (GRZ 0,8)	1.985	0	0
15	nicht überbaubare Grundstücksfläche, einfache Begrünung, Rasen	575	23	13.225
16	Einzelbäume, 1 Stk. *abzgl. Wertigkeit der überdeckten Grundfläche*	20 *-20*	35	700
Zwischensumme		**2.560**		**13.925**
Flurstücke: 101/5, 125/3, 126 (teilw.)				
17	Verkehrsflächen einschließlich Randstreifen (vollversiegelt)	2.510	2	5.020
Zwischensumme		**2.510**		**5.020**
Summe Biotope, gesamt		**21.775**		**245.120**

Gemeinde Elleben, Ortsteil Gügleben, Bebauungsplan "Gewerbepark Burgenblick Gügleben"

Tabelle 3: Bewertung der Maßnahmen zum Ausgleich (Geltungsbereich 2)

		Bestand		Planung		Bedeutungs-stufendifferenz	Flächenäquivalent
Ausgleichs-fläche	**Flächen-größe (m²)**	**Biotoptyp**	**Bedeutungs-stufe**	**Biotoptyp**	**Bedeutungs-stufe**	**Aufwertung**	**Wertzuwachs in Biotopwert-Punkten**
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=B*G
Maßnahmen zum Ausgleich							
A7 - Fläche	475	artenarmes Grünland, frischer Standort, Nutzung als Mäh- und Weidefläche	25	Anpflanzen einer Streuobstwiese mit 5 Bäumen (Teilfläche von insgesamt 700 m²)	40	15	7.125
A8 - Fläche	225	artenarmes Grünland, frischer Standort, Nutzung als Mäh- und Weidefläche	25	Anpflanzen einer Streuobstwiese mit 2 Bäumen (Teilfläche von insgesamt 700 m²)	40	15	3.375
	700						
						Summe:	**10.500**

Tabelle 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

	Flächenäquivalent	
Bewertung der Eingriffsflächen (Bestand)	**255.380**	Biotopwert-Punkte
Bewertung der Eingriffsflächen (Planung)	**245.120**	Biotopwert-Punkte
Wertverlust durch Eingriff	**-10.260**	Biotopwert-Punkte
Bewertung der Maßnahmen zum Ausgleich (Geltungsbereich 2)	**10.500**	Biotopwert-Punkte
Bilanz	**240**	Biotopwert-Punkte

ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Bestandsgebäude
- Straßenverkehrsfläche
- Pflasterfläche
- Schotterfläche
- Grünland
- brach liegende Grünfläche
- Garten
- Hecke
- Streuobstwiese
- Einzelbaum

GEMEINDE ELLEBEN, ORTSTEIL GÜGLEBEN

ENTWURF

Bebauungsplan "Gewerbepark Burgenblick Gügleben"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Darstellung der Bestandsbiotope

Für das Gebiet — Gemarkung Gügleben,
Flur 0
Flurstücke 101/5, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw.

Bauleitplanung — **KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH**
Unterlauengasse 9, 07743 Jena
Tel.: 03641 - 592 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Elleben, April 2025

ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Gebäude inkl. Nebenanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Rasen
- Hecke
- Streuobstwiese
- Eidechsenhabitat
- Baum

GEMEINDE ELLEBEN, ORTSTEIL GÜGLEBEN

ENTWURF

Bebauungsplan "Gewerbepark Burgenblick Gügleben"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Darstellung der Zielbiotope

Für das Gebiet

Gemarkung Gügleben,
Flur 0
Flurstücke 101/5, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw.

Bauleitplanung

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9, 07743 Jena
Tel.: 03641 - 592 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Elleben, April 2025

Maßnahmenblatt

Bauzeitenregelung zum Schutz wildlebender Tiere und Vorabkontrolle bzgl. artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**V1**

Lage der Maßnahme:

Flurstücke 35/3 teilw., 101/5, 125/3, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben

Konflikt

Baubedingte Verletzung / Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen in Gehölzen und an Gebäuden

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Das Ziel der Maßnahme besteht darin zu vermeiden, dass sich bei Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen und der damit verbundenen Entfernung künstlicher Nisthilfen Vogeleier und Nestlinge oder Fledermäuse im Baufeld befinden und verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf vorkommende Arten dürfen die erforderlichen Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

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.

Die Entfernung von Nistkästen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 31.August) durchzuführen. Diese sollten an anderer Stelle neu angebracht werden.

Sollten Veränderungen an Gebäuden durchgeführt werden (Fassadensanierung, Dachsanierung, Abriss, Anbau, etc.) sind diese vorab nochmals von einem fachkundigen Experten auf mögliche Quartiere Gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse hin zu überprüfen, und falls nötig entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden.

Zeitpunkt der Durchführung: Baudurchführung und Betriebszeiten

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	privat
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Maßnahmenblatt
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**V2**

Lage der Maßnahme:

125/6, Flur 0, Gemarkung Gügleben

Konflikt

Gefährdung von Bäumen im Zuge der Baufeldräumung und Bauphase

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen verfolgt das Ziel den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Weiterhin dient die Festsetzung der Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes. Die Erhaltung der Bepflanzung ist auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Bestandsbäume erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine raumbildende Wirkung und somit eine gestalterische Qualität.

Zeitpunkt der Durchführung: dauerhaft ab Baubeginn

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	privat
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Maßnahmenblatt

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**V3**

Lage der Maßnahme:

125/15, 125/16, Flur 0, Gemarkung Gügleben

Konflikt

Gefährdung von Bäumen und Sträuchern im Zuge der Baufeldräumung und Bauphase

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern verfolgt das Ziel den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Weiterhin dient die Festsetzung der Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes. Die Erhaltung der Bepflanzung ist auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Bestandsbäume und-sträucher erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine raumbildende Wirkung und somit eine gestalterische Qualität.

Zeitpunkt der Durchführung: dauerhaft ab Baubeginn

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	privat
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Maßnahmenblatt
Bindungen für die Erhaltung eines Habitatbaumes

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**V4**

Lage der Maßnahme:

125/12, Flur 0, Gemarkung Gügleben

Konflikt

Gefährdung eines Habitatbaumes im Zuge der Baufeldräumung und Bauphase, Verlust von natürlichen Habitaten für Fledermäuse und Brutvögel (Höhlenbrüter, Großvögel)

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Das Ziel der Maßnahme besteht darin, zu vermeiden, dass es zu einem Verlust von Quartieren für Fledermäuse oder Niststätten von Brutvögeln in Form von natürlichen Höhlen, Spalten oder dauerhaft genutzten Horsten kommt, welche durch künstliche Ersatzstrukturen nur schwer zu ersetzen sind. Daher soll der Habitatbaum, ein Walnussbaum mit Höhlen und einem Horst, erhalten werden.

Zeitpunkt der Durchführung: dauerhaft ab Baubeginn

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	privat
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Maßnahmenblatt
Minimierung des Versiegelungsgrades

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**M1**

Lage der Maßnahme:

Flurstücke 35/3 teilw., 101/5, 125/3, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust der natürlichen Bodenfunktion

Maßnahme: Minimierung des Versiegelungsgrades

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen verfolgt das Ziel die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und somit unversiegelte Flächen zu erhalten, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Die Grundflächenzahlen im Plangebiet orientieren sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen.

Zeitpunkt der Durchführung: Baudurchführung und Betriebszeiten

Vorgesehene Regelung

☒ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	Privat, Gemeinde Elleben
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	Privat, Gemeinde Elleben

Maßnahmenblatt
Habitaterhaltung für Reptilien

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A1**

Lage der Maßnahme:

Flurstücke 125/6, Flur 0, Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust von potenziellen Habitatflächen der Zauneidechse

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Während der Umsetzung des Bebauungsplans können Eingriffe in Eidechsenhabitate nicht ausgeschlossen werden. Der Großteil des potenziellen Lebensraumes und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten befindet sich entlang der Gehölz- und Saumstrukturen. Die Festsetzung einer Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ebendort dient der Erhaltung einer strukturreichen Grünfläche mit Habitatelementen für Reptilien. Dadurch kann der Erhaltungszustand der lokalen Population verbessert werden.

Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:

- 2x jährliche Mahd der Fläche im Frühjahr und Herbst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Reptilien (Schnitthöhe nicht unter 10 cm)
- Abfahrt des Mahdgutes
- Gegensteuern bei überhandnehmender Sukzession oder Dominanzbeständen von Neophyten

Zeitpunkt der Durchführung: dauerhaft ab Baubeginn

Flächengröße der Maßnahme 550 m²

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	privat
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Maßnahmenblatt
Habitatoptimierung für Reptilien

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A2**

Lage der Maßnahme:

Flurstück 125/16, Flur 0, Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust von potenziellen Habitatflächen der Zauneidechse

Maßnahme

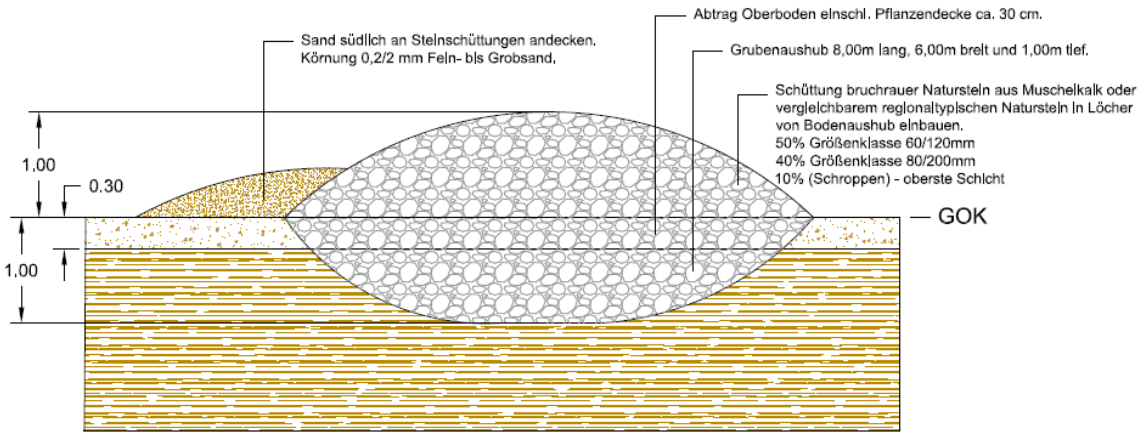
Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Während der Umsetzung des Bebauungsplans können Eingriffe in Eidechsenhabitate nicht ausgeschlossen werden. Der Großteil des potenziellen Lebensraumes und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten befindet sich entlang der Gehölz- und Saumstrukturen. Die Festsetzung einer Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ebendort dient der Habitaterhaltung und -optimierung für Reptilien. Durch die Herstellung einer strukturreichen Grünfläche und das Einbringen von Zusatzstrukturen in Form von Habitatelementen für Reptilien kann der Erhaltungszustand der lokalen Population verbessert werden.

Herstellung / Durchführung:

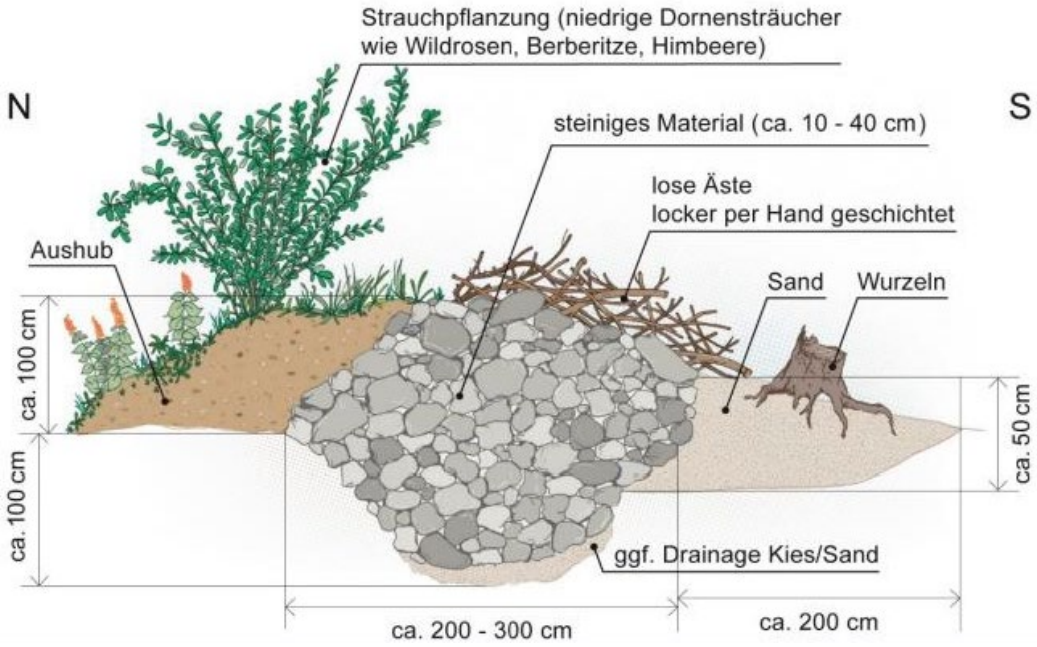
- Anordnung von zwei Reptilienhabitaten mit je einem Steinhaufen sowie je einem Sandhaufen am Fuße der Böschung entsprechend der nachfolgenden Skizze, die Sandfläche ist am Südrand zu platzieren
- Anforderungen an Steinhaufen (mind. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m): Verwendung von autochthonem Gesteinsmaterial, bestehend aus regionaltypischem Naturstein, Integration großer (unverrückbarer) Steine
- Anforderungen an Sandhaufen (mind. 5 m²): Anschüttung von leicht erwärmbarem, grabbarem Substrat
- Anordnung von Totholzhaufen, Steinhaufen, kleinen Trockenmauern und / oder Kräuterspirale etc
- Auskofferung der Standorte zur Anlage der Reptilienhabitate auf 1 m Tiefe zur Gewährleistung der Frostsicherheit der Winterquartiere
- großflächige Ausbringung von nährstoffarmem Substrat (Sand, Kies) um den Maßnahmenstandort, um schnelles Überwachsen der Steinschüttung zu verhindern

Schemadarstellung eines Ersatzhabitates



Beispielbild eines Ersatzhabitates

Querschnitt durch ein Zauneidechsenhabitat



Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:

- 2x jährliche Mahd der Fläche im Frühjahr und Herbst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Reptilien (Schnitthöhe nicht unter 10 cm)
- Abfahrt des Mahdgutes
- Gegensteuern bei überhandnehmender Sukzession oder Dominanzbeständen von Neophyten

Zeitpunkt der Durchführung:	Vor Beginn der Baufeldfreimachung / vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
Flächengröße der Maßnahme	450 m²

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	privat
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Maßnahmenblatt
Neuschaffung von Spaltenstrukturen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A3**

Lage der Maßnahme:

Flurstücke Nr. 125/12, Flur 0 der Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Bei der Gehölzbeseitigung im Plangebiet kann es in einer Worstcase Betrachtung zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Tagesverstecke in Spalten) kommen. Für den potenziellen Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nachfolgende Ersatzmaßnahmen umzusetzen, um die Verluste von potenziellen Quartieren auszugleichen.

Herstellung / Durchführung:

Als Ersatz für die verlorengehenden Ruhestätten für Fledermäuse sind innerhalb der Maßnahmenfläche 3 Fledermauskästen (Ganzjahresquartier) an den geplanten oder bestehenden 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.

Beispiele Fledermausquartiere für Gebäude und Gehölze

Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende

- z.B. Hasselfeldt GmbH oder baugleich
- Artikelnummer: FGUP
- Kategorie: Fledermauskästen
- Hersteller: Hasselfeldt GmbH Artenschutzprodukte
- Arten: Fledermäuse
- Flugloch: 18 x 2 cm
- Material: Atmungsaktiver Holzbeton
- Maße: Höhe 48 cm, Breite 24 cm, Tiefe 9 cm
- Innenmaße: Höhe 35 cm, Breite 18 cm, 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

Maßnahmenblatt
Neuschaffung von Spaltenstrukturen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A3**

Fledermaus Spaltenkasten für Kleinfledermäuse

- z.B. Schwegler Natur oder baugleich
- Arten: Fledermäuse, besonders Kleinfledermäuse
- Orte: an Bäume in Garten, Wald und Feld, auch Haus
- Typ: großes Spaltenquartier, Wochenstubengeeignet, mit Kontrollluke unten
- Wartung: selbstreinigend
- Außenmaße: Höhe 48 cm, Breite 30 cm, Tiefe 8,5 cm (ohne Baumschmiege auf der Rückseite)
- Innenmaße (ohne Anflugbrett): Höhe 35 cm, Breite 25 cm, 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, sodass der Kasten umgehend aufgehangen werden kann
- Gewicht: ca. 8 kg

Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF

- Bewohner: Fledermäuse (Spalten-, Baum und Höhlenbewohner)
- Material: SCHWEGLER-Holzbeton, Aufhängebügel Stahl, verzinkt
- Größe: Höhe 43 cm, Breite 27 cm, Tiefe 20 cm
- Aufhängung: Ab 3 m aufwärts an Bäumen, Pfosten, Jagdkanzeln, Mauern und Wände
- Farbe: schwarz
- Lieferumfang: Kasten, Aufhängebügel und Alunagel
- Gewichte: ca. 9,5 kg

Zeitpunkt der Durchführung: vor Baudurchführung

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand ☒ Flächen Dritter	Aktueller Eigentümer: privat
☐ Grunderwerb ☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	Künftiger Eigentümer privat

Maßnahmenblatt
Anpflanzen von Bäumen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A4**

Lage der Maßnahme:

Flurstück Nr. 125/16, Flur 0 der Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust an Vegetationsfläche durch Bebauung

Maßnahme:

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Durch das Anpflanzen von Bäumen als Einzelbäume oder Baumreihen auf dem Flurstück 125/16 werden Gehölzstrukturen geschaffen, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch die Planung werden minimiert.

Herstellung / Durchführung:

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzliste sollte beachtet werden:

Bäume:
1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn)
6. Malus sylvestris (Holzapfel)
7. Prunus avium (Vogelkirsche)
8. Prunus padus (Traubenkirsche)
9. Sorbus aria (Mehlbeere)

Beim Pflanzen von Bäumen wird auf folgende Mindeststandards orientiert:
- Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:

- Entwicklungspflege (Wässern, Pflanzflächen lockern)
- Sicherung und Unterhaltungspflege der Pflanzungen
- fachgerechter Gehölzschnitt

Zeitpunkt der Durchführung: Pflanzperiode während der Baudurchführung

Flächengröße der Maßnahme 140 m²

Vorgesehene Regelung

Maßnahmenblatt
Anpflanzen von Bäumen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A4**

☐ Flächen der öffentlichen Hand ☒ Flächen Dritter	Aktueller Eigentümer: privat
☐ Grunderwerb ☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	Künftiger Eigentümer privat

Maßnahmenblatt
Anpflanzen einer Feldhecke

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A5**

Lage der Maßnahme:

Flurstücke Nr. 125/16, Flur 0 der Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust an Vegetationsfläche durch Bebauung

Maßnahme:

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Durch das Anpflanzen einer Feldhecke mit mehrschichtigem Aufbau auf dem Flurstück 125/16 werden Gehölzstrukturen geschaffen, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert. Nach Westen wird durch das Anpflanzen der Feldhecke die Begrünung des Ortsrandes und somit die Einbindung in das Landschaftsbild erzielt.

Herstellung / Durchführung:

Hinsichtlich der Auswahl der Sträucher wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzliste sollte 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 (Zweigriffliger Weißdorn)
7. Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
8. Ligustrum vulgare (Liguster)
9. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
10. Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
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)

Beim Pflanzen von Sträuchern wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:

- Regelbreite: 5 m für Feldhecke
- Sträucher: Großsträucher, 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
  Sonstige Sträucher, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm

Maßnahmenblatt
Anpflanzen einer Feldhecke

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A5**

Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:

- Entwicklungspflege (Wässern, Pflanzflächen lockern)
- Sicherung und Unterhaltungspflege der Pflanzungen
- Fachgerechter Gehölzschnitt

Zeitpunkt der Durchführung: Pflanzperiode während der Baudurchführung

Flächengröße der Maßnahme 245 m²

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☒ Flächen Dritter	privat
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	privat

Maßnahmenblatt
Anpflanzen einer Streuobstwiese

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A6**

Lage der Maßnahme:

Flurstück Nr. 125/16, Flur 0 der Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust an Vegetationsfläche durch Bebauung

Maßnahme: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Obstbäumen auf dem Flurstück 125/16 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, die die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Es ist eine Streuobstwiese mit 10 hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert.

Herstellung / Durchführung:

Beim Pflanzen der Obstbäume wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:

- Obstbäume: Hochstamm Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2x verpflanzt m. Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
- Pflanzabstand im Mittel 8-9 m

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf die Arten Malus domestica in Sorten (Apfel) und/oder Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden) verwiesen.

Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Obstbäume (Wässern, Baumscheibe lockern, Baumschnitt) durch den Grundstückseigentümer
- fachgerechter und sortenabhängiger Baumschnitt
- Sicherung und Unterhaltungspflege der Pflanzungen

Zeitpunkt der Durchführung: Pflanzperiode nach Beendigung aller Baumaßnahmen

Flächengröße der Maßnahme 915 m²

Vorgesehene Regelung

☐ Flächen der öffentlichen Hand ☒ Flächen Dritter	Aktueller Eigentümer: privat
☐ Grunderwerb ☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	Künftiger Eigentümer privat

Maßnahmenblatt

Anpflanzen von Obstbäumen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A7**

Lage der Maßnahme:

Flurstück Nr. 208/12, Flur 0 der Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust an Vegetationsfläche durch Bebauung

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von 5 hochstämmigen Obstbäumen auf dem Flurstück 208/12 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert.

Herstellung / Durchführung:

Beim Pflanzen der Obstbäume wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:

- Obstbäume: Hochstamm Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2x verpflanzt m. Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
- Pflanzabstand im Mittel 8-9 m
- Verankerung mit mind. Drei Pfählen, Verbissschutz

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf die Arten Malus domestica in Sorten (Apfel) und/oder Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden) verwiesen.

Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Obstbäume (Wässern, Baumscheibe lockern, Baumschnitt) durch den Grundstückseigentümer
- fachgerechter und sortenabhängiger Baumschnitt
- Sicherung und Unterhaltungspflege der Pflanzungen

Zeitpunkt der Durchführung: Pflanzperiode nach Beendigung aller Baumaßnahmen

Flächengröße der Maßnahme: 475 m²

Vorgesehene Regelung

☒ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☐ Flächen Dritter	Gemeinde Elleben
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	Gemeinde Elleben

Lageplan der Streuobstwiese

Maßnahmenblatt

Anpflanzen von Obstbäumen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A7**

Lage der Streuobstwiese auf dem Flurstück 208/12, Quelle: GDI-Th, Stand 08.04.2025

Maßnahmenblatt
Anpflanzen von Obstbäumen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A8**

Lage der Maßnahme:

Flurstück Nr. 208/12, Flur 0 der Gemarkung Gügleben

Konflikt

Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust an Vegetationsfläche durch Bebauung

Maßnahme

Beschreibung und Ziel der Maßnahme:

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von 2 hochstämmigen Obstbäumen auf dem Flurstück 208/12 sind Gehölzstrukturen zu schaffen, die die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Die Pflanzungen gleichen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und tragen zur Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen bei. Es wird eine Grundlage für die Entwicklung von Biotopen geschaffen und die Einschränkungen durch das Vorhaben werden minimiert.

Herstellung / Durchführung:

Beim Pflanzen der Obstbäume wird auf folgende Maße und Mindeststandards orientiert:
- Obstbäume: Hochstamm Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2x verpflanzt m. Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
- Pflanzabstand im Mittel 8-9 m
- Verankerung mit mind. Drei Pfählen, Verbissschutz

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume wird auf die Arten Malus domestica in Sorten (Apfel) und/oder Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden) verwiesen.

Hinweise für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Obstbäume (Wässern, Baumscheibe lockern, Baumschnitt) durch den Grundstückseigentümer
- fachgerechter und sortenabhängiger Baumschnitt
- Sicherung und Unterhaltungspflege der Pflanzungen

Zeitpunkt der Durchführung: Pflanzperiode nach Beendigung aller Baumaßnahmen

Flächengröße der Maßnahme: 225 m²

Vorgesehene Regelung

☒ Flächen der öffentlichen Hand	Aktueller Eigentümer:
☐ Flächen Dritter	Gemeinde Elleben
☐ Grunderwerb	Künftiger Eigentümer
☒ vertragliche Vereinbarung / dingliche Sicherung	Gemeinde Elleben

Maßnahmenblatt

Anpflanzen von Obstbäumen

Bezeichnung des Vorhabens	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ in Gügleben, Ilm-Kreis	**A8**

Lageplan der Streuobstwiese

Lage der Streuobstwiese auf dem Flurstück 208/12, Quelle: GDI-Th, Stand 08.04.2025