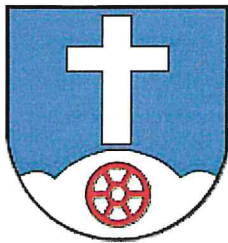


GEMEINDE KREUZEBRA



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2**

**„Umgestaltung und Erweiterung  
einer Kfz-Werkstatt“ in Kreuzebra  
Vorhabenträger: Melanie Kühn**

### **BEGRÜNDUNG**

(gem. Paragraph 9 Abs. 8 BauGB)

### **ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**Satzung**

AZ.: .....

STAND: Dezember 2013

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2**  
**„Umgestaltung und Erweiterung einer Kfz-Werkstatt“ in Kreuzebra**  
**Vorhabenträger: Melanie Kühn**

Vorhabenträger: Melanie Kühn  
(Inhaberin der Kfz-Werkstatt „Fahrzeugtechnik Kühn & Meinhardt GmbH“)  
Hauptstraße 1  
37351 Kreuzebra

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kreuzebra

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Kreuzebra in seiner  
Sitzung am 26.05.2011

durch das                      Architekturbüro Thanheiser  
   Bahnhofstraße 54  
   37351 Dingelstädt

Stand:                              Dezember 2013

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	1
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	2
I. Lage und Größe des Gebietes	2
II. Bisherige Planungen/Planungsanlass	2
III. Nutzungsart	3
IV. Maß der baulichen Nutzung	3
V. Bauweise, Baugrenze	3
VI. Verkehr	4
VII. Ver- und Entsorgung	4
VIII. Landschaftspflege	6
IX. Immissionsschutz	7
X. Bodenschutz/Altlasten	8
XI. Brand- und Katastrophenschutz	9
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	9
I. Dachausbildung	9
II. Gebäudehöhen	9
III. Stellplätze und Garagen	10
IV. Nebenanlagen	10
D. SONSTIGES	10

Anlage: Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“

## A. ALLGEMEINES

Durch den Antragsteller erfolgte im Jahr 2011 ein Antrag an die Gemeinde Kreuzebra mit der Bitte um Einleitung des Genehmigungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Planbereich war zwar Bestandteil des B-Planbereiches „Holzweg“. Für diesen B-Plan wurde am 31.07.1996 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Aktenzeichen 210-4621.20-HIG-061 die Genehmigung erteilt. In diesem B-Plan ist der Bereich der Kfz-Werkstatt, einschließlich der angrenzenden Häuser der Hauptstraße, als Mischgebiet ausgewiesen.

Es ist jedoch erforderlich, diesen B-Plan fortzuschreiben und zu aktualisieren. Hierzu wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst. Allerdings ruht zurzeit das Verfahren zu diesem Plan.

Es gibt jedoch dringenden Anlass zur planungsrechtlichen Ordnung des Grundstückes der Kfz-Werkstatt und zur Vorbereitung von weiteren erforderlichen Baumaßnahmen auf diesem Grundstück.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umgestaltung und Erweiterung eines Werkstattgeländes“ ist aus folgenden Gründen dringend geboten:

1. die Planungsunterlagen sind an die bestehende Bebauung und Erschließungsanlagen anzupassen,
2. der neueste Stand der Vermessung und Bebauung ist zu integrieren,
3. der westliche Teil des Grundstückes (bisher Außenbereich) ist planungsrechtlich zu ordnen und zu integrieren und
4. die geplante funktionelle Erweiterung der Kfz-Werkstatt und der Bau von zwei Wohnungen für den Inhaber bzw. Betriebspersonal sind planungstechnisch vorzubereiten.

## **B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN**

### **I. Lage und Größe des Gebietes**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kreuzebra, unmittelbar nördlich der L 1005 von Dingelstädt nach Heiligenstadt. Der Standort bindet unmittelbar an die bebaute Ortslage an.

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Werratal“. Er hat eine Fläche von 4.902 m<sup>2</sup> und besteht aus den Grundstücken Flur 18, Flurstücke 130/1, 130/3 und 130/4.

### **II. Bisherige Planungen/Planungsanlass**

Der Planbereich war bisher teilweise Bestandteil des genehmigten Bebauungsplanes „Unter dem Holzwege“ Kreuzebra. Auf Grund der geplanten Nutzung des Grundstückes soll nunmehr auch der westliche Teil des Grundstückes mit in die Planungen einbezogen werden. Dieser Planbereich gehörte bisher zum Außenbereich und soll nun planungsrechtlich umgewidmet werden.

Aus Zeitgründen ist vorgesehen, die Planung unabhängig von eventuell geplanten Veränderungen des B-Planes „Unter dem Holzwege“ voranzutreiben. Deshalb soll ein gesonderter Bebauungsplan erarbeitet und Planungsrecht für diesen Bereich hergestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Die Planung ist erforderlich, da sich hier schon Strukturen entwickelt haben, die dringend einer planungsrechtlichen Regelung bedürfen, da zum einen die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes erforderlich ist und zum anderen ein städtebaulich wichtiger Bereich am Ortseingang der Gemeinde Kreuzebra durch die Planung eine städtebaulich geordnete Entwicklung erfahren soll. Dadurch sollen negative Entwicklungen für das Ortsbild auch an diesem sensiblen Bereich am Ortseingang der Gemeinde Kreuzebra vermieden werden.

### **III. Nutzungsart**

Bereits im Jahr 1994 wurde im östlichen Bereich der Plangebietsfläche eine Kfz-Werkstatt gebaut. In den Jahren darauf wurden zunehmend Flächen für das Abstellen von Reparaturfahrzeugen befestigt.

Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Verkauf von Gebrauchtfahrzeugen entstanden zusätzliche Befestigungen zur Präsentation der Fahrzeuge.

Durch den Ankauf von Ackerflächen erfolgte eine Erweiterung des Geländes in westliche Richtung. Auf dem zugekauften Gelände wurde am südlichen Grundstücksrand eine zusätzliche Schotterfläche zur Ausstellung von Fahrzeugen geschaffen und das Grundstück in seiner Gesamtheit eingezäunt.

Die nicht genutzten Ackerflächen sind in der Folge eingesät worden.

### **IV. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Anpassung an die Charakteristik der Bebauung der Ortschaft, die sich durch ein- bzw. zweigeschossige Bebauung darstellt, festgelegt. Desweiteren wurde beachtet, dass sich dieser Bereich am Übergang zwischen dem dicht bebauten Ort zur Landschaft hin befindet. Aus diesem Grund wurde im Prinzip eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Da die Geschossigkeit in der Thüringer Bauordnung nicht mehr eindeutig geregelt ist wurde hilfsweise auf die Festlegung von First- und Traufhöhen zurückgegriffen.

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Bebauungsbereich auf 0,6 festgesetzt. Durch die Größe der ausgewiesenen überbaubaren Fläche ist gewährleistet, dass eine bedarfsgerechte Größe der Gebäude errichtet werden kann. Allerdings ist damit auch die Fläche, die befestigt werden kann, begrenzt.

### **V. Bauweise, Baugrenze**

Die Bauweise ist entsprechend der zumeist im Umfeld vorhandenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so groß bemessen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können.

Mit weiteren textlichen Festsetzungen soll versucht werden, zum einen die Bebauung möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen und zum anderen einen groben Rahmen für die Baugestaltung vorzugeben.

Individualität und gestalterische Freiheit finden ihre Grenzen im Respekt gegenüber der Nachbarbebauung, der Einordnung in die Landschaft und der Ortsgestaltung. Daher muss der Handlungsrahmen für die bauliche Gestaltung zumindest grob abgesteckt werden.

## **VI. Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar anschließend an die bebaute Ortslage von Kreuzebra (westlicher Bereich) am Ortsausgang in Richtung Geisleden/Heiligenstadt, unmittelbar an der Landesstraße 1005.

Das Grundstück ist über einen befestigten Weg (Granitpflaster), der sich auf der Ostseite des Grundstückes befindet, erschlossen. Dieser Erschließungsweg mündet direkt auf die Landesstraße. Der befahrbare Weg hat eine Breite von ca. 4,50 m und ist damit ausreichend dimensioniert.

Veränderungen bezüglich der vorhandenen Zufahrt sind nicht geplant. Auch weitere Zufahrten von der Landesstraße aus sind nicht vorgesehen.

## **VII. Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist bereits komplett erschlossen und voll funktionsfähig.

### Elektroenergie

Das Werkstattgebäude ist zurzeit an den Energieanschluss des Wohngebäudes Hauptstraße 1 angeschlossen, das sich in Familieneigentum befindet. In der nächsten Zeit ist vorgesehen, einen separaten Anschluss herzustellen. Die Vorbereitungen hierfür sind schon getroffen.

Für das Objekt ist perspektivisch von einem Leistungsbedarf von ca. 30 kW auszugehen.

### Gas

Auf dem Grundstück befindet sich kein Gasanschluss. Dieser ist auch perspektivisch nicht vorgesehen. (Die Beheizung erfolgt mittels Heizöl.)

### Trinkwasser

Der Trinkwasseranschluss ist über das Grundstück Hauptstraße 1 abgesichert. Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde Kreuzebra ist an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Sitz Heiligenstadt, angeschlossen.

### Abwasser

Im Rahmen der Neuverlegung der Abwasserleitung im Ortsbereich und auch in der Hauptstraße wurde ein Grundstücksanschluss für das Schmutzwasser in den vorhandenen Kanal in der Hauptstraße geschaffen. Somit ist die Entsorgung in das zentrale Abwassersystem in Richtung Kläranlage abgesichert.

Der auf dem Grundstück vorhandene Abwasseranschluss ist weiterhin zu nutzen.

Für die Nachbehandlung von ölhaltigem Wasser und Öl ist auf dem Grundstück ein entsprechender Ölabscheider errichtet worden. Der Ölabscheider ist bei Erweiterungen der Werkstattfläche hinsichtlich Größe zu überprüfen, ggf. ist eine neue Abscheideranlage zu errichten. Es muss sichergestellt sein, dass auch die erforderlichen Abstellflächen für Unfallfahrzeuge in einem Bauantrag zur Erweiterung der Werkstatt darzustellen sind und diese mit an den Ölabscheider angeschlossen werden.

Für den Bau und den Betrieb der Ölabscheideranlage sind die Vorschriften der Thüringer Anlagenverordnung und die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Thüringer Anlagenverordnung zu berücksichtigen.

Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb von Wasserschutzgebieten gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der jeweiligen Schutzzone. Diese sind bei Bau und Betrieb von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Gebäudes und eines kleinen Teils der Pflasterflächen wird in den Regenwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet. Zukünftig sind keine weiteren zusätzlichen Einleitungen geplant. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise in den reichlich vorhandenen Freiflächen versickert werden.



Zukünftig eventuell geplante Wasserversickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Vorhandene Niederschlagswasseranschlüsse an das öffentliche Netz sind weiterhin zu nutzen.

#### Löschwasser

Der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h steht am Standort zur Verfügung. Ganz in der Nähe des Grundstückes befindet sich ein Unterflurhydrant mit der entsprechenden Leistung.

Außerdem gibt es im Umkreis folgende zusätzliche Entnahmestellen:

1. Staustufe Ebra, ca. 12 m<sup>3</sup>
2. Teich in Grünanlage, min. 5 m<sup>3</sup>
3. Erdtanks der Straßenentwässerung der Hauptstraße (wegen Trinkwasserschutzzone), ca. 10 m<sup>3</sup>

(Angaben gem. Aussage Ortsbrandmeister)

### **VIII. Landschaftspflege**

Der gesamte Planbereich war bis ca. 1993 Ackerland. Danach wurde eine Teilfläche mit der Kfz-Werkstatt bebaut und Freiflächen befestigt. Vor ca. 3 Jahren hat der Antragsteller nun auch das Flurstück 130/4 käuflich erworben.

Im Bebauungsplan „Unter dem Holzwege“, der ab 1995 bearbeitet wurde, war ein Teilbereich des Betriebsgrundstückes bereits erfasst und als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Situation stellt sich im Moment wie folgt dar:

1. Der westliche Bereich des Plangebietes ist nach Bestandsplänen der Unteren Naturschutzbehörde Ackerland, wird derzeit aber nicht mehr so genutzt.
2. Im südlichen Bereich wurden zunehmend Flächen befestigt; zum Teil Pflaster, zum Teil Schotterflächen.
3. Im B-Plan „Unter dem Holzwege“ war an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen (lt. B-Plan beträgt diese Fläche 378 m<sup>2</sup>). Die Pflanzungen wurden zwar im Rahmen der Baumaßnahme teilweise angelegt, sind derzeit aber nur noch rudimentär vorhanden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes müssen Festlegungen getroffen werden, wie der Flächenentzug naturrechtlich kompensiert werden kann.

Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ – s. Anlage.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen nicht im Plangebiet umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, auf einem süd-westlich der Ortslage gelegenen Grundstück (Gemarkung Kreuzebra, Flur 16, Flurstück 32) die vorhandene Streuobstwiese zu erweitern. Auf dem Grundstück sollen auf einer Fläche von 696 m<sup>2</sup> insgesamt 20 Obstbaumhoch- bzw. -mittelstämme gemäß Pflanzliste angepflanzt werden.

Das Grundstück befindet sich in Familienbesitz. Vor Satzungsbeschluss ist ein Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Planträger und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzuschließen.

Im Vertrag sind die Pflanzung auf dem Flurstück, die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume, die Pflanzqualität und der Zeitraum für die Pflanzung festzulegen. Der Planträger ist zur dauerhaften Unterhaltung des Obstbaumbestandes verpflichtet.

Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer (Bruder der Vorhabenträgerin) muss der Vereinbarung zustimmen.

## **IX. Immissionsschutz**

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit den aus der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) resultierenden Vorgaben zum Schallschutz.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich bestimmen sich nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2.

Bezüglich des Schallschutzes sind auf Grund der vorhandenen Nachbarbebauung folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Die Rahmenbetriebszeit der Kfz-Werkstatt ist auf werktags von 6.00 – 22.00 Uhr begrenzt.
2. Lärmintensive Tätigkeiten sind ausschließlich bei geschlossenen Außenbauteilen durchzuführen.

Sollen im Gebäude Betriebswohnungen eingerichtet werden sind weiterhin folgende Vorgaben zu beachten:

1. Infolge der vorhandenen Verkehrslärmbelastungen durch die Landesstraße 1005 sind die Außenbauteile (Wand-/Dach-/Fensterkombination) von schutzbedürftigen Räumen baulich so auszuführen, dass innerhalb dieser Räume folgende Anhaltswerte für Innenschall-Pegel nicht überschritten werden:
  - Schlafräume (nachts) 30 dB(A)
  - Wohnräume (tags) 35 dB(A)
  - Büroräume 40 dB(A)
2. Ist die Einhaltung der Innenschall-Pegel gem. Pkt. 1 durch die Anordnung der Räume allein nicht zu gewährleisten, ist die Einhaltung der Schalldämmmaße von 35 dB(A) gem. DIN 4109 (insbesondere für die Fenster) sicherzustellen.
3. Der Abstand der Außenwohnbereiche zur Straßenmitte der L 1005 muss mindestens 30 m betragen. Wird dieser Abstand unterschritten ist die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen über eine Schallimmissionsprognose zu klären.

#### **X. Bodenschutz/Altlasten**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.
- Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.
- Die Schaffung und Änderung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Frisch- und Altölen) ist anzeigepflichtig. Sie müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. In diesem Zusammenhang sind die Vorschriften der Thür. Anlagenverordnung und der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Thür. Anlagenverordnung zu berücksichtigen.

## **XI. Brand- und Katastrophenschutz**

Neben dem Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung (s. auch unter Pkt. VI, Löschwasser) sind auf dem Grundstück Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr nach § 5 ThürBauO und DIN 14090 im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

## **C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

### **I. Dachausbildung**

Der derzeitige Werkstattkomplex besitzt ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 46° und ist mit roten Dachziegeln eingedeckt. Er passt sich somit der vorhandenen Ortslage an.

Erweiterungsbauten an diesem Werkstattgebäude sollten die vorhandene Dachform aufgreifen und mit gleicher Dachneigung und Eindeckungsmaterial versehen werden. Auch ein Anbau mit einem formneutralen Flachdach kann am Ortsrand vorgesehen werden. Voraussetzung ist, dass sich der Baukörper bezüglich Geschosshöhen an den vorhandenen Baukörper anlehnt. Vorzugsweise wäre dann allerdings ein begrüntes Flachdach wünschenswert.

Die ggf. südlich des Werkstattgebäudes geplanten Unterstellmöglichkeiten (vorzugsweise Carports) sind dem Hauptgebäude bezüglich Kubatur und Dachhöhen (Trauf- und Firsthöhen) absolut untergeordnet. Hier sind Flachdächer, flach geneigte Pult- oder Satteldächer vorgegeben. Auch hier ist ein Gründach zu bevorzugen.

Dacheindeckungen sind nur in rötlich bis brauner Farbgebung zulässig. Grelle Farbgebungen bei Trapezprofileindeckungen u. ä. sind unbedingt zu vermeiden, da sich das Betriebsgelände an exponierter Stelle befindet.

### **II. Gebäudehöhen**

Im Bebauungsplan ist die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche an der Gebäudekante hangaufwärts) festgesetzt.

Die festgelegten Werte bilden die Höchstgrenze, wobei geringfügige Überschreitungen im Einzelfall zugelassen werden können.

Die im B-Plan angegebenen Werte berücksichtigen die entsprechenden Höhen am Bestandsgebäude.

### **III. Stellplätze und Garagen**

Südlich des Werkstattgebäudes ist eine Fläche für Stellflächen, Garagen und Carports ausgewiesen. Derartige Baulichkeiten sind in diesem Bereich des Baufeldes nur in der ausgewiesenen Fläche zulässig.

Befestigte Flächen, außer den vorhandenen Pflasterflächen, sollten vorzugsweise in offenporigem Material bzw. als sandgeschlämmte Schotterdecke oder geschotterte Fläche ausgewiesen werden, um die flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

### **IV. Nebenanlagen**

Nebengebäude wie Hundezwinger, Schuppen und Sitzbereiche sind auch außerhalb des Baufeldes möglich.

In der Fläche NA 1 kann ein Sitzbereich mit einer Fläche von maximal 60 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

In der Fläche für Nebenanlagen NA 2 sind Schuppen und Hundezwinger in einer Größe von maximal 60 m<sup>2</sup> möglich. Ihre Höhe ist auf maximal 3,50 m zu begrenzen.

Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen sind grundsätzlich zugelassen, auch an Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

### **D. SONSTIGES**

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der Gemeinderat Kreuzebra hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragenen Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Kreuzebra, den 12.02.2014

  
.....  
Der Bürgermeister



Anlage:

**Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der  
„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“**

Flur- stück	Bestand		Planung			Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E		
<b>130/3</b>	653 m <sup>2</sup>	Ackerland	20	30 m <sup>2</sup>	Feldgehölz, Büsche und Bäume	40	600
				170 m <sup>2</sup>	Scherrasen, Gartenfläche	20	0
				363 m <sup>2</sup>	Industrie- und Gewerbefläche bebaut bzw. mit Pflaster befestigt, sowie Fläche N 1	0	- 7.260
				90 m <sup>2</sup>	Schotterfläche ohne Deckschicht	10	- 900
				ges. 653 m <sup>2</sup>			<b>Summe</b> - 7.560

Flur- stück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biototyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biototyp E	Bedeutungs- stufe F		
<b>130/4</b>	1.781 m <sup>2</sup>	Ackerland	20	347 m <sup>2</sup> Abzug: *1 108 m <sup>2</sup>	Feldgehölz, Büsche und Bäume	40	20	6.940 - 2.160
				1.100 m <sup>2</sup>	Scherrasen, Gartenfläche	20	0	0
				250 m <sup>2</sup>	Schotterfläche ohne Deckschicht	10	- 10	- 2.500
				84 m <sup>2</sup>	Fläche für Nebenanlagen N 1	0	- 20	- 1.680
				ges. 1.781 m <sup>2</sup>			Summe	+ 600



### Auswertung:

1. Die im B-Plan „Unter dem Holzwege“ geforderte Begrünung für das Flurstück 130/1 wurde nur teilweise umgesetzt. Es war eine Fläche von 378 m<sup>2</sup> zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt.  
Auf diesem Grundstück ist jetzt eine Fläche von 270 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die fehlenden 108 m<sup>2</sup> wurden bei der gleichwertigen Fläche auf dem Flurstück 130/4 in Abzug (\*) gebracht.
2. Das Flurstück 130/1 wurde nicht mit in die Bilanzierung einbezogen, da es hier (seit ca. 1994) keine Veränderungen gab.
3. Ausgleichsanforderungen: Es sind insgesamt 6.960 Wertpunkte auszugleichen. Wird auf einer Wiese (Bedeutungsstufe 20) eine Streuobstwiese (Bedeutungsstufe 30) geschaffen ergibt sich somit ein Bedeutungsstufenzuwachs von + 10 Wertpunkten.  
Auf dem Grundstück Gemarkung Kreuzebra, Flur 16, Flurstück 32 ist die vorhandene Streuobstwiese um rd. 696 m<sup>2</sup> zu erweitern. Dabei ist im Bereich der Wiese je 35 m<sup>2</sup> ein Obstbaumhoch- bzw. -mittelstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen (also 20 Stück Obstbäume). Geeignete Obstbäume für den Standort sind der Pflanzliste im B-Plan bzw. der Internetseite des NABU ([www.nabu.de](http://www.nabu.de)) zu entnehmen.  
Gemäß Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell – sind mit den getroffenen Festlegungen und Ausweisungen die Anforderungen an den Umweltschutz erfüllt.
4. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung fertigzustellen.
5. Bei den geplanten Bepflanzungen sind die Grenzabstände zu benachbarten Nutzungen bzw. Grundstücken entsprechend Thüringer Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.