

Gutachterbüro für Naturschutz,  
Ökologie und Umwelt

**CORNELIA SCHUSTER**  
Diplom-Biologin



## Anlage 1

# GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)

## Flächenanalyse mit Bestands- und Konfliktplan

zum Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet zwischen der Forst-,  
Mittel- und Weidaer Straße“ der Stadt Ronneburg  
(alte Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“)

### Ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB

**Auftraggeber:**

Stadtverwaltung Ronneburg  
Bauamt  
Markt 1 / 2  
07580 Ronneburg

**Bearbeitung:**

Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt  
Cornelia Schuster  
Goldbacher Straße 37  
99867 Gotha  
Tel.: 03621/7393801  
E-Mail: info@gutachter-schuster.de

Stand Dezember 2022

## Flächenanalyse

### Grundlage/ Methode

Im „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“ des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung (1994) und der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) sind verbindliche Vorgaben zur Eingriffsregelung verankert, insbesondere im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen. Daraus wird ein Kompensationsumfang ermittelt, welcher den vorhandenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird. Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL 2005) aufgestellt.

### Oberflächenversiegelung

Im Bestand sind derzeit keine Versiegelungen vorhanden. Der Ermittlung der zu erwartenden Oberflächenversiegelung liegt der überschlägig ermittelte Bedarf an befestigten Flächen zugrunde.

**Tabelle 1: Ermittlung der tatsächlichen Neuversiegelung**

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Bemerkung	Versiegelung in m <sup>2</sup>
<b>Bestand</b>			
Gebäudeflächen	6.655	Anrechnung zu 100 %	6.655
Versiegelungen durch Straßen und Wege	5.290	Anrechnung zu 100 %	5.290
Wege und Flächen geschottert	2.398	Anrechnung zu 10 %	240
<b>Summe 1</b>			<b>12.185</b>
<b>Planung</b>			
Straßenverkehrsfläche	5.765	Anrechnung zu 100 %	5.765
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.806	Anrechnung zu 10 %	280
WA1 bis WA4	27.335	GRZ 0,3	8.200
<b>Summe 2</b>			<b>14.245</b>
<b>Differenz Summe 2 – Summe1</b>			<b>2.080</b>

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass eine potentielle Neuversiegelung von 2.060 m<sup>2</sup> stattfindet. Der potentiell möglichen Versiegelung von 14.245 m<sup>2</sup> steht bereits ein Bestand von 12.185 m<sup>2</sup> gegenüber.

## Kompensationsermittlung

Tabelle 2: Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs zu den geplanten Kompensationsflächen nach Biootypen innerhalb des Plangebietes

Ausgangsfläche Eingriffsfläche	bzw.	Flächen- größe in m2	Bedeutung sstufe	Flächen- äquivalent - Wertverlust	Geplante Fläche Ausgleichsfläche	bzw.	Flächen- größe in m2	Bedeutung s- stufe	Flächen- äquivalent
Versiegelungen durch Straßen und Wege		5.290	0	0	Straßenverkehrsfläche		5.765	0	0
Unbefestigte Wege und Flächen		2.398	5	11.990	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg geschottert)		2.806	5	14.030
<i>Nettofläche des Wohngebietes 25.680 m2, davon</i>		0			<i>Nettofläche des Wohngebietes 27.335 m2, davon</i>		0		0
Bestehende Versiegelung durch Gebäude		6.655	0	0	Bebaubare Flächen (nach GRZ 0,3)		8.200	0	0
Sonstige private Grundstücksflächen		19.025	25	475.625	Verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Festsetzungen zur Gestaltung		19.135	25	478.375
Garten		2.060	30	61.800	Private Grünfläche - Hausgarten		397	30	11.910
Krautige mesophile bis trockene Ruderalflur, aufgelassen		10.772	30	323.160	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		9.069	35	317.415
		0		0	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün		828	25	20.700
<b>Summen</b>		<b>46.200</b>		<b>860.585</b>	<b>Summen</b>		<b>46.200</b>		<b>842.430</b>

Nach der Flächenbilanz in Tabelle 2 stehen 860.585 Wertpunkte der Bestandsflächen 842.430 Wertpunkten der Planungsflächen gegenüber. Bei Umsetzung aller Maßnahmen (Erhaltung und Entwicklung der wertvollen Ruderalfluren, Schaffung von Verkehrsbegleitgrün, Festlegungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen) kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht ganz erzielt werden. Die Differenz beträgt 18.155 Wertpunkte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wertpunktverluste hauptsächlich durch die rechnerisch potentielle Nachverdichtung innerhalb der bereits bestehenden Wohnquartiere verursacht werden.