

**AUFHEBUNG des BEBAUUNGSPLANES**

**„AM EICHGRABEN“  
(ALLGEMEINES WOHNGEBIET)**

**der GEMEINDE GRAMMETAL / OT TROISTEDT**

**BEGRÜNDUNG –SATZUNG**

**Februar 2023**

**Planung:** KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN  
M.Sc. W. Reif

**Grünordnung:** KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN  
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

**Auftraggeber:** Gemeinde Grammetal  
Schlossgasse 19  
OT Isseroda  
99428 Grammetal



## INHALTSVERZEICHNIS

---

	SEITE
1 EINFÜHRUNG .....	3
1.1 Planungsanlass und Erfordernis .....	3
1.2 planerische Zielstellung .....	4
1.3 Verfahrensablauf .....	4
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1 Landesplanung und Raumordnung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Bebauungsplan "Am Eichgraben" .....	6
3 BESTANDSDARSTELLUNG .....	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage.....	7
3.2 Topographie .....	8
3.3 Verkehrsanbindung.....	8
3.4 Eigentumsverhältnisse.....	8
4 PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
5 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG .....	9
5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht.....	9
5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange .....	9
5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung .....	9
5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung.....	9
5.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung .....	10
6 UMWELTBERICHT .....	11
6.1 Einleitung.....	11
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	12
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung).....	19
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	19
6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB).....	19
6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	20
7 GRÜNORDNUNGSPLAN .....	20
7.1 Einleitung.....	20
7.2 Flächenbilanz .....	20
7.2.1 Bestandsplan.....	20
7.2.2 Aufhebung .....	21
7.2.3 Eingriffs-Ausgleichs Bilanz bebauter Teilbereiche.....	22

---

7.2.3.1 Bilanzierung Ursprungszustand .....	22
7.2.3.2 Bilanzierung aktueller Zustand .....	23
7.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	24
8 QUELLEN.....	27

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

---

<i>Abbildung 1 und Abbildung 2: Das Plangebiet heute. Foto W. Reif 2022.....</i>	3
<i>Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) .....</i>	7
<i>Abbildung 4: Planauszug aus dem Bebauungsplan „Am Eichgraben“ in Troistedt.....</i>	8
<i>Abbildung 5: Zufahrt von der Ortslage Troistedt zum Flurstück 484/4. Asphaltstraße mit randlichen Grünstreifen Foto: A. Hölzer 2022.....</i>	25
<i>Abbildung 6: Abgrenzung Flurstück 484/4 nach Süden, ins unbebaute Offenland. Foto: A. Hölzer 2022 .....</i>	26

## 1 EINFÜHRUNG

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan „Am Eichgraben“ wurde von der ehemals selbständigen Gemeinde Troistedt aufgestellt und erlangte im Jahr 1994 Rechtskraft. Heute gehört Troistedt als Ortschaft zur Landgemeinde Grammetal.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit 44 möglichen Wohneinheiten wurde damals im Wesentlichen mit der Bereitstellung von Wohnbauland für die eigenen Bewohner und zur Deckung der zu diesem Zeitpunkt existierenden Nachfrage in der Gemeinde Troistedt begründet.

Im Zuge der damals neuen politischen und räumlichen, strukturellen Rahmenbedingungen wurde für Troistedt ein dringender Handlungsbedarf zur Gewährleistung der Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten gesehen.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden einzig die Haupteerschließungsstraße „Am Eichgraben“ mit Anbindung an die Straße „Am Oberanger“ sowie drei Einzelhäuser auf den Flurstücken 484/3, 484/4 sowie 484/22 realisiert. Anschließend wurde jedoch kein weiteres ernsthaftes Interesse von Bauwilligen zum Erwerb von Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet bekundet.

Auf Seiten derzeitigen Eigentümern der verbliebenen, unbebauten, Grundstücke besteht kein Interesse, eine Wohnbebauung zu realisieren. Teilweise ist die Fortführung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung gewünscht.



Abbildung 1 und Abbildung 2: Das Plangebiet heute. Foto: W. Reif 2022

Der in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte Handlungsbedarf bezüglich der Bereitstellung von Wohngrundstücken ist aus heutiger Sicht, auch unter Berücksichtigung der stagnierenden demografischen Entwicklung, nicht mehr relevant. Eine konkrete Nachfrage in dem in der Begründung des Ursprungsplanes beschriebenen Ausmaß liegt aktuell in Troistedt nicht vor und ist aus Sicht der Gemeinde in den nächsten Jahren auch nicht zu erwarten.

Gleichzeitig weist die Ortslage Troistedt noch mehrere Möglichkeiten für Lückenbebauung im Innenbereich auf, womit die Möglichkeit vereinzelter Neubebauung innerhalb der Ortslage weiterhin gegeben ist.

Die Gemeinde Grammetal erarbeitet derzeit einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird für die Gemeinde Grammetal auch der Bedarf an Wohnbauflächen für das gesamte Gemeindegebiet neu betrachtet. Es ist jedoch bereits jetzt deutlich, dass ein Wohngebiet an diesem Standort nicht der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde entspricht und notwendige Flächenneuausweisungen in zukünftigen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde behindert.

Die städtebauliche Zielstellung der Gemeinde sieht vor, bedarfsorientierte Flächenneuausweisungen in zukünftigen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde zur Stärkung der dort vorhandenen, infrastrukturellen Angebote vorzunehmen.

Das ursprüngliche Planungskonzept widerspricht dieser Zielstellung aufgrund der Konzentration von Wohnbauflächen ohne entsprechende infrastrukturelle Angebote innerhalb der Ortslage Troistedt. Des Weiteren wird mittels Aufhebung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Zielstellung – Vermeidung der Überformung der Ortslagen durch Neubaugebiete – entsprochen. Auch mit Blick auf die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung und den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) erscheint eine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen in dem vorgesehenen Ausmaß nicht sinnvoll. Gleichzeitig besteht seitens der Grundstückseigentümer kein Interesse, eine Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Aus diesen Gründen veranlasste die Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplangebietes.

## 1.2 planerische Zielstellung

Der Bebauungsplan „Am Eichgraben“ soll in seiner ursprünglichen Gesamtgröße und -lage aufgehoben werden. Der Originalplan bleibt daher Grundlage für die Aufhebung.

Die Rückplanung des Bebauungsplanes erfolgt zugunsten anderer, besser geeigneter Standorte der Gemeinde Grammetal.

## 1.3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Am Eichgraben“ der ehemaligen Gemeinde Troistedt wurde am 15.04.1993 als Satzung beschlossen und am 04.01.1994 rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen stellt die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes dar. Er wird vollständig und ersatzlos aufgehoben.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit dem Beschluss - Nr. 81/2021 der Gemeinde Grammetal vom 08.12.2021.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt.

### VERFAHRENSCHRITT

(§ 2 Abs.1 BauGB)	<b>Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss)</b> ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
<b>Vorentwurf</b>	Erarbeitung des Vorentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs.1 BauGB)	frühzeitige Bürgerbeteiligung (öffentliche Auslage)
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring)
<b>Entwurf</b>	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB/ Bürger; Erstellung des Planentwurfes
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	<b>Beschluss über die Billigung des Entwurfs/ Beschluss über die öffentliche Auslegung</b> , ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung, mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können; öffentliche Auslage
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Gemeinde über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/ <b>Abwägungsbeschluss</b> Mitteilung des Abwägungsergebnisses
<b>Aufhebung Bebauungsplan</b> (§ 10 Abs. 1 BauGB)	<b>Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes</b> (Aufhebungssatzung)
	Genehmigungsantrag
(§ 10 Abs. 2-4 BauGB)	<b>Bekanntmachung der Genehmigung;</b> <b>Inkrafttreten der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung</b>

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Es wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 6 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 12 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planunterlagen eingearbeitet.

In den Entwurf (Planunterlage und Begründung) wurden folgende Dinge eingearbeitet:

- Aktualisierung des Kapitels „1.3 Verfahrensablauf“ um den aktuellen Planungsstand
- Ergänzung der Informationen zum Entwicklungsgebot im Kapitel „2.2 Flächennutzungsplan“
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Korrekturen in der Begründung
- Ergänzung einer Eingriffs-Ausgleichs Bilanz für die bereits bebauten Teilbereiche des Bebauungsplanes (Kapitel 7.2.3)

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 11 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 11 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planunterlagen eingearbeitet.

In den Entwurf (Planunterlage und Begründung) wurden folgende Dinge eingearbeitet:

- Aktualisierung des Kapitels „1.3 Verfahrensablauf“ um den aktuellen Planungsstand
- Aktualisierung der Informationen zum Verfahrensstand des Flächennutzungsplanes

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

## **2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Landesplanung und Raumordnung**

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

Entsprechend LEP gehört die Gemeinde Grammetal zur Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ und darin zum demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innenthüringer Zentralraum“, unweit des Oberzentrums Erfurt und des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar.

*Das Gebiet soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. ganz Thüringen ausbauen (LEP 1.1.2 – G).*

Im LEP sind Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur verankert.

*Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig*

- *am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.*
- *am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen soll dabei ein besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP 2.4.1 – G und 2.4.2 – G).*

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die Flächeninanspruchnahme reduziert.

Der örtliche Bedarf in Troistedt kann aller Voraussicht nach über die Nutzung von Leerständen und Baulücken gesichert werden. Flächenneuausweisungen für Wohnbauflächen sollen in infrastrukturell gut ausgebauten Schwerpunktlagen der Gemeinde in angemessenem Umfang Bebauungspläne für Wohnbauflächen entwickelt werden.

Insgesamt steht die Aufhebung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans im Einklang.

#### Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Entsprechend dem Regionalplan Mittelthüringen liegt die Gemeinde Grammetal im Ländlichen Raum, angrenzend an das Oberzentrum Erfurt und an das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar.

*Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.*

Nicht umgesetzte Bebauungspläne für überdimensionierte oder nicht sinnvolle Wohngebiete, zu denen auch der B-Plan „Am Eichgraben“ in Troistedt gehört, sollen den Zielstellungen des RP-MT entsprechend aufgehoben werden.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Seit dem 31.12.2019 ist Troistedt ein Ortsteil der Gemeinde Grammetal. Für die Gemeinde Grammetal existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Auch die früher selbstständige Gemeinde Troistedt, jetzt Ortsteil der Gemeinde Grammetal, verfügte nicht über einen wirksam übergeleiteten FNP.

Die Gemeinde Grammetal erstellt jedoch derzeit einen neuen FNP für das gesamte Gemeindegebiet. In diesem Zuge können durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Eichgraben“ in Troistedt an besser geeigneter Stelle im Gemeindegebiet andere Wohnbauflächen entwickelt werden.

Bei der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes handelt es sich daher um eine vorzeitige Planung auf Grundlage von § 8 Abs. 4 BauGB.

Zum aktuellen Zeitpunkt (Stand Februar 2023) liegt bereits ein Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet vor. Im Vorentwurf des FNP ist die Fläche des Bebauungsplanes „Am Eichgraben“ als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die Darstellung korrespondiert somit mit der beabsichtigten Aufhebung des Baugebietes.

Da jedoch die Aufstellung des FNP einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, ist bei der Aufhebung des Bebauungsplanes weiterhin von einem vorzeitigen Planverfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB auszugehen.

## **2.3 Bebauungsplan "Am Eichgraben"**

Das Bebauungsplangebiet für das Wohngebiet „Am Eichgraben“ wurde im Jahr 1993 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landesverwaltungsamt erfolgte am 06.09.1993 (AZ 210-4621.20WEL-880-WA „Am Eichgraben“). Der Bebauungsplan ist am 04.01.1994 in Kraft getreten.



Der Bebauungsplan wurde auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Kartengrundlagen erstellt. Mit der damaligen Planung wurden die Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt ca. 44 Wohneinheiten geschaffen

### 3 BESTANDSDARSTELLUNG

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage

Das Bebauungsplangebiet für das Wohngebiet „Am Eichgraben“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Troistedt, welche heute zur Gemeinde „Grammetal“ gehört. Das Plangebiet (Aufhebungsbereich) besitzt eine Größe von ca. 4,11 ha.

Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Troistedt: 13 (teilweise), 474, 475, 482, 484/3, 484/4, 484/10, 484/11 sowie 484/22 (teilweise)

Der Aufhebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden Wohnbebauung
- Osten landwirtschaftliche Flächen, Feldgehölze
- Süden landwirtschaftliche Flächen
- Westen landwirtschaftliche Flächen

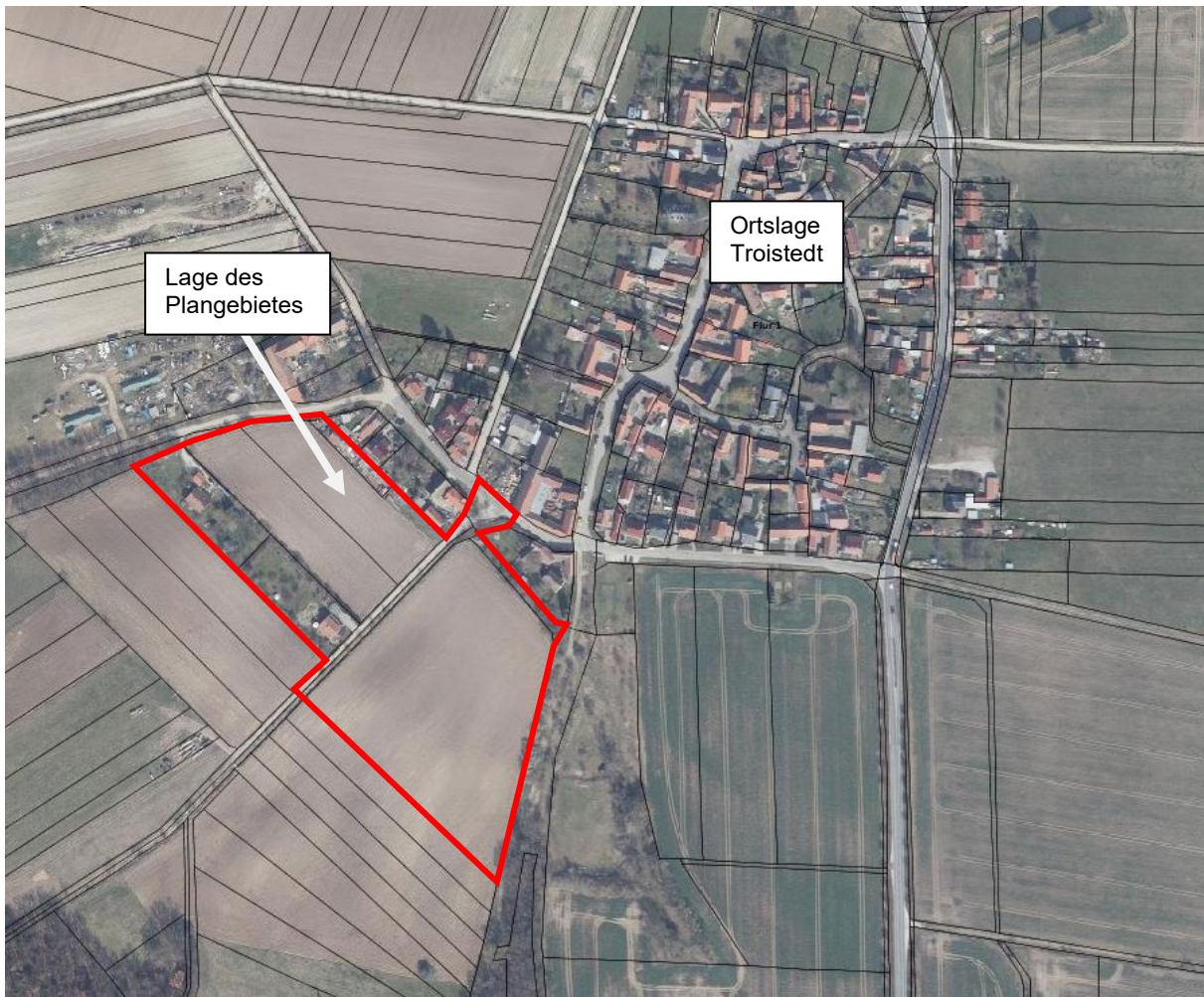


Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)  
Quelle: Geoproxy Freistaat Thüringen (Zugriff: 2022-01)

### 3.2 Topographie

Die Aufhebungsfläche weist von Südwest nach Nordost ein leichtes Gefälle auf mit einem Höhenunterschied von ca. 7 m über eine Länge von etwa 180 m. Von Nordwest nach Südost ist ein Höhenunterschied von ca. 2 m über eine Länge von etwa 300 m zu verzeichnen.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Der Aufhebungsbereich ist über die nördlich verlaufende Straße „Am Oberanger“ an das vorhandene Straßennetz von Troistedt angeschlossen. Troistedt liegt direkt an der B 85, über welche die Bundesautobahn A4 erreichbar ist.

Die Verkehrsfläche „Am Eichgraben“ im Geltungsbereich ist realisiert und bleibt nach Aufhebung des Bebauungsplanes erhalten.

Die Ortslage Troistedt ist an den ÖPNV angeschlossen.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der Aufhebungssatzung befinden sich in privatem Eigentum.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können insgesamt 44 Wohneinheiten entstehen.



Abbildung 4: Planansatz aus dem Bebauungsplan „Am Eichgraben“ in Troistedt

Der Bebauungsplan sieht eine offen Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss vor. Im Plangebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, die Dachneigung wurde auf 35° - 45° festgesetzt.  
Zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung setzt der Bebauungsplan Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen und flächenhaften Anpflanzungen fest.

Das Erschließungskonzept sieht einen Anschluss der Verkehrsflächen des Plangebietes im Bereich der „alten Post“ (Straße „Am Oberanger“) an das vorhandene Straßennetz von Troistedt vor. In der Mitte des Plangebietes war ein „Anger“ vorgesehen, von welchem mittels Ring- und Stichstraßen das restliche Plangebiet erschlossen worden wäre (siehe hierzu auch nachstehenden Planauszug).

## **5 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG**

### **5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht**

Der Bebauungsplan wurde, mit Ausnahme von zwei am südlichen sowie einem am nördlichen Rand des Plangebietes errichteten Einzelhäusern, seit Inkrafttreten im Jahr 1994 nicht umgesetzt. Durch die Aufhebung entfallen die Voraussetzungen für die weitere Erschließung und Bebauung des Gebietes. Die unbebauten Flächen des Plangebietes fallen baurechtlich zurück in ihren ursprünglichen Zustand vor der Aufstellung des Bebauungsplanes (Flächen für die Landwirtschaft) und sind nach der Aufhebung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Das bereits bebaute Flurstück 484/22 am nördlichen Rand des Plangebietes ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Eichgraben“ bauplanungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten.

Die beiden realisierten Gebäude im Geltungsbereich auf den Flurstücken 484/3 und 484/4 besitzen eine gültige Baugenehmigung und sind als Bestandsbebauung im Außenbereich zu werten.

### **5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange**

Wird der Bebauungsplan „Am Eichgraben“ aufgehoben, so erlöschen auch alle damit verbundenen Festsetzungen. Eine Wohnbebauung wäre demnach auf der bisher unbebauten Fläche nicht mehr möglich. Die unbebaute Fläche wird, wie bisher, größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Weitere Aussagen zu den Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht unter Punkt 6 der Begründung getroffen.

### **5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung**

Die vorhandene Erschließungsstraße „Am Eichgraben“ bleibt bestehen und dient weiterhin der Erschließung des Flurstücks 484/4. Die weiteren bebauten Flurstücke 484/3 sowie 484/22 sind weiterhin über die Verkehrsfläche „Am Oberanger“ erschlossen.

Die im Zuge der Erschließung des Plangebietes vorgesehenen und bisher noch nicht realisierten Erschließungsstraßen entfallen.

### **5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung**

Die bereits realisierten, innerhalb der Verkehrsfläche „Am Eichgraben“ liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben erhalten. Alle weiteren, durch die Ursprungsplanung vorgesehenen, Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung entfallen durch die Aufhebung.

## 5.5 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung

### Entschädigungsansprüche:

Es wird auf die Entschädigungsansprüche durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und der zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB hingewiesen.

Nach § 42 Abs. 2 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der Bebauungsplan ist 1994 in Kraft getreten, somit ist diese Frist bereits im Jahr 2003 abgelaufen.

Darüber hinaus bestehen Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 3 BauGB nur, wenn durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung die ausgeübte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung kann auch zukünftig aufrechterhalten werden. Die bereits realisierten Einzelhäuser sind als Bestandsbebauung zu werten.

Damit kann die Gemeinde Grammetal den Bebauungsplan entschädigungslos aufheben.

## **6 UMWELTBERICHT**

### **6.1 Einleitung**

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung. Es wird hier die Auswirkung der Planaufhebung auf die Umwelt bewertet.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit 44 möglichen Wohneinheiten wurde 1994 aufgestellt, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden jedoch einzig ein geringer Teil der Erschließungsstraßen und drei Einzelhäuser (mit Gärten) realisiert. Anschließend wurde jedoch kein weiteres ernsthaftes Interesse von Bauwilligen zum Erwerb von Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet bekundet.

Die Gemeinde Grammetal beabsichtigt die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird für die Gemeinde Grammetal auch der Bedarf an Wohnbauflächen für das gesamte Gemeindegebiet neu betrachtet. Es ist jedoch bereits jetzt deutlich, dass ein Wohngebiet an diesem Standort nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde entspricht und notwendige Flächenneuausweisungen in zukünftigen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde behindert.

Nicht umgesetzte Bebauungspläne für überdimensionierte oder nicht sinnvolle Wohngebiete, zu denen auch der B-Plan „Am Eichgraben“ in Troistedt gehört, sollen den Zielstellungen des RP-MT entsprechend aufgehoben werden.

Die Aufhebung der ursprünglich festgesetzten Flächen (Wohngebiet) soll daher in vorliegendem Verfahren vollzogen werden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planaufhebung hinsichtlich der vorhandenen Flächenbefestigungen, Grünstrukturen und sonstiger Umweltbelange diskutiert. Insbesondere die inzwischen umgesetzte Bebauung und dazu umgesetzte sowie die nicht umgesetzten Maßnahmen, insbesondere zur Kompensation, werden thematisiert. Der Grünordnungsplan prüft, ob und in welchem Umfang die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen umgesetzt sind und ob nach dem Wegfall von Bebauung und Grünordnungsmaßnahmen für die bereits bebauten Bereiche noch Defizite zur Kompensation vorherrschen.

### **KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER AUFHEBUNGDES BEBAUUNGSPLANES**

Ziel ist es, den derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan aufzuheben, um die aktuell mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes verfolgten Ziele gerecht zu werden. Die detaillierten Gründe der Aufhebung sind Pkt. 1 der Begründung zu entnehmen.

### **ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan auch bei einer Aufhebung eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert. Auch im Zuge einer Planaufhebung ist zu prüfen, ob durch die Aufhebung noch Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben und kompensiert werden müssen. In der Regel entfallen bei einer Planaufhebung jedoch die ursprünglich geplanten Eingriffe.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

## 6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### BESTANDSDARSTELLUNG

Troistedt liegt am Nordrand der nach Süden hin im Gelände ansteigenden Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte (Muschelkalkplatten-Hügelland) südwestlich von Weimar. Die Umgebung der Ortslage ist geprägt durch die Lage im Übergang zwischen Agrarlandschaft und den südlich/ südwestlich gelegenen großen Waldgebieten. Die landwirtschaftliche Flächen zwischen Siedlung und Waldbestand sind vielfach durch Feldgehölze, Hecken, Baumreihen und Gärten sowie einen Bolzplatz gegliedert bzw. durchgrünt.

Die Ortslage selbst stellt eine typische kompakte dörfliche Struktur mit Gärten und Grünstrukturen als Übergang zur freien Landschaft dar. Im Randbereich befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebsflächen von privaten Agrarbetrieben.

Das Plangebiet (Aufhebungsbereich) befindet sich im Süden der eigentlichen Ortslage und wurde im Jahr 1994 als Wohngebiet ausgewiesen. Der Großteil der Fläche wurde jedoch nie bebaut und weist den ursprünglichen Charakter (Feldflur, Gehölze etc.) auf. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden teilweise die Haupterschließungsstraße „Am Eichgraben“ mit Anbindung an die Straße „Am Oberanger“ sowie drei Einzelhäuser (mit Gärten) auf den Flurstücken 484/3, 484/4 sowie 484/22 realisiert.

Angrenzende Nutzungen sind im Süden und Westen Ackerflächen (incl. Angrenzende Feldwege mit begleitenden Gehölzen), im Norden die Ortslage Troistedt (Dorfgebiet) und im Osten eine ausgeprägter Grüngürtel mit Garten, verschiedenen Gehölzen und dem örtlichen Bolzplatz.

### METHODIK

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich der Aufhebungsfläche mit ca. 4,11 ha sowie dessen nähere Umgebung.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt verbal-argumentativ bewertet.

Die Ermittlung der verbleibenden Umweltauswirkungen bzw. der Verbesserung der Umweltsituation infolge des entfallenden Eingriffes erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Auswirkungen werden unterschieden:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall-, Nährstoff- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt entstehen.

Die hauptsächliche Datengrundlage für die vorliegende Unterlage bildet der genehmigte Bebauungsplan „Am Eichgraben“ der ehemaligen Gemeinde Troistedt, der am 15.04.1993 als Satzung beschlossen und am 04.01.1994 rechtskräftig wurde. Bestandteil des Bebauungsplanes waren auch grünordnerische Festsetzungen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes war gemäß Baurecht im Jahr 1994 nicht erforderlich. Die damalige Planung beinhaltete die Festsetzung der Fläche zu Wohnbauflächen mit der erforderlichen Erschließung und der Eingrünung des Geländes. Im Plangebiet wurden teilweise Bereiche mit Pflanzvorgaben zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine externe Maßnahme in der Flur 4 der Gemarkung Troistedt festgesetzt, die aber ebenso nie umgesetzt wurde. Von den Wohn- und Verkehrsflächen wurden die oben genannten drei Gebäude sowie ein Teil der Erschließungsstraßen umgesetzt, der überwiegende Teil nicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebung des B-Planes mit seinen Festsetzungen. Die mit entsprechender Baugenehmigung errichteten 3 Wohngrundstücke werden dabei zukünftig als Einzel-Bestand (z.T. im Außenbereich) bewertet.

Weitere Datengrundlagen bilden die Internetseiten des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Kartendienste TLUBN 2022) sowie eigene Erhebungen vor Ort (Ortsbegehung am 18.03.2022).

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf Abstimmungen mit allen Trägern öffentlicher Belange, aus Umweltsicht insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Weimarer Land.

Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

### **BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER EINSCHLIEßLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

<b>BESTANDSBESCHREIBUNG</b>	<b>MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>
<b>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Bevölkerung</b>	
In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ursprungsplan 1994: Wohngebiet mit Eingrünung und Erschließung</li> <li>- Erholungs- und Freizeitfunktion: Im Wohngebiet vorhandene Gärten, im Umfeld Wanderwege in der Feldflur / zum Wald, zudem weitere Gärten und Bolzplatz sind für Erholung von Bedeutung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall Wohngebiet</li> <li>- Erhalt bereits umgesetzter Bauflächen (3 Wohngrundstücke) als Bestand</li> <li>- Verbleib der Restfläche im derzeitigen Status quo als landwirtschaftliche Fläche.</li> </ul>
<b>Schutzgut Fläche (= Bedarf an Grund und Boden)</b>	
In diesem Abschnitt werden die Flächennutzung und die Flächengröße des Plangebietes betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet gesamt ca. 4,11 ha Fläche</li> <li>- Gesamtversiegelung ca. 1,72 ha gemäß Ursprungsplan (vgl. GOP, Kapitel 7)</li> <li>- anteilig Verkehrsflächen zur Erschließung gesamt 4.510 m<sup>2</sup></li> <li>- anteilig kleine Versorgungsflächen (Trafo, Löschwasserteich) in Grünbereichen: gesamt 226 m<sup>2</sup> (10 % versiegelt)</li> <li>- Spielplatz 188 m<sup>2</sup></li> <li>- öffentliche Grünflächen Rest 3.418 m<sup>2</sup></li> <li>- Wohnbauflächen GRZ 0,1: 5.641 m<sup>2</sup></li> <li>- Wohnbauflächen GRZ 0,2: 8.694 m<sup>2</sup></li> <li>- Wohnbauflächen GRZ 0,3: 12.559 m<sup>2</sup></li> <li>- Wohnbauflächen GRZ 0,4: 5.899 m<sup>2</sup></li> <li>-&gt; davon im WA jeweils überbaubare Fläche (GRZ: Gebäude, Zufahrt, etc.) + Überschreitung (50% der GRZ, z.B. Terrasse, Gartenschuppen etc.) = Versiegelung</li> <li>-&gt; davon im WA jeweils nicht überbaubare Flächen (private Grünflächen auf Baugrundstück) = Gärten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung der gesamten Planung</li> <li>- drei bebaute Grundstücke (rund 0,72 ha, davon etwa 0,11 ha Versiegelung im Bestand innerhalb der Aufhebungsfläche) und vorhandene Erschließung der drei Grundstücke (rund 0,1 ha, davon ca. 0,08 ha Versiegelung) bleiben als Bestand erhalten</li> <li>- deutlich reduzierte Versiegelung im Vergleich zum Ursprungsplan (rund -1,53 ha)</li> <li>- Restfläche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, Erhalt bestehender sonstiger Grünstrukturen (Hecken etc.)</li> </ul>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<b>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	
In diesem Abschnitt werden sämtliche Kulturgüter (Denkmäler, Archäologische Funde etc.) und sonstige Sachgüter (allgemeine Flächennutzung) thematisiert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im unmittelbaren Plangebiet sind derzeit keine Kulturgüter bekannt. Vorbelastung durch bereits bestehende Bebauung. Insgesamt sind Funde nie auszuschließen.</li> <li>- Sachgüter: bisherige Bebauung (3 Wohngrundstücke) sowie Erschließungsstraßen mit Leitungsbestand. Zudem landwirtschaftliche Nutzung, angrenzend weitere landwirtschaftliche Flächen im Süden/Westen und bebaute Bereiche im Norden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans</li> <li>- keine Beeinträchtigung vorhandener Sach- oder Kulturgüter mehr möglich</li> <li>- Wohngrundstücke bleiben erhalten (Bestand, teilweise im Außenbereich)</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Landschaftsbild</b>	
Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes. Nachfolgend werden diese Faktoren bewertet.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturraum 3.6 „Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“ (Nordrand zum Thüringer Becken hin)</li> <li>- Landschaftsprägend: Ackerflächen, Siedlungsrand mit Grünstrukturen, Bebauung nie vollständig realisiert</li> <li>- umfangreiche flächige Gehölzbestände und Wald im Süden, Osten und Westen</li> <li>- ursprüngliche Planung: Wohngebiet, Erschließungsstraßen, Eingrünungsflächen</li> <li>- Eigenart: gering (Wohngebiet), mittel (unbebauter Bestand)</li> <li>- Naturnähe: gering bis sehr gering (Wohngebiet, Siedlungsgrün, versiegelte Flächen), mittel (unbebauter Bestand randlich ausgeprägte Gehölzbestände im Umfeld)</li> <li>- Vielfalt: gering (Wohngebiet), mittel (Gehölzbestand)</li> <li>- Schönheit: gering (Wohngebiet), mittel (Gehölzbestand)</li> <li>- Vorbelastung: realisierte Bebauung und Erschließungsstraßen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenart, Vielfalt und Schönheit bleibt im aktuellen Zustand</li> <li>- keine Abwertung des Landschaftsbildes am Ortsrand durch verbleibende Offenlandflächen, Verbesserung im Vergleich zur Altplanung</li> <li>- Umgesetzte Bebauung am Ortsrand verbleibt als Bestand, die im Süden gelegenen Grundstücke wurden gemäß Festsetzung auch stark durchgrünt.</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Klima, Luft</b>	
In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Klima und die Luft thematisiert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Regionalklima:</b> Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel.“ Die Region ist warm und meist trocken. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7,5-9,6°C, die Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 591 bis 821 mm; im Jahresdurchschnitt sind 1.505 bis 1.563 Sonnenscheinstunden und 6 bis 20 Tage mit einer Schneedecke &gt;10cm zu erwarten. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung ist Südsüdwest (TLUBN Umwelt Regional 2022).</li> <li>- <b>Lokalklima:</b> die im alten Plan vorgesehenen Wohnbauflächen und Straßen sind dem Siedlungsklima zuzuordnen (versiegelte Flächen mit Grünflächenanteil)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans</li> <li>- Erhalt von Offenlandflächen mit Funktionen des Freilandklimas und Erhalt von Gehölzen mit lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen, Verbesserung im Vergleich zur Altplanung</li> <li>- Umgesetzte Bebauung am Ortsrand verbleibt als Bestand, die im Süden gelegenen Grundstücke wurden gemäß Festsetzung auch stark durchgrünt.</li> </ul>



BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- der tatsächliche Bestand (v.a. Acker, Gehölze) und das Umfeld des Bebauungsplanes ist als Freilandklima mit nach Norden abfallenden Kaltluftentstehungsflächen (Acker, Grünland) zu bewerten</li> <li>- vorhandenen Grünflächen (Gehölze) (sowie die ursprünglich geplante Durchgrünung): lokalklimatisch relevante Funktionen</li> <li>- Große zusammenhängende Waldflächen im Süden des Plangebietes mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion (ca. 200m entfernt).</li> </ul>	
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Geologie/Boden</b>	
<p>In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen des B-Plangebietes auf den Boden und dessen natürliche Standortbedingungen thematisiert.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Geologie:</b> Nordabdachung des Ilm-Saale-Ohrdrufener Kalkplatte, Gesteine des „Oberen Muschelkalkes“ (Obere Tonplatten, Obere Ceratitenschichten, Untere Tonplatten, Untere bis Mittlere Ceratitenschichten), im Norden kleinflächig von Löss und unterem Keuper überlagert. (TLUBN Kartenserver 2022, GK 25).</li> <li>- <b>Boden:</b> natürlich anstehender Boden mit Regulationsfunktionen für Landschaftswasserhaushalt, natürlicher Ertragsfunktion, Standortfunktion für natürliche Vegetation, Archivfunktion (Archäologica) und Ausgleichsfunktionen für Schadstoffe (Pufferfunktion): Löss - Schlämmschwarzerde (über Muschelkalk, tonig) und Löss-Schlämmschwarzerde (loe2) (TLUBN Kartenserver 2022, BGKK 100).</li> <li>- Bestand: überwiegend noch naturnahe Bodenschichten, im Bereich der drei bebauten Grundstücke und zuführenden Erschließungsstraßen Vorbelastung durch versiegelte Flächen (Gebäude, Straße, etc.) und überformte Flächen (nicht überbaubare Flächen)</li> <li>- ehemalige Planung mit entsprechender Versiegelung und Überformung im Plangebiet überwiegend nicht umgesetzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans</li> <li>- Erhalt von natürlichen Böden im Bestand, Verbesserung im Vergleich zur Altplanung</li> <li>- Umgesetzte Bebauung am Ortsrand verbleibt als Bestand</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Wasser</b>	
<p>Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- den Bereich um Troistedt liegen geringe Werte für die <b>Grundwasserneubildung</b> von 100 bis 125 mm im Jahr vor (TLUBN Umwelt regional 2022). Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.</li> <li>- <b>Stillgewässer</b> sind im Aufhebungsbereich durch kleine Gartenteiche im Bereich der zwei südlich bebauten Grundstücke vorhanden. Größere Gewässer kommen nicht vor. Der 1994 festgesetzte Löschwasserteich im Plangebietszentrum wurde nie hergestellt.</li> <li>- <b>Fließgewässer:</b> Die Entwässerung von Oberflächenwasser erfolgt derzeit über Oberflächenabfluss und den im Plangebiet befindlichen Eichgraben nach Norden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans</li> <li>- Erhalt von vorhandenen Gewässern im Bestand, keine Beeinträchtigung erkennbar</li> <li>- Umgesetzte Bebauung am Ortsrand verbleibt als Bestand</li> </ul>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planfläche liegt im Einzugsbereich des Oberflächenwasserkörpers der Mittleren Ilm (DERW_DETH_5638-2) (TLUBN Kartenserver 2022, Gewässerschutz).</li> <li>- Bestand Bebauungsplan: Verkehrsflächen (versiegelt), Wohngebietsflächen (je nach Teilfläche 10-40% versiegelt, nicht überbaubare Fläche überformt), Öffentliche Grünflächen (z.B. Spielplatz, Baumreihen), Versorgungsflächen (Löschwasser, Trafo etc.)</li> <li>Grundwasserneubildung erheblich beeinträchtigt, zudem erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung</li> </ul>	
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - Naturraum</b>	
Das Plangebiet tangiert nur den Naturraum „Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturraum 3.6 „Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte“ (Nordrand zum Thüringer Becken hin) (TLUG/TMLNU 2004)</li> <li>- gemäß Planung: Siedlungsgebiet (Wohnbaufläche), im Bestand überwiegend Offenland (Acker, Grünland, Gehölze) am Ortsrand</li> <li>- Im Plangebiet würde sich auf den Muschelkalkböden Waldgersten-Buchenwald im Wechsel mit Waldmeister-Buchenwald als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) einstellen (BUSHART &amp; SUCK 2008).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planaufhebung: Plangebiet verbleibt im aktuellen Zustand und Nutzung, keine Versiegelung wie ursprünglich geplant</li> <li>- Naturraum wird nicht verändert, eine Sukzession zu Wald gemäß hpnV ist nicht vorgesehen (weiter landwirtschaftliche Nutzung)</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur und Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - EU - Schutzgebiete im Untersuchungsraum</b>	
Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete aus dem europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt rund 1,2 km westlich (FFH Gebiet 164 „Klosterholz“ (DE 5033-303) und wird nicht tangiert.	
<b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Nationale Schutzgebiete im Untersuchungsraum</b>	
Das Plangebiet tangiert jedoch nationale Schutzgebiete. Nachfolgend werden betroffenen Gebiete dargestellt:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planfläche liegt im LSG „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld“ (TLUBN Kartenserver 2022, Naturschutz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indirekte Verbesserung im Zuge der Aufhebung, da ursprünglich geplantes Baugebiet nie gebaut wird und die naturnahe Landschaft beibehalten wird.</li> <li>- Umgesetzte Bebauung am Ortsrand verbleibt als Bestand, die im Süden gelegenen Grundstücke wurden gemäß Festsetzung auch stark durchgrünt, was positiv für das LSG ist (durchgrünter Ortsrand)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rund 800m südlich liegt zudem das NSG Nr. 51 „Diebskammer. (TLUBN Kartenserver 2022, Naturschutz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Auswirkungen im Zuge der Aufhebung</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Biotope</b>	
Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die bisherige Nutzung als Schlachthof entsprechend vorbelastet (Straßen, Gewerbe, Siedlung, Gärten) entsprechend beeinflusst. Die ursprünglich als Wohngebiet geplanten Flächen sind überwiegend nicht umgesetzt und bilden derzeit eine Grünlandfläche. Die Bestandsflächen, die Ursprungsplanung und die Auswirkung der Aufhebung wird nachfolgend dargestellt.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ursprungsplanung ( nur in kleinen Teilflächen umgesetzt, anteilig umgesetzte Flächen sind fett markiert):</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans</li> </ul>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p><b>9200 Verkehrsflächen</b>  <b>9111 Wohnbauflächen, überbaubare Fläche</b>  <b>9399 Wohnbauflächen, nicht überbaubare Fläche (Hausgärten: Rasen, Ziergehölze, Einzelbäume, Stauden, Gemüse etc.)</b>                      6100/6200 Private Grünflächen (Hecken/Feldgehölze: per Festsetzung mit heimischen Gehölzen zu bepflanzende Flächen)                      6410 anzupflanzende Einzelbäume                      2512 kleines Standgewässer (Löschwasserteich)  <b>9318/9280 Scherrasen/ Verkehrsbegleitgrün</b>                      9340 Spielplatz                      7501-504 Roterlenwald auf eutrophen Moor-, Bruch-, und mineralischen Nassstandorten im kollinen bis montanen Bereich (Planung externe AE-Maßnahme)                      - Tatsächlicher Bestand außerhalb der tatsächlich bebauten Bereiche:                      4100 Intensivacker                      6110 / 6120 Feldhecken                      9214 Unbefestigte Wege                      2214 Graben                      4711 Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktueller Biotopbestand (überwiegend unbebaut) bleibt dauerhaft bestehen</li> <li>- vorhandene Bebauung incl. Eingrünung ist entsprechend zu erhalten</li> <li>- Im Bereich der ursprünglich vorgesehenen AE Maßnahme bleibt der Bestand (überwiegend Acker, teilweise Feldgehölz und Graben sowie Großseggenried) ebenso erhalten, es erfolgen keine Maßnahmen zur Entwicklung eines Bruchwaldes.</li> </ul>
<b>Schutzgüter in Natur u. Landschaft: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt – Fauna</b>	
<p>Das Plangebiet ist derzeit als strukturiertes Offenland zu bewerten, die bisherige Bebauung auf den drei genannten Grundstücken stellt nur einen Bruchteil der ursprünglich vorgesehenen Überplanung dar. Auf der Planfläche sind aufgrund der natürlichen Gegebenheiten mehrere Artengruppen als Planungsrelevant einzustufen: Fledermäuse, Avifauna, Reptilien, ggf. Amphibien (Kleingewässer in Privatgärten).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avifauna: Im Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen (Laubbäume, großflächige Gebüsche und Hecken), Acker, Gärten, Gräben und Wege, im Umfeld Acker, Grünland, Wald und die Ortslage. Entsprechend sind die diesbezüglich vorkommenden Vogelgruppen (Vogelarten der Gehölze, der Siedlungen und des Offenlandes, südlich auch Waldvögel) zu erwarten.</li> <li>- Fledermäuse: Im Plangebiet kann eine Vielzahl von Fledermäusen jagen, in Gebäuden und alten Bäumen (umgebende Feldgehölze und Wälder) sind entsprechende Quartierstrukturen vorhanden.</li> <li>- Amphibien: Winterquartiere einzelner Arten in Gehölzen, Säumen etc. möglich. Gartenteiche können für verschiedene Arten Laichhabitat sein.</li> <li>- Reptilien: potenzielle Vorkommen am Ortsrand und Wegrändern sowie in gut strukturierten Hausgärten möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung des B-Plans</li> <li>- Aktueller Habitatbestand (bleibt dauerhaft bestehen, Eingriffe in Lebensräume sind somit nicht zu erwarten, artenschutzrechtliche Belange sind durch die formale Planaufhebung nicht betroffen.</li> </ul>
<b>Wirkungsgefüge der Schutzgüter</b>	
<p>Nachfolgende Inhalte behandeln das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter</p>	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN
<p>- Das Wirkungsgefüge wird charakterisiert durch die noch größtenteils unbebauten Bereiche (Acker, Gehölze, Ruderalfluren etc.) am Ortsrand, im Übergang zum Siedlungsbereich (kleinflächig bebaute Bereiche). Die umliegenden Acker-, Grünland-, Wald und Gewässerbereiche stehen in funktionalem Austausch zum Plangebiet. Durch die bestehende Nutzung von Siedlungsrand einerseits und Landwirtschaft andererseits besteht eine anteilige Vorbelastung für Böden, Grundwasserneubildungsrate, Kleinklima und Landschaftsbild, wobei unbebaute Bereiche mit entsprechend unvorbelasteten Bereichen überwiegen, da die ursprüngliche Planung nie vollständig umgesetzt wurde.</p> <p>- Aus den vorhandenen Nutzungen resultiert das für den ländlichen Siedlungsbereich und dessen Randbereichen typische Artenspektrum, wobei insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen (Gehölze) die Landschaftsstruktur und die Habitatqualität auf der Fläche erhöhen und einen Übergang in die freie Landschaft herstellen.</p>	<p>Hinsichtlich des Wirkungsgefüges wird sich durch die Aufhebung im Bestand nichts ändern, da dies lediglich eine formale Aufhebung ohne konkrete bauliche Maßnahmen im Gelände darstellt. Die Auswirkung der Aufhebung ist an sich positiv, da die ursprünglich vorgesehene Bebauung danach nicht mehr umsetzbar ist und damit keine Eingriffe mehr im Gebiet möglich sind und der aktuelle Stand des Wirkungsgefüges unverändert bleibt.</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
<p>Nachfolgende Inhalte behandeln die möglichen Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und die Auswirkungen der geplanten Aufhebungen auf diese.</p>	
<p>Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Fläche ↔ Boden ↔ Nutzung ↔ Landschaftsbild</u></li> <li>2. <u>Mensch ↔ Klima/ Luft ↔ Fläche</u></li> <li>3. <u>Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild</u></li> <li>4. <u>Boden, Vegetation ↔ Oberflächengewässer / Wasserhaushalt</u></li> <li>5. <u>Klima ↔ Landnutzung ↔ Fläche</u></li> </ol>	<p>Mögliche Auswirkungen wurden im Einzelnen bei den Schutzgütern bereits erwähnt. Die Auswirkungen verursachen jeweils auch Komplexwirkungen bei anderen Schutzgütern.</p>

## **SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

<b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen und mit Abwasser</b>
<p><b>Abfälle</b></p> <p>Für die allgemeine Entsorgung von Abfällen ist die Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Weimarer Land zuständig. Die vorhandenen, bebauten Grundstücke bleiben weiterhin am Entsorgungssystem angeschlossen. Alle weiteren Baugrundstücke, auf denen im Zuge der Ursprungsplanung Abfälle anfallen würden, werden nicht bebaut. Es kommt damit zu weniger Abfällen im Vergleich zur Planung.</p> <p><b>Abwasser</b></p> <p>Eine Erschließung des Gebietes ist für die drei bebauten Grundstücke vorhanden, die übrige Erschließung wurde nicht gebaut. Die bereits realisierten, innerhalb der Verkehrsfläche „Am Eichgraben“ liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben erhalten. Alle weiteren, durch die Ursprungsplanung vorgesehenen, Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung entfallen durch die Aufhebung. Für die Entsorgung des Schmutzwassers in Troistedt ist der Kommunalservice Weimar zuständig.</p>

<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie Sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>
<b>Erneuerbarer Energien</b> Auf den bisherigen Bauflächen waren keine Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden. Nach der Aufhebung werden formal die Voraussetzungen eine Bebauung beseitigt. Eine Nutzung erneuerbarer Energien auf den unbebauten Standorten ist damit erst einmal ausgeschlossen (Mit Ausnahme von mögl. Landwirtschaftlichen Rohstoffanbau wie z.B. Energiemais). Eine Nutzung erneuerbarer Energien auf den bereits bestehenden Gebäuden ist zukünftig anzustreben, die Entscheidung dazu wird aber nicht durch die Aufhebung des BP beeinflusst.
<b>Sparsame/ Effiziente Energienutzung</b> Aussagen zur sparsamen/ effizienten Energienutzung sind im Zuge der Aufhebung obsolet.
<b>Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen</b>
Im Zuge der vorgesehenen Planaufhebung entstehen keine neuen Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen, die über das bisherige Risiko der Offenlandfläche bzw. der drei bebauten Grundstücke hinausgehen.
<b>Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes</b>
Bei Nichtdurchführung der Aufhebung des B-Planes würden die ursprünglichen Festsetzungen bestehen bleiben, eine Wohnbebauung wäre weiterhin möglich. Mangels Nachfrage und tatsächlichem Bauinteresse im Ort wäre eine Umsetzung weiterhin fraglich. Die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde würden nicht adäquat erfüllt werden können.
<b>Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</b>
Im Plangebiet sind keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts vorhanden und für die Aufhebung des B-Planes auch nicht relevant.
<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>
Die Gemeinde Grammetal verfügt über keinen Luftreinhalteplan. Somit sind hier keine besonderen Vorgaben vorhanden.

### 6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Da es sich um eine Aufhebung eines B-Planes handelt, ist diese an den ursprünglichen Standort des B-Planes gebunden und bedarf keiner Variantendiskussion. Die Gründe der Aufhebung sind Pkt. 1 der Begründung zu entnehmen. Alternativen zur Aufhebung bestehen aus den genannten Gründen ebenso nicht.

### 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Da es sich um eine formale Aufhebung des B-Planes handelt, sind hier keine festzusetzenden Maßnahmen vorgesehen. Auch sämtliche ursprüngliche Bepflanzungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen werden aufgehoben. Inwiefern diese seit 1994 umgesetzt worden oder nicht, wird in Kapitel 7 (GOP) näher beleuchtet.

### 6.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Monitoringmaßnahmen sind im Zuge der Aufhebung nicht notwendig.

## 6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Am Eichgraben“ der Gemeinde Grammetal/ OT Troistedt soll aufgehoben werden.

Damit werden ursprünglich festgesetzte Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Wohngebietsflächen, Grünflächen und externe Ausgleichsmaßnahmen und alle damit verbundenen Festsetzungen aufgehoben. Die Aufhebung führt somit auch zur Aufhebung sämtlicher grünordnerischer Festsetzungen. Die Aufhebung erfolgt als rein formaler Akt. Die bestehende Bebauung (3 Grundstücke) und Grünstruktur (Gärten, Gehölze, Offenland, Feldwege etc.) bleibt als Bestand erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB entstehen durch die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes nicht, sondern es werden ursprünglich geplante Eingriffe wie auch deren Ausgleich nicht mehr durchgeführt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die rein formale Realisierung der Aufhebung des Bebauungsplanes **keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auftreten.

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind damit ebenso nicht betroffen.

## 7 GRÜNORDNUNGSPLAN

### 7.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung schreibt eine Planungsabfolge vor. Demnach ist gemäß § 15 BNatSchG zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder vermindert werden kann. Je nach Art und Umfang des Eingriffes erfolgen die Prüfung der Ausgleich- oder Ersetzbarkeit sowie die Entwicklung bzw. Festsetzungen von Maßnahmen zur Kompensation.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert.

Im Vorliegenden Fall der Aufhebung eines Bebauungsplanes entsteht kein neuer Eingriff und somit auch keine Ausgleichspflicht im Sinne von § 1a BauGB. Die ursprünglich festgesetzten Eingriffe entfallen (überwiegend), ebenso die damals festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erfüllung der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen im Zuge der tatsächlich bebauten drei Grundstücke wird nachfolgend überprüft.

Eine verbale Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

### 7.2 Flächenbilanz

#### 7.2.1 Bestandsplan

##### Bruttobauland

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes am südlichen Ortsrand von Troistedt umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,11 ha (= Brutto-Bauland). Die zusätzlich geplante externe Kompensationsmaßnahme östlich von Troistedt war ca. 8,5 ha groß.

Innerhalb des Geltungsbereiches am südlichen Ortsrand von Troistedt Fläche wurden rund 0,45 ha als Verkehrsfläche, etwa 0,02 ha als Versorgungsfläche, 0,36 ha als Grünfläche (incl. Spielplatz) und 3,28 ha als Wohngebietsfläche (= Netto-Bauland) festgesetzt.

## Netto-Bauland

Die Baugrundstücke wurden seinerzeit mit insgesamt rund 3,28 ha ausgewiesen, wobei verschiedenen Teilflächen auch eine unterschiedliche Versiegelungsintensität in Form der Grundflächenzahlen GRZ von 0,1 bis 0,4 zugeordnet wurde. Eine jeweils gesetzlich zulässige Überschreitung wurde auch nicht ausgeschlossen.

Von den ursprünglichen Festsetzungen werden alle aufgehoben. Die derzeit bebauten und versiegelten Flächen (incl. Straße „Am Troistedter Weg“) werden für die weitere Planung als Bestand betrachtet.

Nachfolgende Tabelle listet die ursprünglich vorgesehenen Flächenanteile auf.

<b>Bruttobauland</b>	<b>4,11 ha</b>	<b>100 %</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	0,4510 ha	10,96 %
<b>Versorgungsflächen</b>	0,0226 ha	0,55 %
<b>Öffentliche/ Private Grünflächen</b>	0,3606 ha	8,77 %
<b>Nettobauland</b>		
<b>Festgesetztes Wohngebiet</b>	3,2793 ha	79,72 %
<b>Davon Teilbereiche mit GRZ 0,1</b>	0,5641 ha	(13,71 %)
→ Anteilig überbaubare Grundfläche 10% (Baukörper, Zufahrt, etc.)	0,0564 ha	
→ Anteilig 50% Überschreitung der überbaubaren Grundfläche (5 % des Baugrundstückes) (Terrasse, Gartenschuppen, Wege etc.)	0,0282 ha	
→ davon nicht überbaubare Fläche (Grünfläche), 85%	0,4795 ha	
<b>Davon Teilbereiche mit GRZ 0,2</b>	0,8694 ha	(21,14 %)
→ Anteilig überbaubare Grundfläche 20% (Baukörper, Zufahrt, etc.)	0,1739 ha	
→ Anteilig 50% Überschreitung der überbaubaren Grundfläche (10 % des Baugrundstückes) (Terrasse, Gartenschuppen, Wege etc.)	0,0870 ha	
→ davon nicht überbaubare Fläche (Grünfläche), 70%	0,6085 ha	
<b>Davon Teilbereiche mit GRZ 0,3</b>	1,2559 ha	(30,53 %)
→ Anteilig überbaubare Grundfläche 30% (Baukörper, Zufahrt, etc.)	0,3768 ha	
→ Anteilig 50% Überschreitung der überbaubaren Grundfläche (15 % des Baugrundstückes) (Terrasse, Gartenschuppen, Wege etc.)	0,1884 ha	
→ davon nicht überbaubare Fläche (Grünfläche), 55%	0,6907 ha	
<b>Davon Teilbereiche mit GRZ 0,4</b>	0,5899 ha	(14,34 %)
→ Anteilig überbaubare Grundfläche 40% (Baukörper, Zufahrt, etc.)	0,2360 ha	
→ Anteilig 50% Überschreitung der überbaubaren Grundfläche (20 % des Baugrundstückes) (Terrasse, Gartenschuppen, Wege etc.)	0,1180 ha	
→ davon nicht überbaubare Fläche (Grünfläche), 40%	0,2359 ha	

Insgesamt war eine Versiegelung von rund 1,72 ha im Plangebiet möglich.

### 7.2.2 Aufhebung

Mit der Aufhebung werden sämtliche Festsetzungen aufgehoben. Es entfällt eine Betrachtung von Brutto- und Netto-Bauland.

In den bebauten Grundstücken sowie in der ursprünglichen Verkehrsfläche wurden folgende Teilflächen tatsächlich versiegelt (gesamt 0,19 ha, grobe Ermittlung anhand Luftbild):

- Verkehrsfläche (Straße), rund 800 m<sup>2</sup> (Straße „Am Eichgraben“ und Einmündungsbereich „Am Oberanger“)
- Siedlungsfläche Nord (Flurstück 484/22): rund 300 m<sup>2</sup> (auf im urspr. BP als zum Erhalt festgesetzte Gartenfläche mit Bestandsbäumen)
- Siedlungsfläche Süd (Flurstücke 484/3 und 484/4: rund 775 m<sup>2</sup> (auf WA der GRZ 0,1)

Die jeweilige Bebauung und Versiegelung wurde entsprechend genehmigt und wird somit als Bestand betrachtet. Es ergeben sich keine weiteren Erforderlichkeiten.

Insgesamt verbleibt damit im Vergleich zur Ursprungsplanung (rund 1,72 ha Gesamtversiegelung) eine Verbesserung, da insgesamt 1,53 ha nicht mehr versiegelt werden.

### 7.2.3 Eingriffs-Ausgleichs Bilanz bebauter Teilbereiche

Für die oben ermittelte Versiegelung des Bestandes ist nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Weimarer Landes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung vorzunehmen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Eichgraben“ wurde eine solche Bilanzierung nicht durchgeführt (seinerzeit nicht erforderlich). Es erfolgte eine pauschale Begründung im gesamten Plangebiet und eine verbal-argumentative Festsetzung externer Kompensationsflächen.

Aus heutiger Sicht ist eine Bilanzierung mit dem Bilanzierungsmodell Thüringen (TMLNU 2005) möglich. Der ursprüngliche Ausgangszustand vor der Bebauung ist jedoch nur anhand einer groben Schätzung möglich. Die nachfolgenden Ausführungen versuchen, eine sachgemäße Bilanzierung zur Abarbeitung der nach §15 BNatSchG erforderlichen Inhalte zur Eingriffsregelung zu ermitteln.

Die Bewertung der beanspruchten Biotopflächen des ursprünglichen Bestandes erfolgt gemäß „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt“ (1999).

Die Bilanzierung wird nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) erarbeitet und verbal-argumentativ ergänzt.

#### 7.2.3.1 Bilanzierung Ursprungszustand

Als Ausgangszustand wird Acker für die Baugrundstücke (Flurstücke 484/3 und 484/4) angesetzt. Für die zusätzlich bebauten Bereiche in Flurstück 484/22 wird Gartenfläche als Ursprungszustand angenommen (auch gemäß der eigentlichen Festsetzungen des B-Planes dort vorgesehen). Für die versiegelten Bereiche der Straße „Am Eichgraben“ wird als ursprünglicher Bestand überwiegend ein Feldweg angenommen, Teilflächen der im Plangebiet liegenden Straße „Am Oberanger“ waren hingegen schon immer als Straße vorhanden. Die Wertigkeit der Biotop-Flächen wird nachfolgend anhand deren Flächenanteil und der im Bilanzierungsmodell vorgegebenen Wertstufen im Bestand ermittelt.

#### Ermittlung des ursprünglichen Bestandwertes

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert-ein- heiten
4100	Acker, Intensivacker	Flurstücke 484/3 und 484/4, ehem. Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen südlich der Ortslage	5.850	20	117.000



Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert-ein- heiten
9351	Garten	anteilig Flurstück 484/22, ehem. Gartenflächen am ge- wachsenem Ortsrand von Troistedt	300	20	6.000
9214	Feldweg, unversiegelt	anteilig Flurstück 483, ehem. Feldweg nach Süden, heute Straße „Am Eichgraben“)	610	10	6.100
9213	Sonstige Straße	Straßenabschnitt „Am Oberanger“ im Plangebiet	190	0	0
<b>Summen</b>			<b>6.950</b>		<b>129.100</b>

Die vorstehende Ermittlung des ursprünglichen Bestandwertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **129.100** Werteinheiten ergeben.

### 7.2.3.2 Bilanzierung aktueller Zustand

Der tatsächliche Bestand der heutigen Bebauung im Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes wird dem Ursprungszustand gegenübergestellt. Dabei werden die Wohngrundstücke (Flurstücke 484/3 und 484/4) mit der GRZ 0,1 und einer möglichen Überschreitung von 50% der GRZ als versiegelte Fläche bilanziert. Hier ist zu bemerken, dass die grob anhand des Luftbilds gemessene tatsächlich dort versiegelte Fläche (rund 775 m<sup>2</sup>) unter der rechtlich zulässigen versiegelten Fläche liegt (zulässig insgesamt rund 878 m<sup>2</sup>), die ursprüngliche Festsetzung/ GRZ wurde hier also eingehalten. Die übrige Grundstücksfläche wurde intensiv mit Gehölzen und anderen Pflanzen begrünt, sodass im aktuellen Zustand eine sehr strukturreiche Grünfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen entstanden ist. Die Aufwertung wird in der Bilanz entsprechend berücksichtigt.

Die überschlägig gemessene Versiegelung von 300 m<sup>2</sup> im Bereich von Flurstück 484/22 wird vollständig als versiegelte Fläche bewertet, die unversiegelten Bereiche des o.g. Flurstücks sind weiterhin als Garten zu bewerten und fließen daher nicht in die Detailbilanz ein.

Die 800 m<sup>2</sup> Asphaltfläche der Straße „Am Eichgraben“ wird als vollversiegelte Fläche bilanziert.

### **Planung, Ermittlung des Wertes der tatsächlich bebauten Bereiche**

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wertein- heiten
<b>Verkehrsflächen (Straße „Am Eichgraben“)</b>					
9213	Sonstige Straße	Erschließungsstraße, versiegelt	800	0	0
<b>Wohnbebauung Flurstücke 484/3 und 484/4 mit der GRZ 0,1 (Gesamt 5.850 m<sup>2</sup>)</b>					
9111	Wohnbaufläche, niedrige offene Bauweise	Grundflächenzahl GRZ 0,1, bebaubare Fläche, versiegelt	585	0	0
9111	Wohnbaufläche, niedrige offene Bauweise	Zulässige Überschreitung der GRZ, versiegelt	293	0	0
9351	Garten, Siedlungsgrün- fläche mit strukturrei- chem Grünbestand	Nicht überbaubare, private Grünfläche.	4.972	30	149.160
<b>Versiegelte Bereiche im Flurstück 484/22</b>					

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheiten
9122	Gemischte Nutzung, ländliche Prägung	Versiegelte Fläche innerhalb eines im aufzuhebenden BP als Garten festgesetzten Grünstreifens.	300	0	0
<b>Gesamt</b>			<b>6.950</b>		<b>149.160</b>

Die vorstehende Ermittlung des aktuellen Flächenwertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **149.160** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des aktuellen Flächenwertes mit dem ursprünglichen Bestandwert ergibt sich ein Bilanzwert von **+20.060** Werteinheiten (Flächenäquivalent). Demnach sind keine Anhaltspunkte gegeben, dass noch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären.

### 7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Sämtliche Grünordnerische Festsetzungen werden aufgehoben.

Die im Ursprungsplan gefassten Festsetzungen waren relativ einfach gehalten. Nachfolgende Inhalte wurden festgesetzt:

<p><b>Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ „Öffentliche Grünflächen, beidseits der Verkehrsfläche als mind. 0,75 m breiter Rasenstreifen (Verkehrsbegleitgrün) ohne Bepflanzung zur Aufnahme von Kabeln für Elektroenergie, Fernmeldeversorgung und Straßenbeleuchtung sowie Masten der Straßenbeleuchtung.“ [im Plan entsprechend eingezeichnet]</li> <li>➤ „Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen außerhalb des Verkehrsgrünbereiches nach Grünordnung.“</li> <li>➤ „Vorhandenes und zur Erhaltung bestimmtes Gartenland, nicht zur Bebauung vorgesehen.“ [im Plan entsprechend eingezeichnet]</li> </ul> <p><b>Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen).“ [Externe Maßnahmen, Auszug mit Lage der Maßnahmen im Plan eingefügt]</li> <li>➤ „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ [im Plan entsprechend eingezeichnet]</li> <li>➤ „Anpflanzung von standortgerechten und landschaftstypischen Laubbäumen und hochstämmigen Obstgehölzen“ [im Plan entsprechend eingezeichnet]</li> <li>➤ „Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern“ [im Plan entsprechend eingezeichnet]</li> <li>➤ „Im öffentlichen Bereich dürfen keine giftigen Sträucher angepflanzt werden.“</li> <li>➤ „Die Grundstücksgrenzen werden mit natürlichen standortheimischen Sträuchern und Hecken gebildet. Einfriedungen spielen dadurch eine untergeordnete Rolle. Metallzäune und Mauern sind unzulässig.“</li> </ul> <p><b>Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 BNatSchG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renaturierung und Wiedervernässung eines Bruchwaldgebietes in der Gemarkung Troistedt, Flur 4 (ca. 8,5 ha). Das Naturschutzzentrum Thüringen, Sitz Rottdorf übernimmt dazu die fachliche Anleitung.“</li> </ul>
---

Aufgrund der Tatsache, dass eine Erschließung und Bebauung und damit auch eine Eingrünung überwiegend nicht realisiert wurde, und die Festsetzungen nun aufgehoben werden, ist eine nähere Betrachtung überwiegend obsolet.

Für die Bereiche, die tatsächlich bebaut wurden und nun in den Bestand übergehen, erfolgt ein kurzer Abgleich zur Einordnung der in dem Zuge umgesetzten Maßnahmen.

#### Öffentliche Grünflächen (Festsetzung siehe oben)

Auf dem kurzen Stück Erschließungsstraße, das zum Grundstück 484/4 hergestellt wurde, wurden entsprechende Grünstreifen hergestellt. Die übrigen Erschließungsstraßen und entsprechend vorgesehene Grünflächen sind nicht hergestellt worden.



Abbildung 5: Zufahrt von der Ortslage Troistedt zum Flurstück 484/4. Asphaltstraße mit randlichen Grünstreifen  
Foto: A. Hölzer 2022

Das zum Erhalt festgesetzte Gartenland ist teilweise nach wie vor erhalten (Flurstück 474 im Nordosten des alten Geltungsbereiches), teilweise wurde es mit Gebäuden über gesonderte Genehmigungsverfahren überbaut (Flurstück 484/22 im Nordwesten des Geltungsbereiches).

Die Zufahrt zum Flurstück 484/22 wurde über den westlich zum B-Plan angrenzenden Feldweg ausgebaut/ erschlossen. Die Maßnahme liegt außerhalb des alten Geltungsbereiches und wurde gesondert genehmigt.

Aus den alten Festsetzungen ergeben sich somit keine noch offenen grünordnerischen Belange für die öffentlichen Grünflächen.

#### Grünordnung allgemein (Festsetzung siehe oben)

Die externen Maßnahmen wurden nie realisiert.

Die im Gebiet festgesetzten Maßnahmen wurden ebenso überwiegend nie realisiert, da die meisten Grundstücke nie bebaut wurden. Für die Grundstücke 484/22 und 484/4 ist festzuhalten, dass sich die Bebauung an die vorgegebene GRZ gehalten hat und eine intensive Durchgrünung, wie im BP festgesetzt, soweit erfolgt ist. Inzwischen hat sich auf den nicht überbaubaren Flächen jeweils ein strukturreicher Garten entwickelt. Die damaligen Festlegungen wurden zwar nicht unbedingt immer wortwörtlich eingehalten (siehe Festsetzungen zu giftigen Sträuchern und unzulässigen Mauern), aufgrund der trotzdem vorhandenen umfangreichen Begrünung kann dies jedoch akzeptiert und als Bestand gewertet werden.

Die rechnerische Bilanzierung in Kapitel 7.2.3 weist zudem nach, dass sich auch unter Anwendung des aktuell gültigen Bilanzierungsmodells keine Anhaltspunkte ergeben, die ein Defizit im Plangebiet erkennen lassen würden.

Aus den alten Festsetzungen ergeben sich somit keine noch offenen grünordnerischen Belange für die allgemeinen Grünflächen.



Abbildung 6: Abgrenzung Flurstück 484/4 nach Süden, ins unbebaute Offenland. Foto: A. Hölzer 2022

#### Ausgleichsmaßnahmen extern (Festsetzung siehe oben)

Die Maßnahmen wurden nie realisiert. Da auch eine Bebauung großflächig unterlassen wurde, ist die Umsetzung der Maßnahme auch obsolet.

## 8 QUELLEN

### Gesetze, Richtlinien, Erlasse

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

### Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

BUSHART, M. & R. SUCK, unter Mitarbeit von BOHN, U., HOFMANN, G., SCHLÜTER, H., SCHRÖDER, L., TÜRK, W. & W. WESTHUS (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. - Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie Nr. 78.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELTHÜRINGEN (2011): Regionalplan Mittelthüringen. Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011. <https://regionalplanung.thueringen.de/mittelthueringen/regionalplan-mittelthueringen/regionalplan-mittelthueringen-2011>

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2022): Kartendienste der TLUBN (Kartendienste Naturschutz, Geologie und Bodenkunde, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz). <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst> Stand 24.06.2022

THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2022): Internetprotal Umwelt regional. LK Weimarer Land. <https://umweltinfo.thueringen.de/umweltregional/ap/ap02.html> Stand 24.06.2022

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT (2022): Geoproxy Freistaat Thüringen. Zugriff am 31.01.2022. <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (TMLNU 1999): Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (TMLNU 2005): Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT / THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (TMLNU/TLUG 2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21.

### Ursprungsplan

Bebauungsplan „Am Eichgraben“ Troistedt, von der ehemaligen Gemeinde Troistedt am 15.04.1993 als Satzung beschlossen, mit Rechtskraft vom 04.01.1994