

# LANDGEMEINDE GRAMMETAL | ORTSTEIL NIEDERZIMMERN

## BEBAUUNGSPLAN „MISCHGEBIET AN DER VIESELBACHER STRAÙE“

Grünordnungsplan

Stand: Vorentwurf (September 2024)

Erarbeitet durch:



**LEG Thüringen mbH**

Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

Tel. 0361 / 5603 - 0

## Inhalt - Umweltbericht

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Flächenbilanz.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept .....</b>	<b>3</b>
3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	3
3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen .....	4
3.3 Umsetzung der Maßnahmen.....	5
<b>4. Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Maßnahmeblätter .....</b>	<b>7</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan (Vorentwurf, 09/2024) .....	1
Abbildung 2: Bestand / Konfliktplan (09/2024).....	4
Abbildung 3: Entwurf FNP (09/2024) – Maßnahmenvorschläge ergänzt .....	4
Abbildung 4: Luftbilder zu den Potenzialflächen (Quelle: Kartendienst des TLUBN).....	5

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz .....	2
Tabelle 2: überbaubare / nichtüberbaubare Fläche .....	2
Tabelle 3: Versiegelung / Grünflächen .....	2
Tabelle 4: Bestand - Wertigkeit der Biotope im Geltungsbereich vor der Planung .....	3
Tabelle 5: Planung - Wertigkeit der Biotope im Geltungsbereich nach der Planung.....	3
Tabelle 6: Bilanzierung potenzielle Ausgleichsmaßnahme .....	5

### Anlagen

Anlage: Bestands-/Konfliktplan

## 1. EINLEITUNG

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

Mit der Ausweisung der Planfläche „Mischgebiet an der Vieselbacher Straße“ am südlichen Rand von Niederzimmern sollen auf einer Fläche von rund 1,3 ha Gewerbe- (Unternehmenserweiterungsabsichten vorhandener gewerblicher Betriebe) und Wohnbauflächen vorbereitet werden.

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

- Ausweisung der MI- Flächen (Baufelder) → Bebauung einschließlich Zufahrt und Stellflächen (wasserdurchlässig)
- Festsetzung der GRZ für die MI-Flächen (anteilige Bebaubarkeit) → GRZ 0,6 / kein Zulassen der Überschreitung der GRZ
- Grünflächen / grünordnerische Maßnahmen → private Grünfläche mit Pflanzbindung; nichtüberbaubare Fläche im MI (gärtnerische Gestaltung)
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung → Verlagerung landwirtschaftlicher Weg

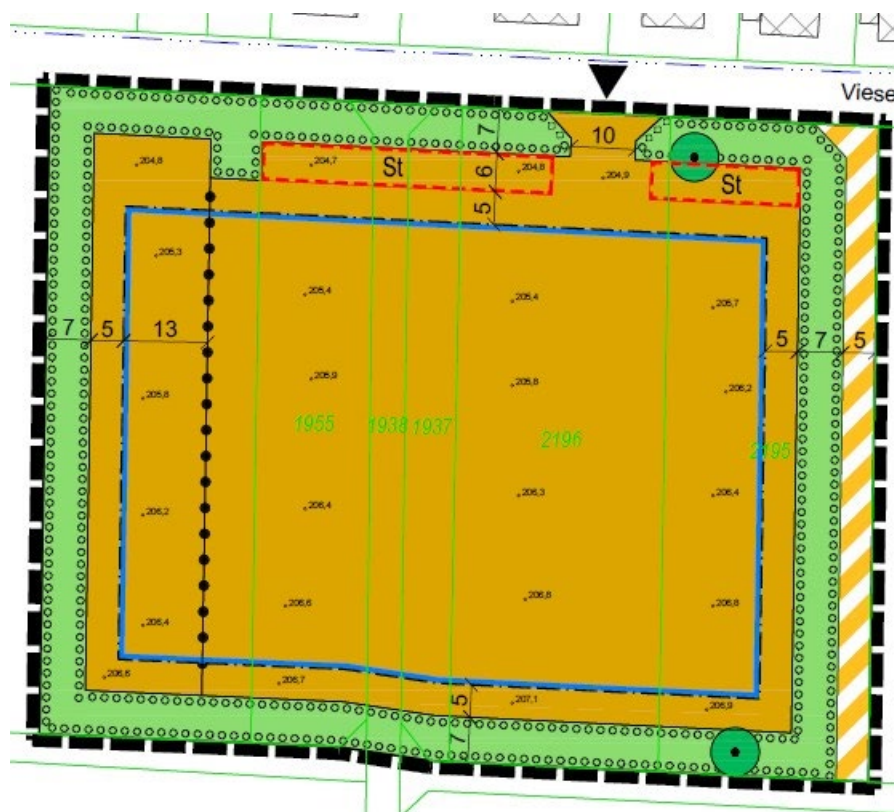


Abbildung 1: Bebauungsplan (Vorentwurf, 09/2024)

Im Grünordnungsplan erfolgen im Anschluss die Bilanzierung des Eingriffs, die Begründung sowie eine Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen (im Vorentwurf werden zunächst Potenzialflächen für externe Maßnahmen dargestellt). Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 2. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha - das Bruttobauland ist Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Bilanz. Im B-Plan sind Flächen innerhalb des Bruttobaulands ausgewiesen: Dazu gehören die Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung und die Grünfläche. Nach Abzug dieser Flächen ergibt sich das Nettobauland (Baugrundstück gemäß § 19 (3) BauNVO):

Table 1: Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b> (Geltungsbereich)	<b>= 12.878 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	- 518 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme)	- 2.879 m <sup>2</sup>	
<b>Nettobauland</b> (Baugrundstücke gem. § 19 (3) BauNVO)	<b>= 9.418 m<sup>2</sup></b>	

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

Table 2: überbaubare / nichtüberbaubare Fläche

<b>Nettobauland</b> (Baugrundstücke gem. § 19 (3) BauNVO)	<b>= 9.418 m<sup>2</sup></b>
überbaubare Grundfläche: MI mit GRZ 0,6 (60 %)	= 5.689 m <sup>2</sup>
nichtüberbaubare Grundfläche: 0,4 (40 %)	= 3.792 m <sup>2</sup>

Für den Geltungsbereich ergeben sich zusammenfassend folgende Teilflächen:

Table 3: Versiegelung / Grünflächen

<b>Gesamtversiegelung:</b>	<b>= 5.689 m<sup>2</sup></b>	<b>44 %</b>
Mischbaufläche (überbaubare/zulässige Grundfläche)	= 5.689 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen / unversiegelte Flächen:</b>	<b>= 7.189 m<sup>2</sup></b>	<b>56 %</b>
Verkehrsfläche Landwirtschaft (Verlagerung, unversiegelt/Grünweg)	= 518 m <sup>2</sup>	
nichtüberbaubar Fläche - sonstige Grünfläche	= 3.792 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche (Streuobst auf Grünland, Erhaltung)	= 2.879 m <sup>2</sup>	

Im Geltungsbereich WA mit einer Gesamtfläche / **Bruttobauland von 1,3 ha (= 100 %)** wird eine Fläche von **rund 0,6 ha (= 44 %) versiegelt**. Der Versiegelung stehen **Grünflächen mit einer Größe von rund 0,7 ha (= 56 %)** gegenüber (einschließlich Grünweg – Landwirtschaft).

### 3. LANDSCHAFTSPFLERISCHES MAßNAHMENKONZEPT

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

#### 3.1 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

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

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

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

*Tabelle 4: Bestand - Wertigkeit der Biotope im Geltungsbereich vor der Planung*

Biotoptyp	Biotop-Nr	Fläche [m²]	Biotopwert	Flächenäquivalent
<b>Bestand</b>				
Acker (Brache)	4110	5.000	20	100.000
Grünweg	9214	582	20	11.640
Acker (kurzfristig Wirtschaftsgrün)	4190	4.028	20	80.560
Weideland mit Einzelgehölzen	4260	3.268	25	81.700
<b>Gesamt</b>		<b>12.878</b>		<b>273.900</b>

Erläuterung: Flächenäquivalent = Fläche x Biotopwert

Bei der Bewertung der Planflächen wird die Versiegelung und Bebauung vollumfänglich als Wertverlust eingestuft. Die nichtüberbaubaren Flächen (gärtnerische Gestaltung) und die Grünfläche (Grünland mit Obstbaumpflanzung) stellen eine Biotopwertsteigerung dar. Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg wird verlagert und bleibt als Grünweg bestehen.

*Tabelle 5: Planung - Wertigkeit der Biotope im Geltungsbereich nach der Planung*

Biotoptyp	Biotop-Nr	Fläche [m²]	Biotopwert	Flächenäquivalent
<b>Planung</b>				
Mischbaufläche (0,6)	9122	5.280	0	0
Stellplätze	9215	409	5	2.045
Verkehrsfläche (Verlagerung Weg)	9216	518	20	10.360
nichtüberbaubar Fläche	9399	3.792	25	94.810
Grünfläche (Grünland, Streuobst)	6510	2.879	40	115.160
		<b>7.598</b>		<b>222.375</b>



Stellt man Bestand und Planung gegenüber, ist ein **Defizit von -51.525 Wertpunkten** zu verzeichnen.

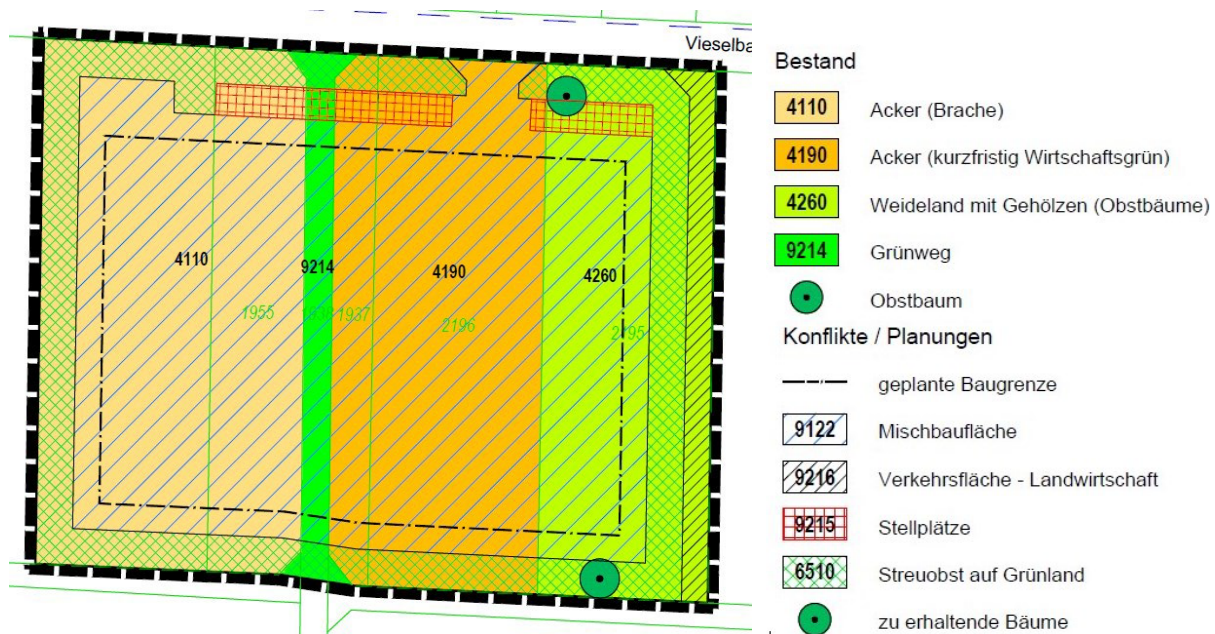


Abbildung 2: Bestand / Konfliktplan (09/2024)

### 3.2 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Da der durch das Vorhaben verursachte Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht umgesetzt werden kann, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, welche zum Entwurf als Geltungsbereich festgesetzt werden oder über vertragliche Vereinbarungen geregelt werden (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 BauGB).

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- 1 Pflanzung (Ergänzung) von Obstbäumen im Bereich des Naturdenkmals „Hoher Berg“ (gleichzeitig Vogelschutzgebiet/teils gesetzlich geschützte Biotope) nördlich von Niederzimmern
- 2 Pflanzung (Ergänzung) von Obstbäumen / Revitalisierung Obstbaumbestand entlang von landwirtschaftlichen Wegen südlich von Niederzimmern

Die Maßnahmen fördern den Biotopverbund (Maßnahmen zur Strukturanreicherung), es erfolgt eine Ergänzung/Aufwertung vorhandener (teils gesetzlich geschützter) Biotope und damit kein Entzug von Fläche der Landwirtschaft. Im FNP-Entwurf (Übersichtsplan Freiraumplanerische Maßnahmen und Empfehlungen) sind die Bereiche als Flächen für Maßnahmen zur Strukturanreicherung angegeben.

Abbildung 3: Entwurf FNP (09/2024) – Maßnahmenvorschläge ergänzt





Abbildung 4: Luftbilder zu den Potenzialflächen (Quelle: Kartendienst des TLUBN)

Um das Defizit von -51.525 Wertpunkten auszugleichen, ist bei einer Biotopaufwertung für Streuobstpflanzungen von 20 Punkten auf einer Fläche von RUND 2.600 m<sup>2</sup> umzusetzen. Bei einer Anrechnung von 50 m<sup>2</sup> pro Baum (Nachpflanzungen) sind insgesamt 52 Stück Obstbäume zu pflanzen.

Tabelle 6: Bilanzierung potenzielle Ausgleichsmaßnahme

Biototyp	Biotop-Nr	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert	Flächenäquivalent
Ausgleichsmaßnahme	6500	2.600	20	52.000
Streuobst		(52 Stk x 50 m <sup>2</sup> )		

Im Ergebnis soll der Wertezuwachs mindestens 1:1 zum Werteverlust stehen.

### 3.3 UMSETZUNG DER MAßNAHMEN

Die gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Fläche ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung umzusetzen. Die grünordnerischen Maßnahmen (private Grünfläche, externe Maßnahmen) werden durch den künftigen Maßnahmenträger umgesetzt, spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung.

## 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für den Bebauungsplan werden im Vorentwurf folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust von in den textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Gehölzen ist ein Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

(Festsetzungen zu den externen Maßnahmen werden zum Entwurf ergänzt)

➤ **Private Grünfläche: Pflanzung von Obstbäumen, Erhaltung Gehölzbestand** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche sind 25-30 Stück Obstbäume (Pflanzabstand ca. 10-12 m) zu pflanzen, Gehölzbestand ist zu erhalten. Das Grünland ist extensiv zu pflegen (1 - max. 2x Mahd/Jahr). Die Obstbäume sind als Hochstamm, Stammumfang 6-8 cm, mit mindestens 3 Arten der vorgegebenen Liste zu pflanzen:

- Malus domestica Hyb. - Apfel
- Prunus avium Hyb. - Süßkirsche
- Prunus cerasus Hyb. - Sauerkirsche
- Prunus domestica Hyb. - Pflaume

Es sind standortgerechte, regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden (Bestäubersorten beachten); die Sortenauswahl sollte sich nach dem „Handlungskonzept Streuobst Thüringen“ (TMUEN, 2022) richten.

➤ **Maßnahmen zum Boden-/Klimaschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d und 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 und Abs. 5 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Eine Teil-/Vollversiegelung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg ist unzulässig.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche (60% des jeweiligen Baugrundstücks) ist gärtnerisch zu gestalten, Schotter- und Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig.

➤ **Minimierung Falleneffekten, Bauzeitenregelung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG):

Zwischen der natürlichen Oberkante des Geländes und der Unterkante von Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachungen (Offenland) müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.

➤ **Hinweise zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen**

Grünordnerische Maßnahme – Private Grünfläche ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Grünordnerische Maßnahme – gärtnerische Gestaltung Privatgrundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

➤ **Hinweise zum Artenschutz**

Beim unerwarteten Auftreten besonders und streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG mit Berührungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist umgehend die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Artenschutzregelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.



➤ **Hinweise zu Bodenfunden**

Bei archäologischen Zufallsfunden sind die §§ 16 ff des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

➤ **Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zunächst der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt bzw. auf die einzelnen Schutzgüter und das Landschaftsbild. Die verbleibenden Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die Eingriffsregelung ergibt sich aus § 1a BauGB. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung (wie Bauzeitenregelung) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen umzusetzen (Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG). Außerdem wird der Umsetzungszeitpunkt der grünordnerischen Maßnahmen festgelegt sowie Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Klimas.

## **5. MAßNAHMEBLÄTTER**

Werden zum Entwurf erarbeitet.