

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „SO ERHOLUNG“ / SAALTHAL-ALTER
DER GEMEINE UNTERWELLENBORN, OT BUCHA**

1. ÄNDERUNG

- „TEILGEBIET 1 - PARKPLATZ/PARKDECK UND SANITÄRGEBÄUDE;
TEILGEBIET 2 – SCHIFFSANLEGESTELLE“ -

GRÜNORDNUNGSPLAN

STAND VORENTWURF 12/2021

- GRÜNORDNUNGSPLAN -

INHALT

1.	Einleitung	1
2.	Flächenbilanz	1
3.	Landschaftspflegerisches Massnahmenkonzept	3
	3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	3
	3.2 Maßnahmen zur Kompensation	5
4.	Grünordnerische Festsetzungen	5
5.	Zusammenfassung	7
6.	Massnahmenblätter	7

Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: ENTWURFSPLANUNG SCHIFFSANLEGESTELLE.....	2
--	---

Tabellenverzeichnis

TAB. 1: GEGENÜBRETELLUNG - FLÄCHENBILANZ.....	1
TAB. 2: GEGENÜBRETELLUNG - FLÄCHENBILANZ.....	3

Anlagen

ANLAGE: BESTANDS-/KONFLIKTPLAN (WIRD ZUM ENTWURF ERSTELLT)

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 1. Änderung des verbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 „SO Erholung“ in der Gemeinde Unterwellenborn soll das Gebiet Saalthal-Alter als Teil des „Thüringer Meer“ touristisch weiterentwickelt werden.

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

- Geltungsbereich SO1 „Parkdeck“ und SO2 „Sanitärgebäude“ mit ca. 9.440 m²
 - Festsetzung von Baufeldern, Stellplätze, Verkehrsfläche
 - Festsetzung von Grünflächen (Erhaltung, Anpflanzung, nichtüberbaubare Fläche / Wall) sowie einer Fläche für Landwirtschaft
- Geltungsbereich SO3 „Schiffsanlegestelle“ mit ca. 2.760 m²
 - Festsetzung von Baufeldern, Verkehrsfläche
 - Festsetzung von Grünflächen (Erhaltung, Anpflanzung)

Im Grünordnungsplan erfolgen im Anschluss die Bilanzierung des Eingriffs, die Begründung sowie eine konkrete Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen. Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.200 m². Im B-Plan sind die oben genannten Flächen festgesetzt, welche in die Bilanzierung der Planung einfließen. Zur Ermittlung der möglichen Versiegelung / Bebauung durch die Vorhaben wird das Maß der baulichen Nutzung herangezogen: Für die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen sind zulässige Grundflächen festgesetzt.

Im Bestand werden die Flächen und Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans als Ausgangsbiotop verwendet.

TAB. 1: GEGENÜBRETELLUNG - FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich 1	Planung	Bestand	
Sondergebiet 1 „Parkdeck“	3.990	5.700	Parkplatz
davon Baufeld	2.165	170	Baufeld
Stellplätze	925	5.530	Stellplätze, wasserdurchlässig mit
nichtüberbaubare Fläche	900		Anpflanzung M1, M4
Sondergebiet 2 „Sanitärgebäude“	230	230	Strand/Versorgung
davon Baufeld	110	110	Baufeld/Gebäude (Strom)
nichtüberbaubare Fläche	120	120	nichtüberbaubare Fläche/Strand
Verkehrsfläche	2.015	1.390	Verkehrsfläche
Grün-/Freifläche	2.480	2.120	Grün-/Freifläche

Geltungsbereich 1	Planung	Bestand	
davon Erhalt	245	940	davon Erhalt
Anpflanzung M2	2.235	1.180	Anpflanzung M2
Landwirtschaft	725		
Summe	9.440	9.440	

Geltungsbereich 2	Planung	Bestand	
Sondergebiet 3 „Schiffsanlegestelle“	765		
davon Baufeld	550		
nichtüberbaubare Fläche	215	680	Wasserfläche
Verkehrsfläche	190	190	Verkehrsfläche
VF besondere ZB	470		
Grünfläche/Freifläche	1.335		
davon Erhalt	360		
Anpflanzung M3	975	1.890	Anpflanzung M3 / Strand
Summe	2.760	2.760	

Im Geltungsbereich der Änderung mit einer Gesamtfläche von rund 12.200 m² (= 100 %) wird eine Fläche von rund 6.425 m² (= 53 %) als Baufläche ausgewiesen; zu berücksichtigen ist dabei, dass Baufeld SO 3 Schiffsanlegestelle nur punktuelle Fundamente besitzt.

Der Versiegelung stehen Grünflächen mit einer Größe von rund 5.775 m² (= 47%) gegenüber.

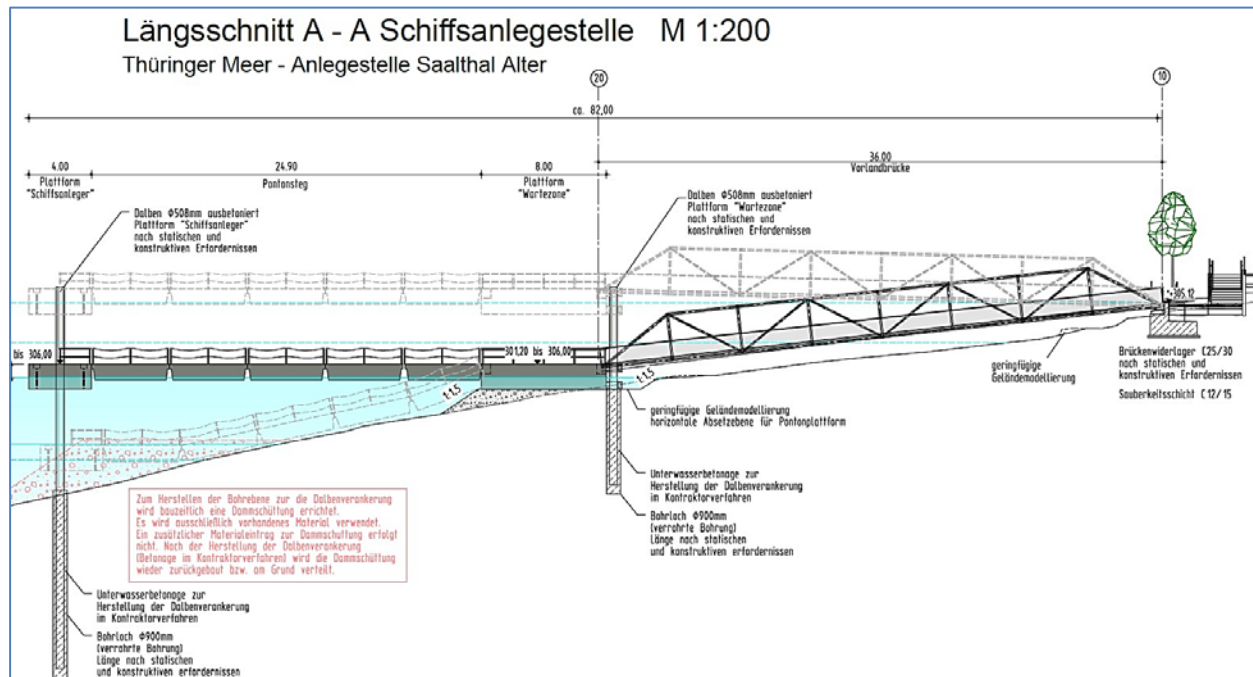


Abb. 1: Entwurfsplanung Schiffsanlegestelle

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHES 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.

Bei der Schiffsanlegestelle SO 3 wurde lediglich, im Vergleich zum Bestand - Wasserfläche, ein geringer Abschlag in der Bewertung vorgenommen, da die direkte Versiegelung nur sehr kleinflächig stattfindet.

Die verbale Beschreibung der Biotope und Eingriffe erfolgt im Umweltbericht.

Stellt man im Ergebnis den Bestand und die Planung gegenüber, ist ein geringfügiger Überschuss von 2.200 Flächenäquivalenten zu verzeichnen.

TAB. 2: GEGENÜBRETELLUNG - FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich 1	Planung	Bewertung	Fächenäquivalent		Bestand	Bewertung	Fächenäquivalent
Sondergebiet 1				Parkplatz			
davon Baufeld	2.165	0	0	Baufeld	170	0	0
Stellplätze	925	0	0	Stellplätze, wasserdurchlässig (M1, M4)	5.530	5	27.650
nichtüberbaubare Fläche	900	25	22.500				
Sondergebiet 2				Strand/Versorgung			
davon Baufeld	110	0	0	Baufeld/Gebäude (Strom)	110	0	0
nichtüberbaubare Fläche	120	25	3.000	nichtüberbaubare Fläche/Strand	120	25	3.000
Verkehrsfläche	2.015	0	0	Verkehrsfläche	1.390	0	0
Grün-/Freifläche				Grün-/Freifläche			
davon Erhalt	245	40	9.800	davon Erhalt	940	40	37.600
Anpflanzung M2	2.235	40	89.400	Anpflanzung M2	1.180	40	47.200
Landwirtschaft	725	20	14.500				
Geltungsbereich 2							
Sondergebiet 3							
davon Baufeld (Brücke mit Fundamenten)	550	35	19.250				
nichtüberbaubare Fläche	215	40	8.600	Wasserfläche	680	40	27.200
Verkehrsfläche	190	0	0	Verkehrsfläche	190	0	0
VF besondere ZB	470	0	0				
Grünfläche/Freifläche							
davon Erhalt	360	40	14.400				
Anpflanzung M3	975	40	39.000	Anpflanzung M3 / Strand	1.890	40	75.600
Summe	12.200		220.450		12.200		218.250

3.2 MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION

Zur Kompensation des Eingriffs sind innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen bzw. werden folgende Maßnahmen des verbindlichen B-Plans übernommen und angepasst:

- **M2:** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Feldgehölzstreifen – Geltungsbereich 1
Maßnahme M3 wird an den aktuellen Bestand angepasst, Baum-/Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt.
- **M3:** Rückbau der Bebauung, Sukzession – Geltungsbereich 2
Maßnahme M2 wird räumlich verlagert und verbreitert.

Die Maßnahme M1 – Pflanzung von Obstbäumen und M4 – Pflanzung von Laubbäumen im Bereich des Parkplatzes Geltungsbereich 1 entfallen.

Die Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung umzusetzen.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für den Bebauungsplan Wohngebiet „Franzosengraben“ in Altenburg werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen (in Anlehnung an die Festsetzungen des verbindlichen Baulitplans):

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)

Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Nichtüberbaute Fläche

Die nicht überbauten Bereiche der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu nutzen; es ist mindestens eine Rasenansaat vorzunehmen. Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standorttypische, heimische Arten zulässig gemäß Artenliste.

Maßnahme 2 (M2)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Bereiche sind mit mindestens 10 unterschiedlichen standortgerechten, heimischen Gehölzen eines Feldgehölzstreifen gemäß Artenliste zu bepflanzen.

Die Anlage hat auf mindestens 5 m Breite einen höhen- und artabgestuften Gehölzsaum zu gewähren, welcher Verbindungsfunktion zu vorhandenen Gehölzbeständen übernimmt (Pflanzdichte: 1 Strauch = 1,5 m²). Es sind mind. 5 klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Mindestabstand von 6 m zu integrieren.

Maßnahme 3 (M3)

Rückbau der ufemahen Wochenend- und Dauercamping-Bebauung. Der im Plan gekennzeichnete Bereich zum Rückbau vorhandener Sonderbebauung wird der Sukzession überlassen.

Artenliste, Pflanzmaterial

Für die Pflanzung ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“) bzw. mit regionstypischen Sorten (Obstbäume) zu verwenden. Pflanzqualität der Sträucher: 2x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe; Pflanzqualität der Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Mittel-/kleinkronige Bäume

- Acer campestre (Feldahorn)
- Ainus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Populus tremula {Aspe}
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salbe fragilis (Bruchweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata {Winterlinde}
- Ulmus glabra (Bergulme)

Obstgehölze

- Malus domestica (Apfel)
- Pyrus communis (Birne)
- Prunus domestica (Pflaume)

Sträucher

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- Salix caprea (Sal-Weide)

Hinweise

ÜSG Talsperre Hohenwarte:

- Bauzeitlich darf keine Verschmutzung des Gewässers und des Uferbereichs erfolgen;
- dauerhafte Ablagerungen von Aushubmaterial im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind nicht zulässig;
- anfallender Aushub ist nachweislich fachgerecht zu entsorgen.

Schutz des Bodens (insb. Oberboden):

- Schutz des Bodens während der Bauphase: sachgemäße Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen; Vermeidung von Stoffeinträge in den Boden (z.B. durch Baumaschinen);
- der im Bereich der Neuversiegelung anfallende Oberboden ist gesondert von anderen Bodenbewegungen mit geeignetem Gerät abzutragen und sachgerecht zwischen zu lagern; fachgerechter Auftrag des gelagerten Oberbodens schnellstmöglich auf geeigneten Flächen;
- ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Bodenüberschussmassen;
- Rekultivierung beanspruchter Bodenfläche (z.B. durch Ablagerung von Baumaterial) nach Abschluss der Baumaßnahmen;
- für Bodenandeckung ist autochthones Material (z.B. aus dem Baustellenaufkommen) zu verwenden;
- generell Bodenarbeiten gemäß DIN 18915;

Bodenfunde

- Einhaltung gesetzlicher Auflagen zum Umgang mit archäologischen Funden in der Bauphase (Bodenfunde unterliegen Meldepflicht);

Arten-/Landschaftsschutz

- Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachungen (Offenland) müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.
- Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzenarten bzw. Saatgut (Berücksichtigung § 40 BNatSchG);
- Pflanzen und Pflanzarbeiten sind entsprechend DIN 18916 durchzuführen;
- Die Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung umzusetzen.

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. Da der Großteil des Plangebiets als vorbelastet einzustufen ist, verbleiben durch die Planung lediglich geringfügige Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Die verbleibenden Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffsregelung ergibt sich aus § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten). Weitere Maßnahmen zur Vermeidung (wie Bauzeitenregelung) sind bei der Baugenehmigung als Auflage 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 Wassers. Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG sind ab dem 01. März 2020 für Pflanzungen und Ansaaten im Außenbereich (außerhalb von land-/forstwirtschaftlich genutzten Flächen) ausschließlich gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1 „SO Erholung“ / Saalthal-Alter – 1. Änderung stellt im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans werden Maßnahmen dargestellt und festgesetzt. Hierfür werden zunächst die bereits festgesetzten Maßnahmen M2 und M3 aufgenommen und angepasst. Sie dienen neben der landschaftsgerechten Ein- und Durchgrünung des jeweiligen Vorhabens vor allem der Kompensation des Eingriffs. Die Flächen stellen eine Biotopwertsteigerung der jetzigen Biotopausstattung im 1. Geltungsbereich WA dar und sind geeignet, die Lebensbedingungen für die Flora und Fauna des Gebietes zu verbessern. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung neuer Eingriffe sind eingeflossen (insb. Rücknahme der Versiegelung Parkplatz).

Im Ergebnis ist ein Wertezuwachs zu verzeichnen, sodass nach Realisierung aller Maßnahmen keine erheblichen und / oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden. Aufgrund der Maßnahmen - Bauzeitenregelung, Neupflanzungen, Erhaltung / Revitalisierung und Nisthilfen, bereits hergestelltes Grünland - sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten.

Ergänzungen hierzu sowie die detaillierte Entwicklung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Ergebnis der frühzeitigen Trägerbeteiligung im weiteren Planungsprozess zur Entwurfsfassung.

6. MASSNAHMENBLÄTTER

Für folgende grünordnerische Maßnahmen werden Maßnahmenblätter angefertigt:

Vermeidungs-/Schutzmaßnahmen

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

- **M2:** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Feldgehölzstreifen
- **M3:** Rückbau der Bebauung, Sukzession

werden noch ergänzt