

Stadt Hirschberg
OT Ullersreuth
SAALE – ORLA - KREIS



**Satzung über die Einbeziehung von Außenbe-
reichsflächen in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Ullersreuth**

**Ergänzungssatzung „Zum Queren“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Begründung
- Entwurf -

INHALT

1.	Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Zum Queren“	3
2.	Lage des Satzungsgebietes und übergeordnete Planungen	3
2.1	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	4
2.3	Kartengrundlage	6
3.	Konzeption und Inhalt der Ergänzungssatzung „Zum Queren“	6
3.1	Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	6
3.2	Ziel und Zweck der Planung	6
3.3	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	7
3.4	Erschließung	8
3.5	Sonstige Belange	8
4.	Belange von Natur und Landschaft	9
4.1	Natur und Landschaft	9
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
Literatur		13

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Saaletalsperren – südlicher Teil“	5

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)	11
Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (Planung)	11
Tab. 3: Gegenüberstellung der Bestand- und Planungswerte der Flächen der externen Kompensationsmaßnahme	12

1. Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Zum Queren“

Die Stadt Hirschberg hat den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Zum Queren“ zur Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus auf dem Flurstück 15 (tlw.) (Flur 6, Gemarkung Ullersreuth) gefasst.

Ausgehend von einer konkreten Nachfrage nach Bauflächen im Ortsteil Ullersreuth sollen im Südwesten des Siedlungsbereiches von Ullersreuth begrenzt neue Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Der nördliche Bereich des Flurstückes 15 sowie das Flurstück 339/1 sind bereits bebaut. Durch die vorliegende Planung wird eine Bebauung südlich der Ortsstraße Richtung Göritz im südwestlichen Bereich der Ortslage Ullersreuth ermöglicht. Der südliche Teil des im Geltungsbereich befindlichen Flurstückes wird bisher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Eine Erweiterung bzw. Errichtung von Wohnhäusern war damit bisher weitestgehend ausgeschlossen. Voraussetzung für eine entsprechende Bebauung ist die Schaffung des Baurechtes. Auf Grund der Lage der geplanten Baufläche sowie der umgebenden Strukturen wird im vorliegenden Fall an Stelle eines Bebauungsplanes Baurecht mittels einer Ergänzungssatzung (Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) geschaffen.

Mit Hilfe einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Ziel ist es, eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches zu ermöglichen.

2. Lage des Satzungsgebietes und übergeordnete Planungen

2.1 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes liegt im Südwesten des Ortsteils Ullersreuth der Stadt Hirschberg. Das Plangebiet umfasst überwiegend Flächen des zum nördlich angrenzenden Wohnhaus gehörenden Hausgartens, wobei sich im westlichen Bereich mehrere Bäume, v.a. Obstbäume, befinden. Der westliche bzw. südwestliche Bereich wird von einer zum Teil versiegelten Fläche sowie von einem Weg eingenommen, der zunächst teilweise versiegelt ist und nach ca. 10 m als Grünweg Richtung Südosten weiter verläuft (s.a. Anlage). Der Weg ist weder gewidmet, noch besteht eine rechtliche Sicherung als Zufahrt zu angrenzenden Flächen.

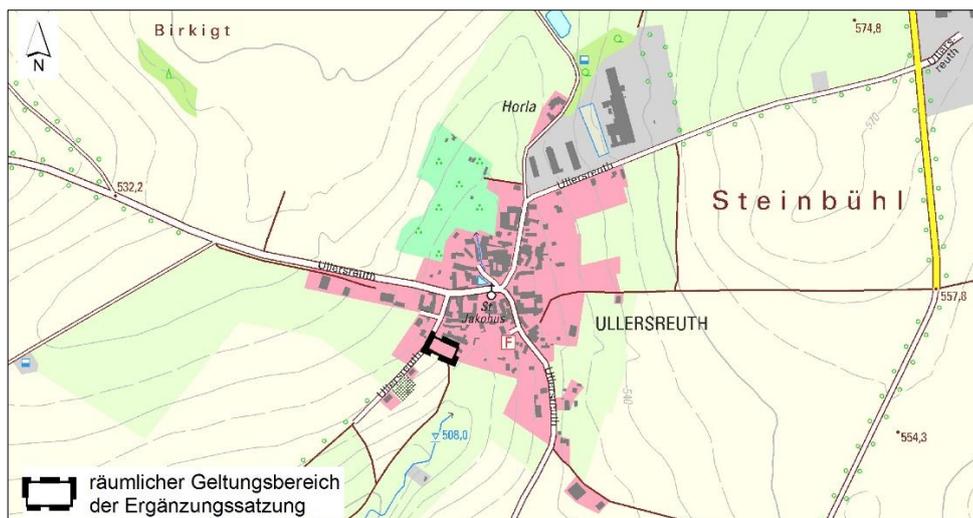


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gehöft mit angebautem Wohnhaus sowie dem zugehörigen o.g. Hausgarten, der sich auch östlich des Plangebietes erstreckt. Östlich angrenzend ist ein Schuppen mit kleinerem Stall vorhanden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) sowie der im Plangebiet mündende

Wegeverbindung schließen sich in Richtung Süden an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Hausgarten. Im Westen grenzt neben einer Seitenstraße der nördlich verlaufenden Ortsstraße ein weiterer Hausgarten an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird durch die nördlich bzw. nordwestlich gelegene Wohnbebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Überbaubarkeit und der Bauweise geprägt. Es handelt sich dabei um Einzelhaus- bzw. Haus-Hofbebauungen mit überwiegend zwei Geschossen. Die Gebäude besitzen teilweise ausgebaute Dachgeschosse. Die im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebietes befindlichen bebauten Grundstücke weisen im Allgemeinen einen Versiegelungsgrad von 11 bis 84 % auf, was einer GRZ von 0,1 – 0,8 entspricht.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.193 m².

2.2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen (2012): Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen liegt das Plangebiet im Bereich von Flächen ohne besondere Darstellung bzw. ist als Siedlungsbereich der Ortslage Ullersreuth dargestellt.

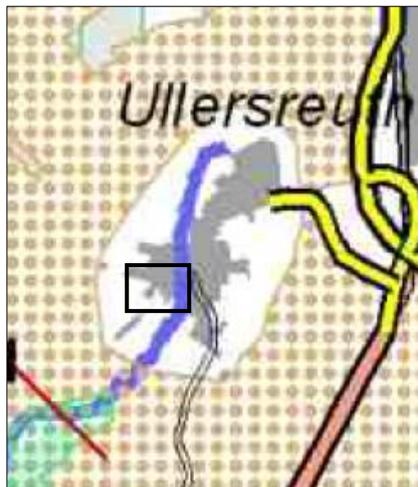


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen

→ Die vorliegende Planung steht den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Ostthüringen nicht entgegen. Des Weiteren geht die Gemeinde davon aus, dass die Einbeziehung einer Fläche von 1.193 m² keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für das Gebiet der Stadt Hirschberg liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Saaletalsperren – südlicher Teil“ (LP, vgl. Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Jena, 1996). In der Entwicklungskarte sind für das Plangebiet keine Entwicklungsziele dargestellt. Der Textteil zum Landschaftsplan enthält nur Aussagen allgemeiner Art, jedoch keine zur Ortslage Ullersreuth, die das Plangebiet selbst oder dessen nähere Umgebung betreffen. Als allgemeine Ziele werden die Beschränkung der Bebauung im Außenbereich auf den begrenzten Sonderbedarf sowie die Minimierung des Flächenverbrauchs bei der weiteren Siedlungsentwicklung genannt.

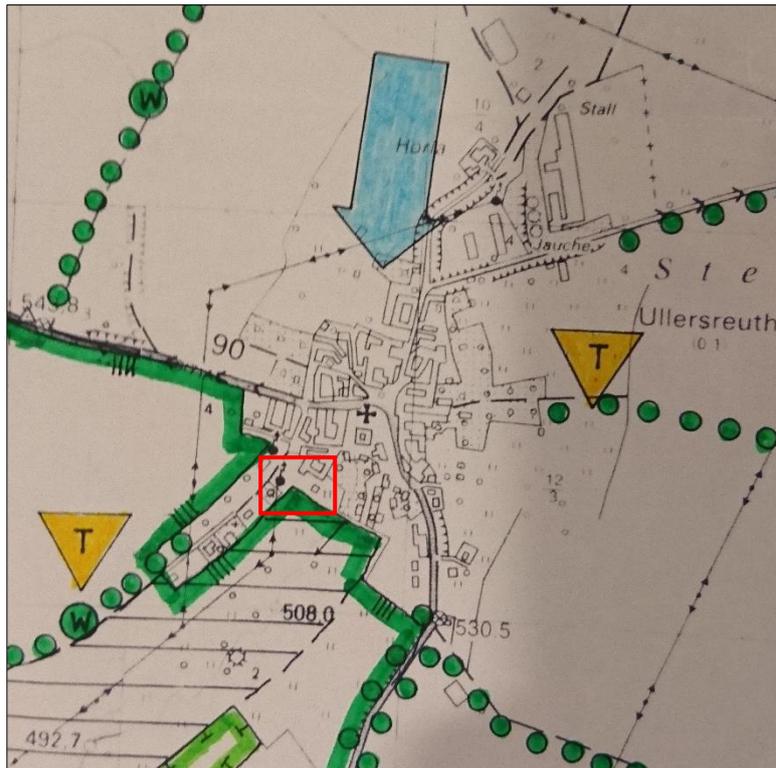


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Saaletalsperren – südlicher Teil“

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses schaffen. Es werden daher Außenbereichsflächen in begrenztem Umfang (1.193 m², davon 300 m² versiegelbar) in den bebauten Ortsteil einbezogen.

→ Auf Grund der o.g. Aspekte werden die Widersprüche der vorliegenden Planung zu den Darstellungen des Landschaftsplanes als gering eingestuft und daher nicht weiter berücksichtigt.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale“. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG und weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 23 bis 25 sowie §§ 28 und 29 BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich. Etwa 200 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG gesetzlich geschütztes Biotop (Straußgraswiese). Eine Beeinträchtigung dessen ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Naturpark "Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale": Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist es, die Teilräume entsprechend ihrem Naturschutzwert und ihrer Erholungseignung unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung im Zusammenwirken mit der Bevölkerung als großflächigen Erholungsraum für Menschen und als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen, zu

entwickeln und zu erschließen (§ 3 der Verordnung über den Naturpark Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale vom 27. Juli 2009). Ergänzend zum Schutz von Natur und Landschaft ist somit auch die Förderung der Erholungsfunktion Schutz- und Entwicklungsziel des Naturparks. Das Vorhaben unterliegt im Naturpark keiner gesonderten Genehmigungserfordernis.

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 02/2018) der Fluren 4 und 6 der Gemarkung Ullersreuth (Stadt Hirschberg) verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. Automatisierter Liegenschaftskarte ALK 2016).

3. Konzeption und Inhalt der Ergänzungssatzung „Zum Queren“

3.1 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Für die Ergänzungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) angewandt. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB erforderlich. Ebenso kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Sachverhalte, die den genannten Einschränkungen des § 34 Abs. 5 BauGB entsprechen (Kap. 3.2) liegen nicht vor.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Stadt durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Bereiche eingliedern. Dieses Planungsinstrument setzt einen bebauten Ortsteil voraus. Des Weiteren müssen die durch die Satzung einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sein, d.h., dass von der vorhandenen angrenzenden Bebauung die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Die Satzung muss zudem einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen und darf nicht zu inhomogenen Strukturen führen. Die Ergänzungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches einsetzbar, was sich aus dem in § 34 Abs. 4 Nr. 4 BauGB verwendeten Begriff „einzelne Außenbereichsflächen“ ergibt. Dies kann z.B. der Fall sein bei Grenzvereinfachungen, bei Flächen, die auf drei Seiten von einer prägenden Bebauung umgeben sind oder bei einer einseitig bebauten Straße.

Die o.g. Anforderungen an eine Ergänzungssatzung werden vom vorliegenden Satzungsgebiet erfüllt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Westen. Weiterhin wird das Satzungsgebiet durch die umgebende Bebauung geprägt. Die vorhandene Bebauung im Norden und Westen des Plangebietes prägt das Satzungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Satzungsgebiet selbst bleibt dabei von untergeordneter Bedeutung und Gewicht gegenüber der vorhandenen Bebauung. Es ist daher von keiner ungeordneten Siedlungserweiterung auszugehen. Eine ausreichende Erschließung der Flächen entlang der Ortsstraße ist weitgehend gesichert bzw. kann kurzfristig hergestellt werden. Es handelt sich des Weiteren nicht um Erweiterung in den Außenbereich hinein. Vielmehr befinden sich südlich bzw. südwestlich des Plangebiet bereits Gebäude, Hausgärten und der örtliche Friedhof mit Trauerhalle.

Des Weiteren ist eine Ergänzungssatzung nur möglich, wenn durch sie keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. den Anlagen zum UVPG bzw. ThürUVPG unterliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Ausgehend von der umgebenden

Nutzung (Wohnen) sowie den Merkmalsgrößen UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht davon auszugehen, dass auf der Grundlage der Ergänzungssatzung entsprechende Vorhaben zulässig sind.

Ergänzend ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob sich auf Grund der Satzung Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten ergeben können (§ 34 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB) oder ob bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen. Aufgrund der Entfernung des nächstliegenden Natura 2000-Gebietes zum Satzungsgebiet (vgl. Kap. 4.1) sind in Folge der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Zudem sind ausgehend von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten.

3.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Sofern die Satzung keine Festsetzungen trifft, wird ein Vorhaben im Satzungsgebiet nach den Vorschriften des § 34 BauGB beurteilt (Einfügungsgebot). Planungsrechtlich sind Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Einzelne zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Rahmen einer Ergänzungssatzung getroffen werden, wenn sich bei der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange (Bestandsaufnahme) zeigt, dass die Minimalform einer Ergänzungssatzung nicht ausreicht, um die gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen bzw. um den mit Hilfe der Satzung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft durch bestimmte Maßnahmen zu kompensieren. Die vorliegende Satzung enthält daher folgende zusätzliche Festsetzungen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fahr- und Stellflächen im Satzungsgebiet sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Auf dem Flurstück 15 ist im östlichen Bereich des Plangebietes auf einer Fläche von 400 m² eine Obstwiese anzulegen. Es sind insgesamt vier heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

Begründung:

Zum Schutz des Bodens und seiner Teilfunktionen sowie zur Minimierung der Oberflächenwasserableitung wird ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Fahr- und Stellflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen sind.

Zur Einbindung des Satzungsgebietes in das Ortsbild und dabei vor allem in den Ortsrand sowie zur naturschutzrechtlichen Kompensation (s.a. § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 1a BauGB) der mit der Planung ermöglichten Bebauung werden ergänzende Pflanzfestsetzungen getroffen. Diese beschränken sich aufgrund der geringen Tiefe des Grundstückes ausschließlich auf den östlichen Teil des Satzungsgebietes. Die festgesetzten zu pflanzenden Obstbäume bilden den typischen Abschluss eines dörflich geprägten Ortsrandes. Sie bieten zudem zahlreichen Arten Lebensräume. Bei allen Pflanzungen ist zu beachten, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten bzw. Sorten verwendet werden.

Festsetzung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung: Für das Plangebiet wird eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Diese festgesetzte Fläche befindet sich im Westen des Satzungsgebietes. Sie soll die räumliche Ein-

ordnung der Gebäude sicherstellen. Damit wird auch dokumentiert, dass im Bereich des Plangebietes eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt wird.

Mit Ausnahme der o.g. ergänzenden Festsetzungen werden alle Vorhaben gem. § 34 BauGB, d.h. hinsichtlich der Einfügung in die Umgebung, bewertet.

3.4 Erschließung

Die verkehrsmäßige und medientechnische Erschließung des Satzungsgebietes ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gesichert.

Verkehrsmäßige Erschließung: Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Seitenstraße der öffentlichen Ortsverbindungsstraße Ullersreuth - Göritz über welche das Grundstück von Norden aus angebunden ist.

Energie: Eine Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie ist aus dem vorhandenen Netz möglich.

Trinkwasser: Das Flurstück 15 ist bereits trinkwasserseitig erschlossen. Die Trinkwasserleitung mit Nord-Süd-Ausrichtung verläuft im östlichen Bereich des Flurstückes. Über diese kann ein Anschluss für die geplante Bebauung im Geltungsbereich hergestellt werden (Stellungnahme des ZWOS vom 08.08.2018). Da die Entfernung der Trinkwasserhauseinführung vom Übergabepunkt der Hauanschlussleitung ca. 50 m beträgt, ist ein Übergabeschacht zur Vorsehung des Wasserzählers notwendig.

Schmutz- und Niederschlagswasser: Das Grundstück ist abwasserseitig nicht erschlossen. Die Ortslage Ullersreuth ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Obere Saale“ als dauerhaft dezentral eingestuft, sodass eine vollbiologische Kleinkläranlage zur Klärung der häuslich anfallenden Abwässer zu errichten ist. Das geklärte Abwasser kann in den vorhandenen Kanal (Schacht in ca. 50 m Entfernung) eingeleitet werden (Stellungnahme des ZWOS vom 08.08.2018). Alternativ besteht die Möglichkeit der Einleitung in den Untergrund oder in ein Gewässer. Dies ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder ebenfalls in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Hirschberg verantwortlich. Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung als Wohngebiet wird gem. DVWG-Regelwerk – „Technische Regeln 405 – Bereitstellung von Löschwasser“ im Grundschatz von einem Wasserbedarf von 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen. Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein Teich, über den die Löschwasserentnahme erfolgen kann. Die Löschwasserversorgung ist damit sichergestellt.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Hirschberg ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO). Die anfallenden Abfälle werden durch den ZASO entsorgt.

3.5 Sonstige Belange

Land- und Forstwirtschaft

Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Es kommt somit zu keinem Entzug dieser Flächen. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Grünland) für die durch das geplante Vorhaben nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Da das Satzungsgebiet in keinem Waldgebiet liegt und auch keine Waldflächen angrenzen, sind die einzuhaltenden Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG ohne Planungsrelevanz.

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Zum Queren“ befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThDSchG. Archäologische Funde sind bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die rechtlichen Vorgaben des ThDSchG sind bei Bauvorhaben zu beachten (Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG).

4. Belange von Natur und Landschaft

4.1 Natur und Landschaft

Auch wenn im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB kein Umweltbericht zu erstellen ist, sind dennoch die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ebenso ist der Planung eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert bzw. in die Abwägung eingestellt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Zum Queren“ der Stadt Hirschberg sowie das nähere Umfeld des Satzungsgebietes (Umkreis von 4,0 km) umfassen keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen aufgrund von § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 1a BauGB, wonach bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Zudem sind in der Begründung zur Ergänzungssatzung auch Angaben zu den wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft anzugeben (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im August 2018 wurde eine Ortsbegehung zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet durchgeführt. Die nachfolgend genannten Biotoptypen beziehen sich auf die „Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen“ (TLUG 2017).

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Ullersreuth. Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Anliegerstraße (9213), welche die westliche Begrenzung des Plangebietes darstellt. Die Straße begleiten beidseitig grasreiche, ruderale Säume (4711). Entlang der Anliegerstraße befinden sich überwiegend Hausgärten, u.a. Siedlungsflächen gemischter Nutzung ländlicher Prägung teilweise mit Gebäuden und sonstigen versiegelten und teilversiegelten Flächen (9122). Südlich wird das Plangebiet teilweise durch einen von der o.g. Anliegerstraße abzweigenden Wegeverbindung begrenzt (9214). Diese ist nur unmittelbar nach der Abzweigung geschottert. Anschließend verläuft sie als Grünweg in Richtung Südosten sowie im weiteren Verlauf nach Süden durch das südlich anschließende mesophile Grünland, frisch bis mäßig feuchter Ausprägung (4223). Das Plangebiet umfasst einen Teil eines umfriedeten Hausgartens (9122). Darin liegt eine großflächige, südöstlich geneigte Hangpartie, welche durch einen Scherrasen geprägt wird. Am süd-südwestlichen Gartenrandes sind kleinere Beete angelegt. Hier stehen eine Fichte und eine Kiefer (BHD < 10 cm (6420)). Im westlichen und nordwestlichen Bereich des Hausgartens befindet sich in ebener Lager ein alter Streuobstbestand auf Nutzgarten bzw. Rasen. Dieser umfasst acht hochstämmige Obstbäume mit Brusthöhendurchmessern (BHD) von 20 bis 30 cm sowie einen hochstämmigen Holunder (6410). Die Obstbäume weisen teilweise Asthöhlen auf. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegen ein Wohngebäude sowie mehrere Wirtschaftsgebäude der Ortslage Ullersreuth. Davor stehen weitere, einzelne Obstbäume (6430).



Abb. 1: Blick über das Plangebiet in Richtung Nordwesten



Abb. 2: Streuobstbestand im westlichen und nordwestlichen Plangebiet

Das Satzungsgebiet ist aus der weiteren Umgebung, wie von der Ortsverbindungsstraße Ullersreuth - Hirschberg einsehbar (vgl. Abb. 3). Die randliche Tallage mit eingestreuten Gehölzgruppen sorgt für eine Minderung der Fernwirkung. Durch die festgesetzte Obstwiese im Osten des Geltungsbereiches wird die Einsehbarkeit zusätzlich verringert.



Abb. 3: Blick Richtung Plangebiet aus Richtung Südosten (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)

Mit Hilfe der Satzung wird ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, indem eine Bebauung ermöglicht wird. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes betreffen fast alle Schutzgüter. Bauwerke und befestigte Zufahrten führen zum Verlust sämtlicher Funktionen im Naturhaushalt. Es kommt zur Beeinträchtigung von belebtem Boden und von Lebensräumen unterschiedlicher Arten. Zudem werden die Niederschlagsversickerung und die Grundwasserneubildung vermindert bzw. verhindert.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Ist dies nicht möglich, hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d.h. im Einzelfall auch vorlaufend kompensieren kann. Dabei richtet sich der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen nach dem Ausgangszustand der Flächen im Plangebiet und nach den Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Auf Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen im Geltungsbereich der geplanten Satzung Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe (vgl. Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens der TLUG) ergeben. Dabei wurde der Bewertung der gegenwärtigen

tig vorhandene Bestand zu Grunde gelegt. Die Wertangaben für die einzelnen Biotoptypen berücksichtigen auch die abiotischen Schutzgüter. Die Bewertung spiegelt dabei die Nutzung und anthropogene Überformung des Plangebietes wider. In einem zweiten Schritt wurde der Biotopwert für die Fläche im Satzungsgebiet entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt. Der Vergleich der Summen der Biotopwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich der Satzung führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Demnach wurde im Geltungsbereich der Satzung ein Bestandswert von 29.995 Werteinheiten ermittelt.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)

Nutzung (Biotoptyp)	Flächengröße [m²]	Biotopwert	Flächenwert
Grasreiche, ruderaler Säume frischer Standorte (4711)	13	30	390
Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung - sonstige teilversiegelte Fläche (9122)	30	10	300
Siedlung, gemischte Nutzung, ländlicher Prägung – Hausgarten (9122)	880	25	22.000
Siedlung, gemischte Nutzung, ländlicher Prägung – Hausgarten mit Obstbaumbestand (9122)	153	35	5.355
Wirtschaftsweg (unversiegelt) - Schotterweg (9214)	39	10	390
Wirtschaftsweg (unversiegelt) – Grünweg (9214)	78	20	1.560
Summe	1.193		29.995

Nachfolgend wurde aus der Bedeutungsstufe und der Flächengröße der Biotopwert der durch die Satzung ermöglichten zulässigen Nutzung für das Satzungsgebiet ermittelt. Da die Ergänzungssatzung keine konkreten Vorgaben zur Überbaubarkeit i.S. einer Grundflächenzahl macht, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hilfsweise die Überbauung der angrenzenden Flurstücke sowie die beabsichtigte Nutzung (hier: Wohnbebauung) zugrunde gelegt. Im direkten Umfeld des Satzungsgebietes besteht eine Überbauung zwischen ca. 120 m² und 1.190 m². Die hohen Werte resultieren aus der historisch bedingten Bebauung der Vierseithöfe mit Wohnhäusern, Scheunen und anderen Nebengebäuden. Im vorliegenden Fall sollen jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus geschaffen werden. Aus diesem Grund wird der Bilanzierung eine überbaute Fläche von 300 m² für das Wohnhaus zu Grunde gelegt. Die Größe ist ausreichend, um ein Einfamilienhaus mit Zufahrt sowie bspw. einer Garage oder anderen Nebenanlagen einzuordnen.

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (Planung)

Geplante Nutzung	Flächengröße [m²]	Biotopwert	Flächenwert
Fläche ohne ergänzende Festsetzungen	793		
Überbaubar / überdeckbar	300	0	0
Nicht überbaubar / überdeckbar gem.	493	25	12.325
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Obstwiese	400	35	14.000
Summe	1.193		26.325

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und des Planungswertes zeigt zusammenfassend einen Wertverlust von 3.670 Punkten, der durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme auszugleichen ist. Da weitere Ausgleichsflächen im Plangebiet nutzungsbedingt nicht sinnvoll sind, soll der Ausgleich in Form der Anla-

ge einer Obstwiese unmittelbar östlich des Plangebietes erfolgen. Damit werden neue Lebensräume geschaffen, das Landschaftsbild aufgewertet sowie ein Übergang vom Siedlungsbereich zum Offenland geschaffen.

Tab. 3: Gegenüberstellung der Bestand- und Planungswerte der Flächen der externen Kompensationsmaßnahme

Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Ullersreuth, Flur 6, Flurstück 15 (tlw.)			
Bestandwert	Fläche	Bedeutungsstufe	Wert
Siedlung, gemischte Nutzung, ländliche Prägung – Hausgarten (9122)	370	25	9.250
Zielwert			
Obstwiese	370	35	12.950
Aufwertung			3.700

Mit Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Satzungsgebiet sowie im Bereich angrenzender Flächen wird den Anforderungen des BNatSchG hinsichtlich der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprochen, so dass die Belange von Natur und Landschaft als ausreichend berücksichtigt betrachtet werden können. Der durch die Satzung begünstigte Flächeneigentümer ist zugleich Eigentümer der Fläche der Kompensationsmaßnahme. Er hat sich vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, die Kompensationsmaßnahme umzusetzen und dauerhaft zu er- und unterhalten. Hierzu soll das vorhandene Grünland des Hausgartens der Kompensationsfläche (weiterhin) extensiv bewirtschaftet werden. Dies erfolgt durch den Flurstückseigentümer.

Darüber hinaus sind unabhängig vom Satzungsverfahren die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange

In dem betroffenen Garten mit Obstbaumbestand ist bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Ungeachtet dessen, sind die vorhandenen Obstbäume im Plangebiet vor einer möglichen Fällung auf Vorkommen besonders geschützter Arten zu kontrollieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben auch ohne konkrete Festsetzungen zu berücksichtigen und unmittelbar gültig sind.

Literatur

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03 November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).
- RO - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2017): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT – TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biototypen Thüringens.
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT – TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.