

**GEMEINDE SCHLÖBEN**  
**SAALE-HOLZLAND-KREIS**  
Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB im Ortsteil Rabis  
der Gemeinde Schlöben  
- Plan zur Beschlussfassung -

## **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Plan zur Beschlussfassung

Weimar, Oktober 2017

Auftragnehmer/Bearbeiter:

**Planungsbüro Dr. Haußner**

**Büro für Stadt-, Freiraum-  
und Landschaftsplanung**

Kummelgasse 7, 99425 Weimar

Telefon: 03643 512850 Telefax: 03643 512807

E-Mail: pbdr.haussner@t-online.de

---

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1	Anlass, Ziele und Begründung für die Aufstellung	1
2	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	1
3	Rechtsverhältnisse und Verfahren	2
3.1	Rahmenbedingungen	2
3.2	Verfahrensablauf	2
3.3	Beschreibung des Standortes	2
3.3.1	Gemeinderäumliche Einordnung	2
3.3.2	Schutzgebiete und -objekte	3
3.3.3	Umgrenzung der Satzungsfläche	3
3.3.4	Aktuelle Realnutzung	4
3.3.5	Topografie	4
3.3.6	Erschließung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Gestaltung des Gebietes	4
4.2	Ver- und Entsorgungskonzept	4
4.2.1	Ver- und Entsorgungsmedien	4
4.2.2	Verkehrskonzept	5
4.3	Grundwasser, Umwelt- und Gewässerschutz	5
5	Festsetzungen betreffend der Fläche der Ergänzungssatzung	5
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO)	6
5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)	6
6	Kenndaten der Planung	6
6.1	Flächenbilanz (Soll-Zustand)	6
6.2	Kosten	6
7	Grünordnerische Belange/Maßnahmen	7
7.1	Allgemeines	7
7.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs gem. § 1a Abs. 3 BauGB	7
7.3	Maßnahmekonzeption - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	11

**GEMEINDE SCHLÖBEN**  
**SAALE-HOLZLAND-KREIS**  
Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB im Ortsteil Rabis  
der Gemeinde Schlöben  
- Plan zur Beschlussfassung -

## **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1 Anlass, Ziele und Begründung für die Aufstellung**

Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind:

- die Einbeziehung der bereits mit einer Lagerhalle bebauten Flurstücke 30/3 und 111/6 der Flur 1 der Gemarkung Rabis und der zugehörigen (für die Erschließung der Lagerhalle) bereits vorhandenen Verkehrsflächen auf dem Flurstück 2/1 der Flur 1 der Gemarkung Rabis sowie des Flurstücks 30/4 der Flur 1 der Gemarkung Rabis in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- die Einbeziehung der nordöstlichen Teilfläche des Flurstücks 109/1 der Flur 1 der Gemarkung Rabis in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rabis entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Einbeziehung der o. g. Flurstücke bzw. Teilflurstücke ist möglich, da diese Flächen entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung der östlich angrenzenden Bereiche der bebauten Ortslage von Rabis geprägt sind. Die angrenzende Bebauung bildet für die einzubeziehenden Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Rabis den städtebaulichen Rahmen.

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Schlöben mit den zugehörigen Ortsteilen nicht vor.

Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche Ordnung westlich der bebauten Ortslage von Rabis herzustellen.

Der ehemalige Geräteschuppen der LPG (T) auf den Flurstücken 30/3 und 111/6 stellte nach der Wende ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dar. Infolge des Kaufs der Halle durch den Baubetrieb Baumgart hat das nunmehr als Lagerhalle genutzte Gebäude de facto den Status als privilegiertes Vorhaben verloren. Mit der Einbeziehung dieses Bereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rabis soll ein Regulativ für die Zulässigkeit des Vorhabens (Änderung der Nutzung) entsprechend dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung besteht für die Gemeinde Schlöben die Möglichkeit, sich unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zu entwickeln und drei Baugrundstücke für junge Familien aus den Ortsteilen der Gemeinde Schlöben auszuweisen.

Die Aufstellung der Satzung obliegt der Gemeinde Schlöben.

Diese hat das Planungsbüro Dr. Haußner beauftragt, die erforderlichen bauleitplanerischen Arbeiten betreffend der Ergänzungssatzung durchzuführen.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst mit Stand vom Juni 2017 nachfolgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Rabis:

- 2/1 (teilweise) - in Eigentum der Gemeinde Schlöben
- 30/3 - in Privateigentum
- 30/4 - in Privateigentum

- 109/1 (teilweise) - in Privateigentum
- 111/6 (teilweise) - in Privateigentum
- 486 (teilweise) - in Eigentum der Gemeinde Schlöben.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nimmt bei Einbeziehung der beiden Ausgleichs- und Ersatzflächen (Bereich der festgesetzten Streuobstwiese auf dem Flurstück 109/1 und der festgesetzten Strauchhecke auf dem Flurstück 111/6) eine Gesamtfläche von 5.415 m<sup>2</sup> (ca. 0,54 ha) ein.

### **3 Rechtsverhältnisse und Verfahren**

#### **3.1 Rahmenbedingungen**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungsfläche oder Teile davon liegen nach § 9 Abs. 7 BauGB keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

#### **3.2 Verfahrensablauf**

Da bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden sind, handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Deshalb wird:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie
- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Daraus ergibt sich nachfolgender Verfahrensablauf für die Aufstellung der Ergänzungssatzung:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 14.06.2017, Beschluss-Nr. 15/17
- Ausarbeitung des Entwurfs (Auslegungsfassung) mit Begründung im Juni 2017
- Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 14.06.2017, Beschluss-Nr. 16/17
- öffentliche Auslegung des Planentwurfs für die Dauer eines Monats vom 03.07.2017 bis zum 04.08.2017; öffentliche Bekanntmachung eine Woche vor Beginn der Auslegung mit Ort, Dauer sowie Hinweis nach § 13 Abs. 3 BauGB dazu, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird
- Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren nach § 4a Abs. 2 BauGB
- erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der Ergänzungssatzung (nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB), die die Grundzüge der Planung nicht berühren
- Prüfung der Stellungnahmen, Abwägung durch den Gemeinderat am .....2017; Einarbeitung in die Planung
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat über die endgültige Planfassung mit Begründung
- Anzeige der Satzung bei der Kommunalaufsichtsbehörde des Saale-Holzland-Kreises
- öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses ohne Abgabe einer Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

#### **3.3 Beschreibung des Standortes**

##### **3.3.1 Gemeinderäumliche Einordnung**

Die Ergänzungsfläche befindet sich am Südwestrand der geschlossenen Ortslage von Rabis. Sie wird ca. mittig in Ost-West-Richtung vom öffentlichen Zufahrtsweg zum Sportplatz gequert. Die bereits bebauten Flächen, inkl. der zugehörigen Erschließungsflächen (Teilflächen der Flurstücke 2/1 und 111/6 sowie die Gesamtflächen der Flurstücke 30/3 und 30/4) liegen nördlich des Zufahrtsweges (Flurstück 486) zum Sportplatz. Südlich des Zufahrtsweges befindet

sich die einzubeziehende Ergänzungsfläche des Flurstücks 109/1. Die Verkehrsanbindung sämtlicher Flächen des Satzungsgebietes erfolgt über die öffentliche Zuwegung zum Sportplatz, die ca. 60 m östlich des Gebietes in die Kreisstraße K 106 einmündet. Daraus ergibt sich für das Satzungsgebiet eine sehr günstige verkehrs- und versorgungstechnische Anbindungssituation, da bereits bis zum Ostrand des Satzungsgebietes wichtige Ver- und Entsorgungsmedien im Zuwegungsbereich anstehen und an diese problemlos angebunden werden kann (vgl. Punkt 4.2.1). An den Geltungsbereich grenzen unmittelbar an:

- im Osten (in Höhe des Lagergebäudes auf dem Flurstück 30/3) das Wohngebäude Nr. 21 a sowie eine Scheune (zum Wohngrundstück Nr. 21 gehörend)
- im Osten (in Höhe der Ergänzungsfläche des Flurstücks 109/1) Gartenflächen (Nutz- und Ziergärten) und Wohnhaus Nr. 20 a sowie zwei Scheunen (zum Wohngrundstück Nr. 20 gehörend)
- im Süden, Westen und Nordwesten Intensivgrünland
- im Norden Gartenflächen (Nutz- und Ziergärten).

### 3.3.2 Schutzgebiete und -objekte

An den Satzungsbereich grenzt unmittelbar westlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 032 „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ an. Prioritäres Schutzziel des LSG ist die Erhaltung der Schönheit und des Charakters der Landschaft und damit des Erholungswertes. Dem Schutzziel Rechnung tragend, wurden in den südlichen und westlichen Randbereichen des Satzungsgebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weiterhin wurden die dominanten Gehölzstrukturen mittig und im nördlichen Randbereich der Satzungsfläche als zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt (vgl. Teil A: Planzeichnung).

Innerhalb des Satzungsgebietes und unmittelbar angrenzend, befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und -objekte nach den §§ 23 bis 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach den §§ 18 und 26 Abs. 2 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft (ThürNatG).

Zurzeit sind keine aktuellen Vorkommen besonders sowie streng geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.

Vor Baubeginn ist durch den jeweiligen Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren.

### 3.3.3 Umgrenzung der Satzungsfläche

Die Umgrenzung der Satzungsfläche wurde wie folgt vorgenommen:

- Nutzungsartengrenze westlich der bestehenden Lagerhalle, fortführend über das Flurstück 2/1
- nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 2/1
- bebaute südwestliche Ortsrandlage von Rabis, gebildet von den westlichen Flurstücksgrenzen 30/2, 30/1 und 31/4
- Teilung des Flurstücks 109/1 im Süden und Westen, um ein Wohnhaus einordnen zu können.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzungen) sind innerhalb der Geltungsbereichsfläche der Ergänzungssatzung zu realisieren. Das Baufenster auf dem Flurstück 109/1 wurde so eingeordnet bzw. platziert, dass entsprechend der Vorgabe der Unteren Baubehörde eine straßenbegleitende Bebauung gewährleistet ist. Der Abstand des Baufensters zum Fahrbahnrand der Zuwegung beträgt mindestens 5,00 m, um ein Abstellen der Pkw vor dem Wohngebäude zu ermöglichen.

Das Baufenster auf den Flurstücken 30/3 und 111/6 wurde anhand der bestehenden Lagerhalle (inkl. des östlichen Anbaus) fixiert, zuzüglich einer Erweiterung um ca. 5 m Richtung Westen. Damit soll die eventuelle spätere Einordnung von zwei einzelnen Wohnhäusern (nach vorheriger Revitalisierung der Fläche für Wohnzwecke) innerhalb des Baufensters ermöglicht werden, sobald die derzeitige Nutzung des Gebäudes als Lagerhalle nicht mehr erforderlich ist.

### **3.3.4 Aktuelle Realnutzung**

Das Flurstück 30/3 sowie die östliche Teilfläche des Flurstücks 111/6 sind mit einer Lagerhalle bebaut. Eine geschotterte Umfahrung der Halle gewährleistet die allseitige Erschließung der Halle. Die nördliche Umfahrung der Halle befindet sich teilweise auf dem Flurstück 2/1. Entlang des südlichen Grabenrandes (auf dem Flurstück 2/1) wird derzeit Feuerholz gelagert. Auf dem Flurstück 30/4 befindet sich ein Nutz- und Ziergarten. Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 109/1 wird als Lagerfläche genutzt. Die restliche Flurstücksfläche 109/1 wird als Intensivgrünland genutzt. Die im Satzungsgebiet befindlichen Laubbäume sowie Baum- und Strauchhecken sind allesamt schutz- bzw. erhaltungswürdig (vgl. Anlage 1 zur Begründung: Bestandsplan zum Ist-Zustand 05/2017).

Der das Satzungsgebiet mittig trennende geschotterte Weg ist Bestandteil der öffentlichen Zuwegung zum Sportplatz.

### **3.3.5 Topografie**

Die Satzungsfläche weist durchgängig kein nennenswertes Gefälle auf (Gefälle < 1 %). Die Höhenlinie 265 m über HN verläuft durch das festgesetzte Baufenster auf dem Flurstück 109/1 und dem als Lagerhalle genutzten Gebäude auf den Flurstücken 30/3 und 111/6. Die Höhenverhältnisse (Höhenlage und Anstieg des Geländes Richtung Süden) der östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Bebauung entsprechen exakt denen des Satzungsgebietes.

### **3.3.6 Erschließung**

Die Erschließung der beiden potentiellen Bauflächen ist über die öffentliche Zuwegung zum Sportplatz problemlos möglich. Diese Zuwegung erschließt derzeit bereits die Gehöfte Nr. 21, die Wohngrundstücke 20 a und 21 a sowie die bestehende Lagerhalle im Bereich des Satzungsgebietes. In Höhe des Satzungsgebietes weist das Wegegrundstück eine Breite von ca. 5,50 m auf.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Gestaltung des Gebietes**

Die städtebauliche Struktur der bebauten Fläche auf den Flurstücken 30/3 und 111/5 entspricht nicht der Struktur der bebauten Flächen im angrenzenden Innenbereich der Ortslage von Rabis. Da die Lagerhalle jedoch Bestandsschutz genießt, kann die städtebauliche Situation nur durch den Abriss der Halle mit anschließender Revitalisierung der Fläche für Wohnzwecke verbessert werden. Dies ist jedoch erst dann realistisch, wenn das Gebäude nicht mehr vom Eigentümer als Lagerhalle benötigt wird.

Demgegenüber gewährleistet das ausgewiesene Baufenster von ca. 22 m x 14 m auf dem Flurstück 109/1 nur die Einordnung eines Einfamilienhauses mit seitlich angebautem Carport.

Der Mindestabstand des Baufensters von 5 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Zuwegung dient dem Schutz bzw. der Erhaltung der Laubgehölze auf der Südseite der Zuwegung. Zudem können hierdurch vor dem Wohnhaus PKW abgestellt werden.

### **4.2 Ver- und Entsorgungskonzept**

#### **4.2.1 Ver- und Entsorgungsmedien**

Im öffentlichen Zuwegungsbereich (Flurstück 486) befinden sich nachfolgende Ver- und Entsorgungsmedien, sodass beide Bauflächen innerhalb des Satzungsgebietes problemlos an diese Medien angebunden werden können:

- öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung 80 GG; Diese endet im öffentlichen Weg in Höhe der Flurstücke 30/4 und 109/1.
- öffentlicher Schmutzwasserkanal 150 PVC mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Rabis.

Im öffentlichen Zuwegungsbereich (Flurstück 2/1) befindet sich ein Niederspannungskabel (NS) der TEN. An das Niederspannungskabel ist bereits die bestehende Lagerhalle auf den Flurstücken 30/3 und 111/6 angebunden. Mit der TEN ist abzustimmen, ob die Versorgung des Eigenheimstandortes auf dem Flurstück 109/1 über das bestehende Niederspannungskabel im Bereich des Flurstückes 2/1 oder das Niederspannungskabel, welches bereits das Wohngebäude Rabis 20 a mit Elektroenergie versorgt, erfolgen soll. In diesem Fall müsste das Niederspannungskabel über das Flurstück 486 bis zum Flurstück 109/1 verlängert werden.

Die Lagerhalle auf den Flurstücken 30/3 und 111/6 verfügt zur Regenwasserableitung bereits über einen Regenwassergrundstücksanschluss in den im Flurstück 2/1 verlaufenden Bach.

Zur Ableitung von nicht verwertbaren/versickerbaren Niederschlagsmengen des Grundstücks 109/1 ohne Bachangrenzung ist zu Lasten des Bauherren ein entsprechender Regenwasserkanal im öffentlichen Wegegrundstück 486 bis zum bestehenden Regenwasserkanal in Höhe des Wohngebäudes Rabis 21 zu verlegen, sofern keine nachweisbar vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Flurstück 109/1 erfolgen kann.

Die Anbindung des Satzungsgebietes an das Leitungsnetz der Telekom kann nur über ein im öffentlichen Wegegrundstück 486 neu zu verlegendes Kabel erfolgen, beginnend vom vorhandenen Leitungsnetz im Bereich der Kreisstraße K 106.

Der Verlauf der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den zuständigen Versorgungsträgern abgefragt. Er kann den Leitungsplänen der Versorgungsträger entnommen werden, die diese den Stellungnahmen beigefügt haben.

Die Löschwasserversorgung ist für das Satzungsgebiet abgesichert, da sich der Löschwasserteich mit ausreichendem Löschwasservolumen mittig der Ortslage von Rabis befindet (maximaler Abstandsradius zum Löschwasserteich ca. 140 m).

Heizungsanlagen sind entsprechend der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 14.03.1997 zu errichten und zu betreiben. Es sind alle Brennstoffe zulässig, die laut der o. g. Verordnung in den jeweiligen Anlagen eingesetzt werden dürfen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf sämtlichen Dachflächen zulässig.

#### **4.2.2 Verkehrskonzept**

Die Anbindung der beiden Bauflächen erfolgt über die vorhandene öffentliche Zuwegung (vgl. Punkt 3.3.6). Gekennzeichnete Stellplätze für den ruhenden Verkehr innerhalb des öffentlichen Straßenraums können aufgrund der geometrischen Parameter der Zuwegung nicht ausgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf (mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung) ist deshalb generell auf den privaten Grundstücken abzusichern.

#### **4.3 Grundwasser, Umwelt- und Gewässerschutz**

Das Satzungsgebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage Rabis auch, im Einzugsgebiet zahlreicher Wassergewinnungsanlagen, u. a. für die Brunnen Hy Gröben 1/1962 (einschließlich Ersatzbrunnen Hy Gröben 1E/1985; WGA-Nr. 161 und 6), Hy Ruttersdorf-Lotschen 2/1962 (WGA-Nr. 2), Hy Ruttersdorf-Lotschen 1/1963 (WGA-Nr. 3).

Die Errichtung von Anlagen, die eine Gefährdung für das Oberflächen- und Grundwasser darstellen, ist innerhalb des Satzungsgebietes nicht festgesetzt.

### **5 Festsetzungen betreffend der Fläche der Ergänzungssatzung**

Entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nur dann 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 maßgebenden Zulässigkeitsmerkmale entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB für neu zu errichtende Gebäude ergeben sich aus der unmittelbar östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Bestandsbebauung (vgl. Anlage 2 zur Begründung: Übersichtsplan zur Ergänzungssatzung M 1:1 000).

## 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Als maximal zulässige Grundfläche werden festgesetzt:

- für das Flurstück 109/1 = 539 m<sup>2</sup> (311 m<sup>2</sup> für Gebäude innerhalb der Baugrenzen und 228 m<sup>2</sup> für sonstige bebaute/versiegelte Flächen)
- für die Flurstücke 30/3 und 111/6 = 1.089 m<sup>2</sup> (664 m<sup>2</sup> für Gebäude innerhalb der Baugrenzen und 425 m<sup>2</sup> für sonstige bebaute/versiegelte Flächen).

## 5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Sämtliche neue, den Bestand ergänzende Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen sind außerhalb der Bereiche von zu erhaltenden und neu festgesetzten Pflanzflächen zu verlegen, um die grünordnerischen Festsetzungen im festgesetzten Umfang umsetzen zu können.

## 6 Kenndaten der Planung

### 6.1 Flächenbilanz (Soll-Zustand)

**Gesamtfläche des Satzungsgebietes = 5.415 m<sup>2</sup>, davon:**

- **Bereich der Flurstücke 30/3 und 30/4 sowie der Teilflurstücke 2/1, 111/6 und 486 = 3.719 m<sup>2</sup> - Aufgliederung der Flächen:**

• mit Baugrenzen definiertes Baufeld	:	ca.	664 m <sup>2</sup>
• bebaute/versiegelte Flächen (zusätzlich mögliche) <sup>1)</sup>	:	ca.	425 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen (inkl. Nebenanlagen)	:	ca.	577 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen, strukturarm	:	ca.	824 m <sup>2</sup>
• Intensivgrünland/Einsaat/Rasen	:	ca.	476 m <sup>2</sup>
• Feldhecke, überwiegend Büsche	:	ca.	719 m <sup>2</sup>
• grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte	:	ca.	34 m <sup>2</sup>

- **Bereich des Teilflurstückes 109/1 = 1.696 m<sup>2</sup> - Aufgliederung der Flächen:**

• mit Baugrenzen definiertes Baufeld	:	ca.	311 m <sup>2</sup>
• bebaute/versiegelte Flächen (zusätzlich mögliche) <sup>2)</sup>	:	ca.	228 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen, strukturarm	:	ca.	360 m <sup>2</sup>
• Streuobstbestand	:	ca.	797 m <sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Zusätzliche (mögliche) versiegelte Fläche aufgrund der GRZ von ca. 0,6 der östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Bestandsbebauung bezüglich der bebaubaren Flurstücke 30/3 und 111/6 (abzüglich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Neuanlage einer Feldhecke)

<sup>2)</sup> Zusätzliche (mögliche) versiegelte Fläche aufgrund der GRZ von ca. 0,6 der östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Bestandsbebauung bezüglich des bebaubaren Flurstückes 109/1 (abzüglich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - Neuanlage einer Streuobstwiese)

### 6.2 Kosten

Hinweis:

Die nachfolgende Kostenaufstellung bezieht sich nur auf die Realisierung von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Gehölzpflanzungen), die im Falle einer Bebauung auf der Teilfläche 109/1 (mit einem Wohnhaus) bzw. der Revitalisierung auf den Flächen 30/3 und 111/6 mit anschließendem Bau von zwei Wohnhäusern umzusetzen sind, da dem Planbearbeiter keine Details zu den Gebäuden und der Ausführung der privaten Grünflächen vorliegen.

Kostenaufstellung für den Bereich der Flurstücke 30/3 und 30/4 sowie der Teilflurstücke 2/1, 111/6 und 486:



-	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: 543 m <sup>2</sup> Neuanlage Feldhecke, inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	4.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	760,00 €
	<b><u>Bruttosumme:</u></b>	<b><u>4.760,00 €</u></b>

Kostenaufstellung für den Bereich des Teilflurstückes 109/1:

-	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: 14 Stück Obsthochstämme, inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	2.800,00 €
	+ 19% MwSt.	532,00 €
	<b><u>Bruttosumme:</u></b>	<b><u>3.332,00 €</u></b>

## 7 Grünordnerische Belange/Maßnahmen

### 7.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem Daten- und Sachstand vom Mai 2017.

Daraus wurde der Eingriffstatbestand ermittelt. Aus den Ergebnissen der Bewertung wurden die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen abgeleitet.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB:

- wird entsprechend Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.
- Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die betroffene Öffentlichkeit darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Bei der Ermittlung des Eingriffstatbestandes wird sich auf den Bereich der Flurstücke 30/3 und 30/4 sowie der Teilflurstücke 2/1, 111/6 und 486 (Gesamtfläche = 3.719 m<sup>2</sup>) und den Bereich des Teilflurstückes 109/1 (Gesamtfläche = 1.696 m<sup>2</sup>) beschränkt. Die Fläche des Zuwegungsbereiches (Teilflurstück 486) wird hierbei dem Bereich im Umfeld der Lagerhalle zugeordnet, da die bestehende Lagerhalle sowie das Wohnhaus Nr. 21 a bereits über diese Zuwegung erschlossen werden.
- Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird für beide Bereiche getrennt ermittelt.
- Beim Lagerhallenbereich ist nur dann von einem Eingriff auszugehen, wenn eine Revitalisierung der Fläche (Abbruch der Halle, Nachnutzung/Umnutzung der Fläche zum Zweck der Errichtung zweier Wohngebäude) erfolgt. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt für diesen Bereich der Status quo.

### 7.2 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird von dem maximalen (durch die Satzung ermöglichten) Eingriff ausgegangen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Eingriffe in Verbindung mit der undifferenzierten Biotopstruktur der Bestandsflächen und der geplanten Eingriffe erscheint die tabellarische Zusammenfassung der Kästen 1 - 3 laut der Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 8/2005) möglich.

<b>Kästen 1 - 3: Bewertung der Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahm./Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Flurst. 2/1, 30/3, 30/4, 111/6, 486<sup>2)</sup></b>							
<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ist-Zustand 05/2017</b>		<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Soll-Zustand entsprechend Satzung</b>		<b>Flächenäqu. Wertigkeit Ist- 05/2017 W = A x C</b>	<b>Flächenäqu. Wertigkeit Soll- Satzung W = D x F</b>
	<b>Biotoptyp (Ausprägung) B</b>	<b>Bedeutungs- stufe<sup>1)</sup> C</b>		<b>Biotoptyp (Ausprägung) E</b>	<b>Bedeutungs- stufe<sup>1)</sup> F</b>		
<b>A</b>			<b>D</b>				
1.059	Intensivgrünland/Einsaat/Rasen (4250)	16	476	Intensivgrünland/Einsaat/Rasen (4250)	16	16.944	7.616
474	grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	24	34	grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	24	11.376	816
176	Feldhecke, überwiegend Büsche, < 4 m Breite (6110)	35	719	Feldhecke, überwiegend Büsche, < 4 m Breite (6110)	35	6.160	25.165
565	Wohnhaus/sonstige und andere Gebäude (9132/9139/9142)	0	664	Wohnhaus/sonstige und andere Gebäude (9132/9139/9142)	0	0	0
0	bebaute/versiegelte Flächen (9132/9139/9142/9213) <sup>3)</sup>	0	425	bebaute/versiegelte Flächen (9132/9139/9142/9213) <sup>3)</sup>	0	0	0
32	sonstige Straße, versiegelt (Asphalt/Beton) (9213)	0	32	sonstige Straße, versiegelt (Asphalt/Beton) (9213)	0	0	0
1.265	sonstige befestigte Flächen, teilversiegelt (wassergebundene Decke) (9219)	10	545	sonstige befestigte Flächen, teilversiegelt (wassergebundene Decke) (9219)	10	12.650	5.450
148	private Grünflächen, strukturarm (9399)	12	824	private Grünflächen, strukturarm (9399)	12	1.776	9.888
<b>3.719</b>			<b>3.719</b>	<b>Summe:</b>		<b>48.906</b>	<b>48.935</b>

<sup>1)</sup> vgl.: Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 8/2005) und Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (TMLNU, 7/1999)

- 2) Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gilt nur im Falle der Revitalisierung der Fläche (vgl. Punkt 7.1).
- 3) Zusätzliche (mögliche) versiegelte Fläche aufgrund der GRZ von ca. 0,6 der östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Bestandsbebauung bezüglich der bebaubaren Flurstücke 30/3 und 111/6 (abzüglich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Neuanlage einer Feldhecke)

<b>Kästen 1 - 3: Bewertung der Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen/Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Flurstück 109/1</b>							
<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ist-Zustand 05/2017</b>		<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Soll-Zustand entsprechend Satzung</b>		<b>Flächenäqu. Wertigkeit Ist- 05/2017 W = A x C</b>	<b>Flächenäqu. Wertigkeit Soll- Satzung W = D x F</b>
	<b>Biotoptyp (Ausprägung) B</b>	<b>Bedeutungs- stufe<sup>1)</sup> C</b>		<b>Biotoptyp (Ausprägung) E</b>	<b>Bedeutungs- stufe<sup>1)</sup> F</b>		
<b>A</b>			<b>D</b>				
1.469	Intensivgrünland/Einsaat/Rasen (4250)	16	0	Intensivgrünland/Einsaat/Rasen (4250)	16	23.504	0
197	lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Böden (4712)	24	0	lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Böden (4712)	24	4.728	0
0	Streuobstbestand (6500)	30	797	Streuobstbestand (6500)	30 <sup>4)</sup>	0	23.910
30	Wohnhaus/sonstige und andere Gebäude (9132/9139/9142)	0	311	Wohnhaus/sonstige und andere Gebäude (9132/9139/9142)	0	0	0
0	bebaute/versiegelte Flächen (9132/9139/9142/9213) <sup>5)</sup>	0	228	bebaute/versiegelte Flächen (9132/9139/9142/9213) <sup>5)</sup>	0	0	0
0	private Grünflächen, strukturarm (9399)	12	360	private Grünflächen, strukturarm (9399)	12	0	4.320
<b>1.696</b>			<b>1.696</b>	<b>Summe:</b>		<b>28.232</b>	<b>28.230</b>

<sup>1)</sup> vgl.: Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU, 8/2005) und Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (TMLNU, 7/1999)

<sup>4)</sup> Der vergleichsweise niedrige Ansatz von 30 Punkten für die Anlage einer Streuobstwiese wird damit begründet, dass in der Regel keine klassische extensive Nutzung des Streuobstwiesenbereiches (max. 2-malige Mahd oder Beweidung pro Jahr), sondern eine häufigere Mahd/Beweidung pro Jahr erfolgt.

<sup>5)</sup> Zusätzliche (mögliche) versiegelte Fläche aufgrund der GRZ von ca. 0,6 der östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Bestandsbebauung bezüglich des bebaubaren Flurstückes 109/1 (abzüglich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - Neuanlage einer Streuobstwiese)

### **7.3 Maßnahmekonzeption - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Die Maßnahmen stellen Maßnahmen für den Naturschutz dar. Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Eigentümer der Flurstücke 30/3 und 111/6 (bezüglich des ermittelten Ausgleichs- und Ersatzbedarfs im Bereich der bestehenden Lagerhalle) sowie vom Eigentümer des Flurstücks 109/1 (bezüglich des ermittelten Ausgleichs- und Ersatzbedarfs im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Einfamilienhauses) durchzuführen.

Seitens der Gemeinde sind die Eigentümer der o. g. Flurstücke durch Bescheid zu verpflichten, ihre Grundstücke entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen der Satzung zu bepflanzen (weitere Ausführungen - vgl. Teil B: Textliche Festsetzungen, Punkt 2. Grünordnerische Festsetzungen).