

Stadt Neustadt an der Orla
OT Dreba
SAALE-ORLA-KREIS



Ergänzungssatzung
„An der Trebe“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

INHALT

1.	Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „An der Trebe“	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 „An der Trebe“	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	9
4.	Belange von Natur und Landschaft	10
4.1	Natur und Landschaft	10
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
	Quellenangaben	13
Tabellenverzeichnis		
	Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)	11
	Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (Planung)	12
	Tab. 3: externe Kompensationsmaßnahme (Flst. 537/8)	12
Abbildungsverzeichnis		
	Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	3
	Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012)	4
	Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan "Plothener Teichgebiete" (2004)	5
	Abb. 4: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes "Oettersdorf" (1999)	5
	Abb. 5: Blick über das Plangebiet von Osten	10
	Abb. 6: Lage des Plangebietes (roter Pfeil) am Orts-ausgang	10
	Abb. 7: Blick über das Plangebiet Richtung Süden	11
	Abb. 8: Östliche Umgebung des Plangebietes	11
Anlagen		
	Anlage: Biotoptypenkarte	

1. Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „An der Trebe“

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „An der Trebe“ zur Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus auf den Flurstücken 537/8 (tlw.) und 537/5 der Gemarkung Dreba, Flur 4 gefasst.

Zur baulichen Ergänzung der Siedlungsfläche von Dreba sollen die o. g. Flurstücke in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich einbezogen werden. Hierdurch werden u. a. die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf den Flurstücken 537/8 (tlw.) und 537/5 geschaffen. Mit der damit verbundenen Bereitstellung einer Baufläche wird zugleich einer konkreten Nachfrage nach Bauland in der Ortslage Dreba entsprochen.

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flurstücke werden gegenwärtig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Eine Wohnbebauung ist damit momentan weitgehend ausgeschlossen. Voraussetzung für eine bauliche Nutzung ist daher die Schaffung des erforderlichen Baurechtes. Auf Grund der Lage der geplanten Baufläche sowie der umgebenden Nutzungen kann im vorliegenden Fall anstelle eines Bebauungsplanes Baurecht mittels einer Ergänzungssatzung (Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) geschaffen werden.

2. Lage des Satzungsgebietes und übergeordnete Planungen

2.1 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes liegt im Osten der Ortslage Dreba. Nördlich des Satzungsgebietes verläuft eine Ortsstraße, an die sich wiederum nördlich Wohnbebauung und eine Lagerhalle anschließt. Das Satzungsgebiet wird im Westen durch ein Wohngebäude samt Hausgarten begrenzt. Sowohl südlich als auch östlich bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen die Grenze des Plangebietes. Der Satzungsgebiet wird bisher als Grünland genutzt.

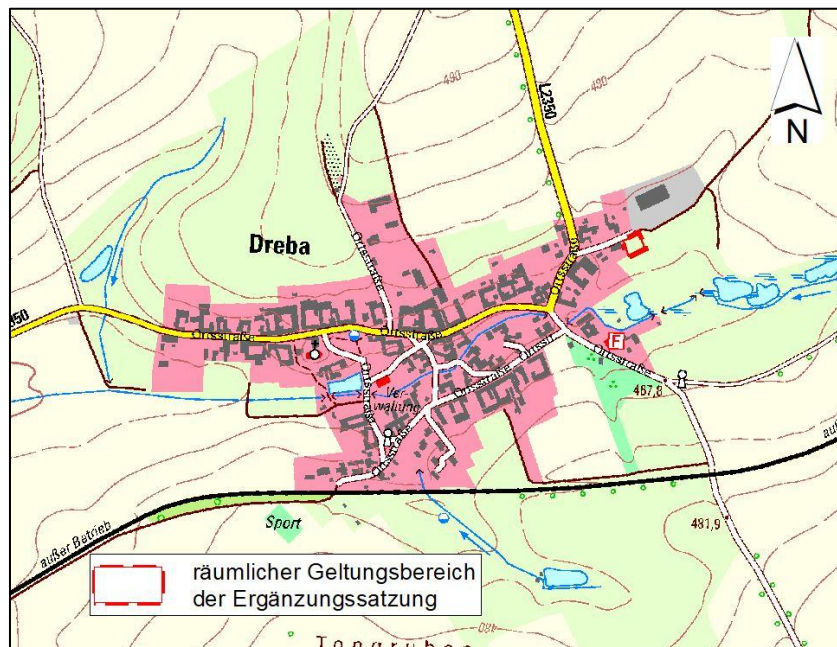


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Eine Prägung des Plangebietes erfolgt durch die nördlich und westlich angrenzende Bebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, dem Überbauungsgrad und der Bauweise. Es handelt sich dabei um eine Einzelhausbebauung sowie ein Mehrfamilienhaus. Beide Wohngebäude besitzen zwei Geschossen und ausgebaute Dachgeschosse mit Satteldächern. Die Wohngebäude sind mit den dazugehörigen Gärten dem

bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Nordöstlich befindet sich darüber hinaus eine Lagerhalle, welche sich im Gegensatz zu der vorhandenen Wohnbebauung nicht prägend auf das Plangebiet auswirkt. Die im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebietes befindlichen bebauten Grundstücke weisen im Allgemeinen einen Versiegelungsgrad von 22 bis 48 % auf. Dies entspricht einer GRZ von 0,2 – 0,5. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 611 m².

2.2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen (2012): In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen ist die Fläche als s. g. Weißfläche dargestellt und wird somit keiner konkreten Nutzung zugeordnet. Die Flächen nördlich und westlich des Plangebietes wurden als Siedlungsbereich in den Regionalplan übernommen.

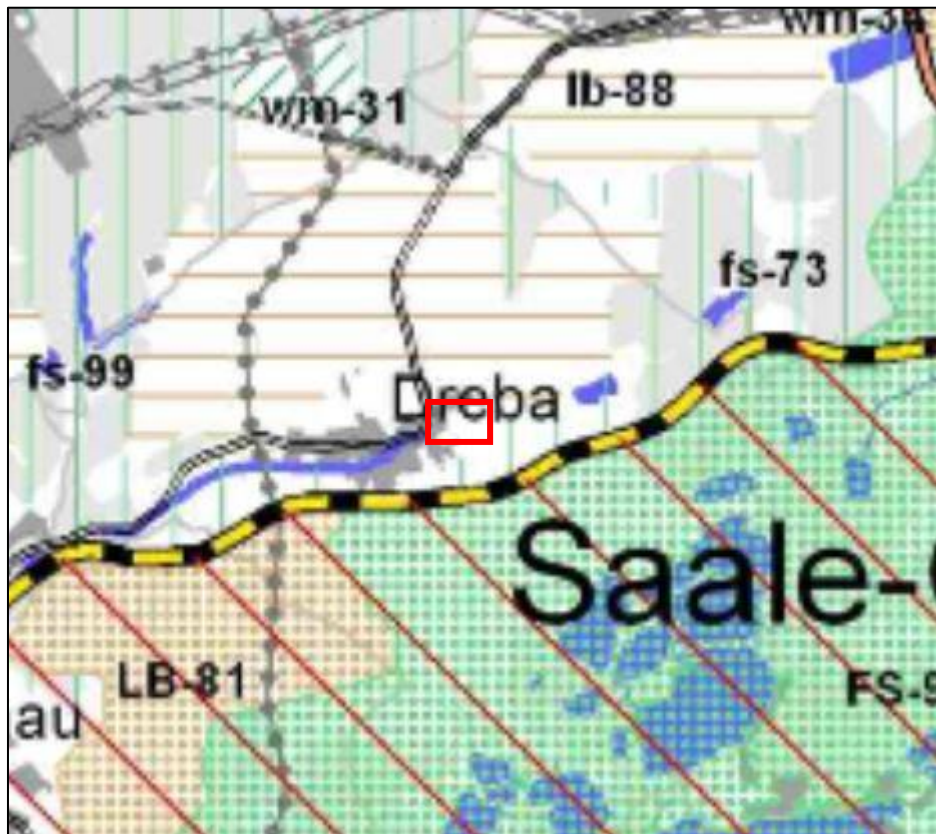


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012)

--> Die vorliegende Planung steht entsprechend den o. g. Angaben den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Ostthüringen (2012) nicht entgegen. Zudem geht die Stadt davon aus, dass die Einbeziehung einer an den Siedlungsbereich angrenzenden Fläche von 611 m² in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für das Gebiet des Ortsteiles Dreba liegt ein Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2004 vor. Hierbei handelt es sich um den Flächennutzungsplan „Plothener Teichgebiet“. Innerhalb dieses Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wiese dargestellt. Da es jedoch für eine Ergänzungssatzung nicht erforderlich ist, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist (Ernst-Zinkahn-Bielenberg (02/2019, § 34 BauGB Rn Nr.118b) liegen die diesbezüglichen Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung vor.

Darüber hinaus wird im FNP darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fläche mit der Zweckbestimmung Wiese um ein gem. § 18 ThürNatG geschütztes Trockenbiotop handelt. Gemäß der durchgeführten Biotop-

kartierung sowie den durch das Landratsamt des Saal-Orla-Kreises zur Verfügung gestellten LINFOS-Daten lässt sich ein geschütztes Trockenbiotop innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld nicht bestätigen.

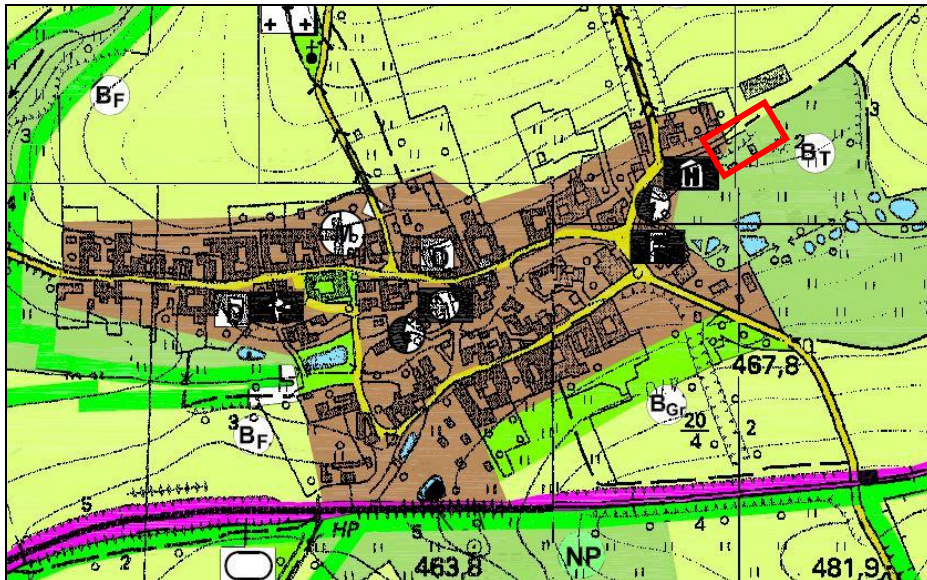


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan "Plathener Teichgebiete" (2004)

--> Durch die Baurechtschaffung auf einer Fläche von 611 m² soll der Siedlungsbereich im Osten der Ortslage Dreba abgeschlossen werden. Die Stadt Neustadt an der Orla geht davon aus, dass durch die Baurechtschaffung die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Dreba nicht beeinträchtigt wird. Die Bebauung weiterer landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Plangebietes ist durch die Ergänzungssatzung nicht möglich, so dass die vorgesehene Nutzung weitgehend erhalten bleibt.

Verbindliche Bauleitplanung: Das Plangebiet ist nicht Teil eines Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Oettersdorf - Nord“ (2000). In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wird das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Weiterführende Entwicklungsaussagen, die z. B. auf besondere natur- oder artenschutzfachlich relevante Erfordernisse hinweisen, liegen für das Plangebiet nicht vor.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes "Oettersdorf" (1999)

--> Eine Baurechtschaffung durch die Ergänzungssatzung steht den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen bzw. sind solche bekannt:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 08/2020) der Flur 4 der Gemarkung Dreba (Stadt Neustadt an der Orla) verwendet. Ergänzt wird diese Grundlage um aktuelle Höhenangaben (gem. Automatisierter Liegenschaftskarte ALK 2020).

3. Konzeption und Inhalt der Ergänzungssatzung „An der Trebe“

3.1 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

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

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung von Baurecht für eine Einzelhausbebauung durch die Ergänzung des Siedlungsbereiches von Dreba. Die Stadt Neustadt an der Orla hat im Rahmen der Entwurfsarbeitung dieser Satzung geprüft, inwieweit andere Flächen für eine bauliche Nutzung in der Ortslage Dreba zur Verfügung stehen. Innerhalb der Ortslage Dreba befinden sich keine verfügbaren Bauflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Flächen gem. § 34 BauGB), innerhalb eines Bebauungsplanes (Flächen gem. § 30 BauGB) oder einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Da die Fläche des Plangebietes für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht, plant die Stadt, mit dieser Satzung Baurecht für ein Wohnhaus zu schaffen. Die Stadt beabsichtigt zur Vermeidung der Entstehung von unbebauten Flächen im Innenbereich, den Satzungsbegünstigten vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag i. S. d. § 176 BauGB zu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer zu vereinbarenden Zeit zu bebauen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Stadt durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich 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 dabei nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches einsetzbar, was sich aus dem in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verwendeten Begriff „einzelne Außenbereichsflächen“ ergibt. Dies kann z.B. der Fall sein bei Grenzvereinfachung.

chungen, bei Flächen, die auf drei Seiten von einer prägenden Bebauung umgeben sind oder bei einer einseitig bebauten Straße, wie es bei der vorliegenden Planung teilweise der Fall ist.

Die o. g. Anforderungen an eine Ergänzungssatzung werden vom vorliegenden Satzungsgebiet erfüllt. Das Plangebiet grenzt sowohl im Norden als auch im Westen unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung von Dreba. Weiterhin wird das Satzungsgebiet durch die umgebende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt. Sowohl im Norden als auch im Westen befinden sich Einzelhäuser mit einer Wohnnutzung. Der Satzungsgebiet selbst bleibt dabei von untergeordneter Bedeutung und Gewicht gegenüber der vorhandenen Bebauung von Dreba. Eine ausreichende Erschließung der Flächen entlang der Ortsstraße ist weitgehend gesichert bzw. kann kurzfristig hergestellt werden (s. Kap. 3.4).

Eine Ergänzungssatzung ist zudem 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. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „An der Trebe“ der Stadt Neustadt an der Orla umfasst keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Dreba-Plöthener Teichgebiet“ (DE 5237-302) in einer Entfernung von knapp 800 m südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der Art der zulässigen Vorhaben sind Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten bei Umsetzung der Planung nicht 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 eine Ergänzungssatzung keine Festsetzungen trifft, wird ein Vorhaben im Satzungsgebiet ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB beurteilt. 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 (Einfügungsgebot) und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Anforderungen werden von der vorliegenden Ergänzungssatzung erfüllt.

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 Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen hat im Bereich des Baugrundstückes mit einem wasser-durchlässigen Material zu erfolgen.

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

Festsetzung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung: Für das Plangebiet wird eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude der Hauptnutzung zu errichten sind. Diese festgesetzte Fläche befindet sich im Zentrum des Satzungsgebietes. Sie soll die räumliche Einordnung des Gebäudes sicherstellen. Damit wird auch dokumentiert, dass im Bereich des Plangebietes eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt wird, wohingegen die hinteren Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten werden. Da das Plangebiet zum Außenbereich überleitet, ist ein geringfügiges Abweichen der Baugrenze von der Straße zulässig.

ergänzender Hinweis

Belange des Naturschutzes: Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Satzungsgebietes (i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB) auf dem privaten Flurstück 537/8 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Dreba durchgeführt.

Maßnahme: Auf dem Flurstück 537/8 (Gemarkung Dreba, Flur 4) ist entlang der südlichen Grenzen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung und des angrenzenden Flurstückes 537/7 (Gemarkung Dreba, Flur 4) eine 920 m² große Obstbaumwiese anzulegen. Es sind insgesamt sieben heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von acht bis 10 Metern in der Pflanzqualität HAST 10-12 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Begründung: In Folge der Bebauung des Plangebietes wird eine naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme notwendig. Da dieser Ausgleich nicht innerhalb des Satzungsgebietes erbracht werden kann, wird eine externe Maßnahme auf dem Flurstück 537/8 (Flur 4, Gemarkung Dreba) festgelegt. Durch die festgesetzte Obstbaumwiese werden neue Lebensräume geschaffen und die Fläche der Kompensationsmaßnahme naturschutzfachlich aufgewertet. Weiterhin wird durch die Obstwiese eine optische Abgrenzung zwischen dem Siedlungsrand des Ortsteiles Dreba und dem angrenzenden Grünland geschaffen. Die Einbeziehung dieser Fläche in das Satzungsgebiet erfolgt nicht, da die Pflanzung weiterhin dem Außenbereich zugeordnet bleiben soll.

Mit Ausnahme der o. g. Festsetzungen werden alle Vorhaben gem. § 34 BauGB, hinsichtlich des Einfügungsgebotes bewertet.

3.4 Erschließung

Die verkehrsmäßige und medientechnische Erschließung des Satzungsgebietes ist über das vorhandene Straßen- und Mediennetz weitgehend bereits vorhanden und gesichert.

Verkehrsmäßige Erschließung: Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer öffentlichen, nördlich gelegenen Ortsstraße.

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

Trinkwasser: Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla ist der Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung möglich (Stellungnahme ZVWA Orla, 04.06.2020). Hierfür ist die Dimensionierung der vorhandenen Trinkwasserleitung ggf. auf eine 63 PE-HD-Leitung zu erweitern. Die Erschließung ist durch den Vorhabenträger durchzuführen und im Anschluss an den Zweckverband zu übergeben. Die Kosten für die Erschließung sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Schmutz- und Niederschlagswasser: Die Ortslage Dreba ist derzeit durch eine Mischwasserleitung erschlossen. Das Plangebiet kann an diese Leitung angeschlossen werden (Stellungnahme des ZVWA vom 04.06.2020). Das anfallende Schmutzwasser ist durch eine vollbiologische Kleinkläranlage vorbehandelt in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist bevorzugt auf dem Grundstück zu verwerten oder versickern zu lassen. Alternativ kann der Einbau einer Retentionszisterne vorgenommen werden. Weiterhin kann das Niederschlagswasser zum Teil in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Hierbei ist die maximale Ablaufmenge auf 0,5 l/s zu begrenzen.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Neustadt an der Orla verantwortlich. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung (Wohnnutzung) wird gem. DVWG-Regelwerk – „Technische Regeln 405 – Bereitstellung von Löschwasser“ im Grundsatz von einem Wasserbedarf von 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen.

Die geforderte Löschwassermenge kann über einen ca. 200 m entfernten Hydranten und die südlich des Plangebietes gelegenen Teiche sichergestellt werden. Diese Teiche verfügen über ein Volumen von ca. 500 m³.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Neustadt an der Orla ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO). Die anfallenden Abfälle werden durch den ZASO entsorgt. Die Satzungen des Zweckverbandes sind zu beachten.

3.5 Sonstige Belange

Land- und Forstwirtschaft

Durch das Vorhaben wird eine als Grünland landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Der Entzug der Fläche ist notwendig, um dem Bedarf an einer Wohnbaufläche gerecht zu werden und um eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Das von der Ergänzungssatzung betroffene landwirtschaftliche Unternehmen ist vorab rechtzeitig über den Entzug der landwirtschaftlichen Flächen zu benachrichtigen.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Teile dieser Flächen sind Bestandteil der externen Kompensationsmaßnahme. Durch die Anlage einer Streuobstwiese bleibt die landwirtschaftliche Nutzung erhalten, sodass durch die geplante Kompensationsmaßnahme keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen werden.

Da das Satzungsgebiet keinen Wald umfasst und auch kein Wald angrenzt, sind die einzuhaltenden Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG ohne Planungsrelevanz.

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „An der Trebe“ sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG bekannt. Archäologische Funde sind bisher ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die rechtlichen Vorgaben des ThürDSchG sind bei Bauvorhaben zu beachten (Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG). Da sich das Plangebiet nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet und bisher auch keine archäologischen Funde bekannt sind, wird kein gesonderter Hinweis auf die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes in der Planzeichnung berücksichtigt.

Immissionsschutz

Nordöstliche des Plangebietes befindet sich eine gewerblich genutzte Lagerhalle. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur geht die Stadt Neustadt an der Orla davon aus, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1 nicht überschritten werden. Darüber hinaus wurden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde gem. Stellungnahme vom 05.11.2020 keine Einwände vorgebracht. Somit ist davon auszugehen, dass die Planung nicht zu immissionsschutzrechtlichen Spannungen führt.

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 mit der Satzung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert bzw. in die Abwägung eingestellt werden.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der Begründung zur Ergänzungssatzung sind Angaben zu den wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft anzugeben (§ 34 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im April 2020 wurde eine Ortsbegehung zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet durchgeführt. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2018) verwendet. Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend dem Code der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (siehe Anlage).

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Dreba. Es umfasst extensiv genutztes mesophiles Grünland (4223) (Abb. 4). Dieses stellt einen Teilbereich der sich südlich und östlich fortsetzenden größeren Grünlandfläche dar. Entlang der nördlich angrenzenden bituminös befestigten Ortsstraße verläuft ein ruderaler Grassaum (4711). Die o. g. Straße geht östlich in eine Schotterfläche bzw. einen geschotterten Wirtschaftsweg über (9214) (Abb. 5).



Abb. 5: Blick über das Plangebiet von Osten



Abb. 6: Lage des Plangebietes (roter Pfeil) am Ortsausgang

Westlich des Plangebietes und nördlich jenseits der Ortsstraße befinden sich Siedlungsflächen ländlicher Prägung mit Hausgärten, Gebäuden und sonstigen versiegelten und teilversiegelten Fläche (9122). Diese sind größtenteils von Formhecken eingefasst. Am südwestlichen Rand des Grünlandes steht eine Baumreihe aus überwiegend Birken (6312).

Das Plangebiet ist weitgehend nur aus der unmittelbaren Umgebung, wie der angrenzenden Ortsstraße zu erleben (Abb. 5), welche auf Höhe des Plangebietes endet. Aufgrund der Ortsrandlage mit vorhandenen Gebäuden und Gärten sowie der leicht hügeligen Topographie der umgebenden Grünland- und Ackerflächen mit eingestreuten Gehölzgruppen besteht keine wesentliche Fernwirkung (Abb. 6 und 7).



Abb. 7: Blick über das Plangebiet Richtung Süden



Abb. 8: Östliche Umgebung des Plangebietes

Mit Hilfe der Satzung wird für das Plangebiet ein Eingriff in Natur und Landschaft erstmalig 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, wobei von einer Versickerung des Niederschlagswassers ausgegangen wird.

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 zur Kompensation 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 den Auswirkungen und dem Umfang 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 Biotoptypen im Geltungsbereich der geplanten Satzung Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben. Dabei wurde der Bewertung der gegenwärtig vorhandene Bestand zu Grunde gelegt. Die Wertangaben für die einzelnen Biotoptypen berücksichtigen auch die abiotischen Schutzgüter. Die Bewertung spiegelt dabei die Nutzung und die 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.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)

Nutzung (Biotoptyp)	Flächengröße [m²]	Biotopwert	Flächenwert
Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	611	30	18.330
Summe	611		18.330

Demnach wurde im gesamten Geltungsbereich der Satzung ein Bestandswert von 18.330 Werteinheiten ermittelt. Anschließend erfolgte die Berechnung des Planungswertes entsprechend den o. g. Ausführungen.

Da die Ergänzungssatzung keine konkreten Vorgaben zur Überbaubarkeit i. S. einer Grundflächenzahl festsetzt und es sich bei der beabsichtigten Nutzung um eine Wohnbebauung handelt, wird die überbaubare Fläche im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hilfsweise mit einer GRZ von 0,4 ermittelt. Diese GRZ entspricht der Obergrenze eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 17 BauNVO. Somit ergibt sich für die Bilanzierung eine überdeckte Fläche i. S. d. § 19 BauNVO von 244 m². Die Größe ist ausreichend, um ein Einfamilienhaus mit Zufahrt sowie bspw. einer Garage und anderen Nebenanlagen zu errichten. Der daraus resultierende Flächenwert lässt sich der folgenden Tabelle entnehmen.

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (Planung)

Geplante Nutzung	Flächengröße [m ²]	Biotopwert	Flächenwert
Satzungsgebiet,	611		
davon überbaubar	244	0	0
nicht überbaubar	367	25	9.175
Summe	611		9.175

Die Gegenüberstellung des Bestands- und des Planungswertes zeigt einen Wertverlust von 9.155 Punkten, wodurch eine ergänzende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Satzungsgebietes notwendig wird.

Den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird mit einer externen Maßnahme auf dem privaten Flurstück 537/8 der Gemarkung Dreba, Flur 4 entsprochen. Bei dieser Maßnahme wird auf einer Fläche von 920 m² eine Streuobstwiese auf Grünland angelegt. Hierbei sollen sieben heimische Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12 gepflanzt und dauerhaft er- und unterhalten werden. Damit wird ein Wertgewinn von 9.200 Werteinheiten erzielt, wodurch der Eingriff ausgeglichen wird (s. Tab.3). Eine Festsetzung bezüglich einer Bepflanzung am südlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt nicht, da der naturschutzrechtliche Eingriff gänzlich im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden soll. Darüber hinaus soll dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, die Fläche im Satzungsgebiet zur persönlichen Gestaltung, wie z.B. zum Anlegen eines Nutzgartens zu verwenden.

Tab. 3: externe Kompensationsmaßnahme (Flst. 537/8)

Nutzung (Biotoptyp)	Flächengröße [m ²]	Biotopwert	Flächenwert
Grünland (4110)	920	30	27.600
Streuobstwiese	920	40	36.800
Wertgewinn			9.200

Der durch die Satzung begünstigte Flächeneigentümer ist zugleich Eigentümer der Flächen der externen Kompensationsmaßnahme. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Eigentümer der Fläche zu verpflichten, die externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstücken 537/8 (Gemarkung Dreba, Flur 4) umzusetzen und dauerhaft zu er- und unterhalten. Hierzu besteht eine generelle Bereitschaft. Zudem wird im Vertrag geregelt, bis zu welchem Zeitpunkt die Kompensationsmaßnahme umzusetzen ist.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind Brutvorkommen von Vögeln (Bodenbrüter) möglich. Bäume sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Durch eine Baufeldfreistellung außerhalb der Brutperiode können Tötungen und Verletzungen von Individuen und Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten vermieden werden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG somit ausgeschlossen werden.

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

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
- ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465)
- ThürNatG - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 10. Oktober 2019 (GVBl. S. 414)
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- 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).

Literatur

- Ernst/ Zinkhan/ Bielenberg/ Krautzberger - Baugesetzbuch-Kommentar, Stand 1. August 2020, Verlag C.H. Beck
- Flächennutzungsplan „Plothener Teichgebiet“ - SIGMA PLAN Weimar GmbH (2004)
- Landschaftsplan „Oettersdorf-Nord“ - Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung (2000)
- 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).
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT – TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT – TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2018): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). – Jena, 80 S. und Anlagen https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf (abgerufen August 2020)