

Stadt Schleusingen, OT Heckengereuth

Ergänzungssatzung

Gemarkung Heckengereuth, Flur 1, Flurstücke 126/1 teilweise und 127/1

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

10.12.2018

Inhalt

1. Allgemeine Angaben	3
2. Aufgabenstellung	4
3. Rechtliche Grundlage.....	4
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Lage des Satzungsgebiets.....	5
6. Bestand	6
7. Planung	6
7.1 Voraussetzungen für die Satzung	6
7.2 Weitere Inhalte der Satzung.....	7
7.3 Umweltschutz und Eingriffsregelung	8
8. Erschließung, Baugrund, Altlasten	9
9. Verfahren.....	10
Anhang 1	11

1. Allgemeine Angaben

Maßnahme:	Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemarkung Heckengereuth, Flur 1, Flurstücke 126/1 teilweise und 127/1
Auftraggeber:	Herr Maik Hartleb, Am Bergsee 8a, 98553 Schleu- singen für die Stadt Schleusingen,
Standortangaben:	
Land	Thüringen
Kreis	Hildburghausen
Stadt	Schleusingen, OT Heckengereuth
Flur	Gemarkung Heckengereuth, Flur 1,
Flurstücke	126/1 teilweise und 127/1
Planungsunterlage:	Allgemeine Liegenschaftskarte 2018 Luftbild Geoproxy 2018 Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoin- formation
Bauzeitraum:	2019 ff

2. Aufgabenstellung

Die Stadt Schleusingen beabsichtigt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufzustellen (Grundsatzbeschluss des Stadtrates Nr. 44/25/2018 und Aufstellbeschluss Nr. 107/28/2018 vom 09.10.2018). Ziel ist es, teilerschlossene Flächen, die sich als Lücken im Bebauungszusammenhang darstellen, zukünftig für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu nutzen. Der Bedarf an solchen Bauflächen besteht auf Grund aktueller Nachfragen von jungen Bewohnern der Stadt.

3. Rechtliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB), Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Ausfertigungsdatum: 26.06.1962, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, GVBl. 2014, 49, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009, GVBl. 2009, 648

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist.

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95).

4. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Schleusingen verfügt derzeit über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

5. Lage des Satzungsgebiets



Abbildung 1 Lage des Satzungsgebiets im Ortsteil Heckengereuth



Abbildung 2 Satzungsgebiet von Norden

6. Bestand

Die Flächen des Satzungsgebiets werden bisher als Grünland genutzt (0,24 ha).

7. Planung

Die Stadt Schleusingen beabsichtigt mit der Satzung eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3). Die Fläche grenzt im Westen und Norden an vorhandene Bebauung, die für die Bebauung der in den Ortszusammenhang einzubeziehenden Flächen den Maßstab bilden, an.

7.1 Voraussetzungen für die Satzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ist die bauliche Prägung des Satzungsgebiets durch den angrenzenden Bereich, die hier durch die Dorfbebauung im Westen und die Bebauung im Norden (siehe Lage im Ort) gegeben ist.

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind:

- a. Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- b. dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegen begründet werden und dass
- c. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

- a. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung:

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich am Siedlungsrand. Sie grenzt im Westen und Norden an vorhandene Bebauung an. Im Osten befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Nach Süden schließt sich an das Satzungsgebiet eine landeseigene Fläche mit dem Uferbereich der Talsperre Ratscher an (Betreiber Fernwasserversorgung Thüringen). Diese Lage und die bereits vorhandene Erschließung bieten sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Heckengereuth an.

- b. Zur Frage, ob mit der Satzung Vorhaben ermöglicht werden, die der UVP-Pflicht unterliegen:

Die im Satzungsgebiet zulässige Nutzungsart im Sinne der BauNVO richtet sich nach der umgebenden Bebauung, die sich als allgemeines Wohngebiet darstellt. Die zulässige Nut-

zung (allgemeines Wohngebiet) und die Größe der möglichen Vorhaben (ca. 2400 m² Grundstücksfläche * GRZ 0,4 = 960 m² zulässige Grundfläche < 20.000 m² ¹) erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Voraussetzung nach Nummer 2 ist damit erfüllt.

c. Zur Frage, ob durch das Vorhaben Natura 2000 Gebiete betroffen sind:
als 3. Voraussetzung für die Satzung wird im BauGB bestimmt, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete (FFH Gebiete sowie von Europäischen Vogelschutzgebiete) durch das Vorhaben nicht zu befürchten sein dürfen. Die Satzungsflächen sind weder FFH- oder Vogelschutzgebiete. Von der Bebauung gehen auch keine Beeinträchtigungen für angrenzende Gebiete aus.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Unmittelbar östlich grenzt ein „Schongebiet für Wasservögel am Stausee Ratscher“ nach übergeleitetem Naturschutzrecht der DDR an. Nach Kartenlage ist das Satzungsgebiet nicht Bestandteil des Schongebiets.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die vom Gesetz geforderten Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gegeben sind.

7.2 Weitere Inhalte der Satzung

Das BauGB eröffnet die Möglichkeit, in den Satzungen nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3, Satz 1 sowie Abs. 4 zu treffen.

Die Stadt Schleusingen hat die Festsetzung der bebaubaren Fläche durch eine Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bestimmt. Außerhalb der bebaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig (§ 23 Abs. 5 BauGB).

Das Pflanzgebot hat zwei Ziele. Einerseits werden mit dem Pflanzgebot Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und zum anderen wird die dorftypische Nutzung der Freiflächen als Hausgärten und Obstwiese festgeschrieben.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist. Anlage 1 Nr. 18, Schwellenwert für Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 20.000 m²

Für die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird von der möglichen Ausnutzung des Baugrundstücks ausgegangen. Die zulässige Bebauungsdichte der geplanten Bebauung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB) und wurde mit GRZ = 0,4 ermittelt. Das Satzungsgebiet ist ca. 2360 m² groß. Das bedeutet, dass 944 m² der Baugrundstücke innerhalb des Satzungsgebiets versiegelt werden können. Die übrigen Grundstücksflächen werden als Garten und Grünfläche genutzt. Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Anhang 1 enthalten. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Pflanzung von 10 Obst- oder Wildobstbäumen der Qualität mindestens Heister 2 mal verpflanzt, 250 bis 300 cm gefordert. Auf die besonderen Bodenverhältnisse mit zum Seeufer hin zunehmender Bodenfeuchte ist Rücksicht zu nehmen. Als Obstbäume eignen sich für feuchtere Standorte noch Pflaumen und Zwetschgen sowie ausgewählte Apfelsorten, wie z. B. Rote Sternrenette. Als Wildobstbäume kommen neben z. B. dem Speierling für feuchtere Standorte Felsenbirne, Walnuss Vogelbeere und Traubenkirsche in Frage.

Auf die Minimierung der versiegelten Flächen sowie auf den sorgsam Umgang mit Boden wird hingewiesen (Bodenschutzgesetz).

8. Erschließung, Baugrund, Altlasten

Die Grundstücke sind erschlossen. Die vorhandene Landesstraße L 1142 ist im Bereich der Satzung bereits Bestandteil des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt (§ 5 Abs. 1 ThürStrG). Auf der nördlichen Straßenseite ist ein Fußweg vorhanden.

Das Abwasser ist dem südlich des Satzungsgebiets verlaufenden Abwasserkanal zuzuführen. Wasser- und Energieversorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Versorgung mit Löschwasser soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Der Abstand zwischen möglichem Brandherd und Hydrant soll 140 m nicht überschreiten. Sofern die vorhandenen Hydranten nicht ausreichen, ist ein weiterer Hydrant zu errichten.

Die Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Die Müllentsorgung erfolgt ortsüblich.

Der Baugrund wurde bisher nicht untersucht.

Altlastenverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

9. Verfahren

Die Stadt Schleusingen hat die Aufstellung der Satzung (Beschlussnummer Nr. 107/28/2018) beschlossen. Die Satzung wurde als Entwurf einschließlich der Begründung erarbeitet. Die Belange des Umweltschutzes wurden in der Begründung ausreichend dargestellt, so dass die Gemeinde auf einen Umweltbericht verzichtet.

In der Sitzung des Stadtrats am (Beschlussnummer) wurde der Satzungsentwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB durchgeführt. Nach der Auswertung der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden hat der Stadtrat die vorgebrachten Hinweise und Bedenken gewürdigt und abgewogen. Er hat in seiner Sitzung am die Ergebnisse der Abwägung sowie die Satzung beschlossen (Beschlussnummer und). Er beauftragte die Stadtverwaltung die Satzung zur Genehmigung durch das Landratsamt einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung wird die Genehmigung sowie die Stelle, wo die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht (Ersatzbekanntmachung).

Anhang 1

Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

§ 1a Abs. 3 des BauGB fordert, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Plänen und Satzungen ausgelöst werden, auszugleichen, sofern sie nicht vermieden werden können.

Die Ermittlung des Eingriffs sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem Bilanzierungsmodell (Die Eingriffsregelung in Thüringen, Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 2005).

Ausgangssituation

Im vorliegenden Fall sind die Umwandlung von am Ortsrand gelegenem Grünland zu Wohnbauland zu bewerten und die erheblichen negativen Auswirkungen auszugleichen.



Abbildung 1 Ansicht des Satzungsgebiets von Norden. Der ca. 25 m breite Uferbereich mit den Gehölzen gehört nicht zum Satzungsgebiet.

Wie bereits ausgeführt sind keine Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete durch die Planung betroffen. Für das dauerhafte Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Satzungsgebiet liegen keine Hinweise vor. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Satzungsgebiet

biet nicht vorhanden (Abbildung 2). Das Vogelschongebiet (Schutzkategorie aus DDR-Zeit) grenzt unmittelbar an das Plangebiet an, ist nach Kartenlage nicht direkt betroffen.

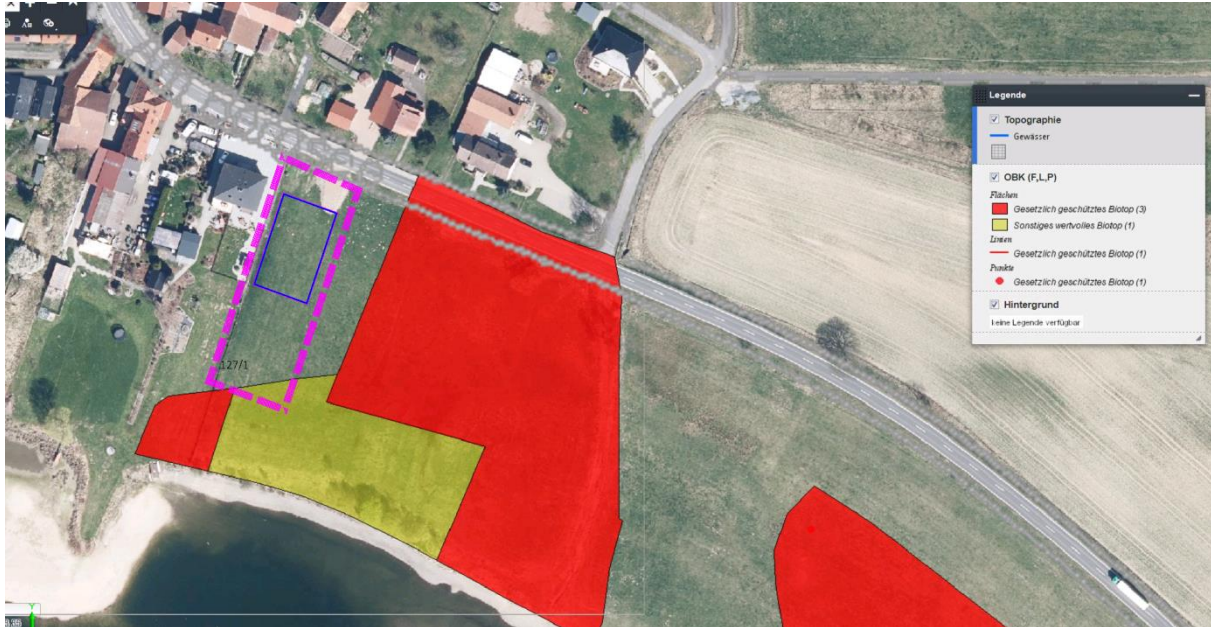


Abbildung 2 Auszug aus der Offenlandbiotopkartierung mit Grenze des Satzungsgebiets und geplanter Baugrenze (blaue Linie).

Um den Eingriff in Natur und Landschaft beurteilen zu können, ist zunächst die nach dem Wirksamwerden der Satzung mögliche Veränderung zu beschreiben. Hier sind der Entzug von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, die Versiegelung des Bodens sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu betrachten. Die zulässige Versiegelung ergibt sich entsprechend § 34 BauGB aus dem Baubestand in der Umgebung des Vorhabens. Anhand der Luftbilder wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt, die auch auf dem Flächen des Satzungsgebiets als Maßstab einzuhalten ist.

Das Satzungsgebiet ist 2360 m² groß. Vor Baubeginn ist die Fläche als Intensivgrünland, Code 4250, mit der Bedeutungsstufe 25 zu bewerten.

Nach der Bebauung dürfen maximal 944 m² versiegelt sein (Gebäude, Zufahrten, Terrassen, Wege). Die übrige Fläche wird als Garten, Obstgarten, Wiese, Rasen o.ä. genutzt. Die gesamte Fläche entspricht dem Biototyp gemischte Nutzung/Einzelanwesen mit überdurchschnittlicher Ausprägung (Code 9123/9130). Ihr wird die Bedeutungsstufe 23 zugeordnet. Da die Ausgleichsmaßnahme im Satzungsgebiet durchgeführt werden soll, bietet sich die Pflanzung von Obstbäumen auf den Baugrundstücken an. Je Baum mit einem Kronendurchmesser von 7 m (38 m² überdeckte Fläche) wird ein Gewinn von 38 m² * 12 Bedeutungsstufen = 456 m² Flächenäquivalent erzielt. Tabelle Bilanzierung

Tabelle 1 Bedeutungsstufen der Eingriffsflächen vor und nach Durchführung der Baumaßnahme

Nr.	Bestand	Bedeutungsstufe	Planung	Bedeutungsstufe	Differenz
1	Intensivgrünland (Code 4250)	25	gemischte Nutzung/Einzelanwesen (Code 9123)	23	-2
2	gemischte Nutzung/Einzelanwesen (Code 9123)	23	Obstbaumbestand auf Nutzgarten (Code 6530)	35	12

Eingriff:

Der Verlust von 2 Bedeutungsstufen auf 2360 m² führt zu einem Ausgleichsbedarf von – 4720 m² Flächenäquivalent.

Ausgleich:

Der Gewinn durch die Pflanzung von Bäumen ermittelt sich aus der Grundfläche des Baumes mit 38 m² und dem Bedeutungsgewinn von 12 Stufen, entsprechend 456 m² Flächenäquivalent je Baum. Zum Ausgleich des Eingriffs (- 4720 m² Flächenäquivalent) sind entsprechend 10 Obstbäume oder Wildobstbäume zu pflanzen (4720 m² / 456 m² je Baum = 10,35 Bäume).

In die Satzung ist eine Festsetzung zur Pflanzung von 10 Bäumen aufzunehmen. Es wird die Pflanzung von Bäumen der Qualität mindestens Heister 2 mal verpflanzt, 250 bis 300 cm gefordert. Auf die besonderen Bodenverhältnisse mit zum Seeufer hin zunehmender Bodenfeuchte ist Rücksicht zu nehmen. Als Obstbäume eignen sich für feuchtere Standorte noch Pflaumen und Zwetschgen sowie ausgewählte Apfelsorten, wie z. B. Rote Sternrenette. Als Wildobstbäume kommen neben z. B. dem Speierling für feuchtere Standorte Felsenbirne, Walnuss Vogelbeere und Traubenkirsche in Frage.