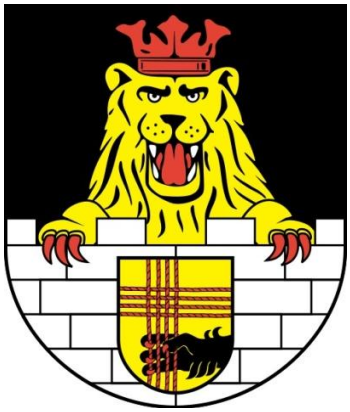
Stadt Zeulenroda-Triebes
OT Arnsgrün-Bernsgrün-Pöllwitz

LANDKREIS GREIZ



Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Büna

Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Stand: 25. Mai 2018

INHALT

1. Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“ 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
3. Konzeption und Inhalt der Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“ 5
3.1 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht 5
3.2 Ziel und Zweck der Planung 5
3.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB 6
3.4 Erschließung 8
3.5 Sonstige Belange 9
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 Entwurf zum FNP der Stadt Zeulenroda-Triebes 4
Abb. 4: Plangebiet (links der Straße), dahinter Baumgruppe und gegenüber Hausgärten (Blick nach Westen) 10
Abb. 5: Blick über das Plangebiet in Richtung Osten 10
Abb. 6: Lage des Plangebietes (Pfeil) am Ortsrand der Gemarkung Büna (Blick nach Osten) 10

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand) 11
Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (Planung) 12
Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand) 12

1. Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“

Der Stadtrat der Stadst Zeulenroda-Triebes hat die Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“ zur Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus auf dem Flurstück 472 (Flur 1, Gemarkung Büna) beschlossen.

Ausgehend von einer konkreten Nachfrage nach einer Baufläche in der Ortslage Büna ist beabsichtigt, am westlichen Ortsrand von Büna eine neue Baufläche zur Verfügung zu stellen. Es ist vorgesehen, eine Bebauung südlich der Ortsstraße von Büna zu ermöglichen. Das im Geltungsbereich befindliche Flurstück wird derzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Eine Wohnbebauung ist damit weitestgehend ausgeschlossen. Voraussetzung für eine entsprechende Bebauung ist die Schaffung des Baurechtes. Auf Grund der Lage der geplanten Baufläche sowie der umgebenden Strukturen kann im vorliegenden Fall an Stelle eines Bebauungsplanes Baurecht mittels einer Ergänzungssatzung (Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) geschaffen werden.

Mit Hilfe einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. 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 geplanten Satzungsgebietes liegt am westlichen Ortsrand von Büna. Das Plangebiet umfasst weitestgehend landwirtschaftliche Flächen (Grünland), die sich in südlicher und westlicher Richtung fortsetzen. Am östlichen Rand verläuft im Plangebiet ein unversiegelter Wirtschaftsweg von Norden nach Süden. Im Norden schließen sich die Ortsstraße „Büna“ sowie Wohngebäude mit Hausgärten an das Plangebiet an. Eine straßenbegleitende Baumgruppe grenzt im Nordwesten an. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Vierseithof mit dem zugehörigen Hausgarten. Das Plangebiet schließt sich somit direkt an die vorhandene Bebauung an.

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

In der unmittelbaren Umgebung des Satzungsgebietes herrscht überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vor. Die Gebäude besitzen teilweise ausgebaute Dachgeschosse. Die im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebietes befindlichen bebauten Grundstücke weisen im Allgemeinen einen Versiegelungsgrad von 20 bis 52 % aus, was einer GRZ von 0,2 – 0,5 entspricht.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.663 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 472 in der Flur 1 (Gemarkung Büna).

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 und grenzt direkt an den Siedlungsbereich von Büna. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Vorranggebiet Freiraumsicherung (FS-48 „Triebitzbachtal und Nebentäler, Bünagrund, Steinicht“).

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen

Das gesamte Gebiet des Vogtländischen Oberlandes und damit der Ortslage Büna wird als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung "Thüringer Vogtland" dargestellt. In diesem werden einzelne Gebiete benannt, für die teilräumliche Entwicklungsziele zur Verbesserung des sanften Tourismus erfolgen sollen. Das Satzungsgebiet ist dabei nicht Teil eines dieser genannten Räume.

→ Die vorliegende Planung steht den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Ostthüringen nicht entgegen. Auf Grund der Entfernung und der Art des Vorhabens (Errichtung eines Wohngebäudes) ist von keiner Beeinträchtigung des Vorranggebietes auszugehen. Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass die Einbeziehung einer Fläche von 1.663 m² keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt kein rechtkräftiger Flächennutzungsplan vor. Gegenwärtig erfolgt die Aufstellung eines FNP, dessen 2. Entwurf die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

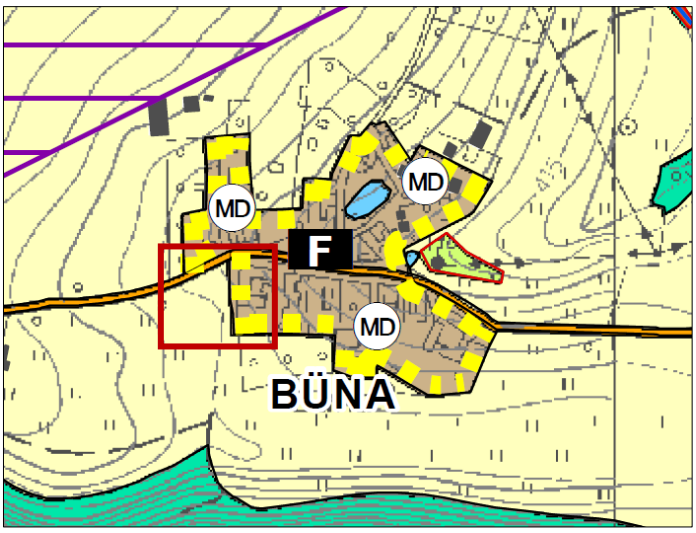


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zum FNP der Stadt Zeulenroda-Triebes

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes dazu bekannt, die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Ortslagen von Zeulenroda und Triebes zu konzentrieren. Ungeachtet dessen ist eine Baurechtschaffung in sehr begrenztem Umfang entsprechend den Anforderungen einer Ergänzungssatzung auch in den anderen Ortsteilen möglich, sofern damit dem örtlichen Bedarf entsprochen wird. Der damit verbundene geringere Begründungsumfang ergibt sich schon daraus, dass Flächen, für die eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden soll, im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt sein müssen (s.a. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar BauGB, § 34 RNr. 118).
Es ist geplant, die hier plangegenständige Fläche in Rahmen der weiteren Arbeiten am Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche darzustellen. Da es sich zudem nur um die Baufläche für ein Wohnhaus handelt, werden mit der vorliegenden Planung die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Zeulenroda-Triebes nicht berührt.

→ Die vorliegende Planung steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Langenwetzendorf – Vogtländisches Oberland“ (GÖL, 2000). In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet als Extensivgrünland frischer Standorte dargestellt. Der Landschaftsplan schlägt vor, dass Grünland in seiner vorhandenen Ausprägung zu erhalten Da der Landschaftsplan nunmehr 18 Jahre alt ist, ist keine ausreichende Aktualität gegeben, so dass der Plan nur bedingt als Grundlage der vorliegenden Planung herangezogen werden kann.

→ Mit der vorliegenden Planung wird von den Zielen des Landschaftsplanes abgewichen. Dies erfolgt, da der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle eine gegenüber den Belangen des Naturschutzes vorrangige Bedeutung zugestanden wird. Da der Fläche in den Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes zudem keine hervorgehobene Bedeutung zukommt, ist die Abweichung möglich.

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)

3. Konzeption und Inhalt der Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“

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 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

Der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt eine Anfrage aus Büna vor, wonach eine in Büna ortsansässige junge Familie eine Baufläche für ein Wohnhaus in Büna sucht. Da es Ziel der Stadt Zeulenroda-Triebes ist, auch in den einzelnen Ortslagen eine stabile Einwohnerstruktur zu sichern und den Wohnbedürfnissen von Familien zu entsprechen, wurde die Verfügbarkeit vorhandener Baulücken geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die

vorhandenen Baulücken, u.a. auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche nordöstlich des jetzigen Satzungsgebietes (Flurstück 448), nicht zur Verfügung stehen (fehlende Verkaufsbereitschaft).

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde andererseits durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Bereiche eingliedern und damit Baurecht schaffen. 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, wobei die Abgrenzung des Satzungsgebietes auch unter Berücksichtigung privater Belange der kommunalen Abwägung unterliegt. Die Ergänzungssatzung ist dabei 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 westlich an die vorhandene Bebauung der Ortslage Büna. In diesem Bereich ist die Ortsstraße zudem einseitig auf der Nordseite bebaut.
Die vorhandene Bebauung im Norden und Westen der Ortslage Büna wird durch das Satzungsgebiet nach Westen abgerundet. 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 „Büna“ ist weitgehend gesichert bzw. kann kurzfristig hergestellt werden.

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. Das Plangebiet umfasst keine Flächen von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Pöllwitzer Wald“ (DE 5338-301) und das Vogelschutzgebiet „Pöllwitzer Wald (DE 5338-420) etwa 1,6 km nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung zum Satzungsgebiet und der Art des Vorhabens (Einzelhausbebauung zur Wohnnutzung) sind keine Beeinträchtigungen der genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten. Zudem sind ausgehend von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG anzunehmen.

3.3 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Sofern eine Ergänzungssatzung keine weiteren 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 beein-

trächtigt werden. Vorliegend erfolgt die Prägung des Satzungsgebietes durch die Bebauung der Haus-Nummern 9 und 10 sowie mit einem geringeren Gewicht durch das nördlich gelegene Haus Nr. 10a.
Einzelne zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB können jedoch 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:

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Festsetzung einer Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Begründung: Für das Plangebiet wird ergänzend eine Baugrenze gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Bereich soll damit sichergestellt werden, dass die funktional und gestalterisch erforderliche Abstandsfläche von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche mindestens eingehalten wird. Von der Festsetzung einer unmittelbar straßenbegleitenden Bebauung wird abgesehen, da die Bebauung der umliegenden Grundstücke eine unterschiedliche Bebauungstiefe und zudem eine in unregelmäßigen Abständen von der Straße zurückversetzte Bebauung aufweist (einerseits das Flurstück 446/4 mit einem 10 m-Abstand zur Straße und andererseits das Gebäude des Flurstückes 471 mit einer fast straßenbegleitenden Bebauung), so dass keine Regelmäßigkeit vorliegt, die den Zwang einer unmittelbar straßenbegleitenden Bebauung rechtfertigt. Unabhängig davon hat sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einzufügen (§ 34 Abs. 2 BauGB). Zum östlich gelegenen Flurstück beträgt der Abstand der Baugrenze, u.a. zur Berücksichtigung des Brandschutzes mindestens 5,0 m. Im westlichen Bereich greift die Baugrenze die Gebäudeflucht des Wohnhauses auf dem nördlich der Ortsstraße gelegenen Flurstück 446/42 auf, so dass der straßennahe bebaute Bereich von Büna beiderseits der Straße in etwa auf gleicher Höhe endet bzw. beginnt. Eine darüberhinausgehende Ausdehnung des Siedlungsbereiches in westliche Richtung ist seitens der Stadt Zeulenroda-Triebes nicht gewollt und wird daher mittels der Baugrenze unterbunden. Die westlich angrenzenden Flächen soll dem geplanten Wohnhaus als Garten zugeordnet werden.
Eine Regelung zum östlich der Baugrenze verlaufenden Wirtschaftsweg ist nicht erforderlich, da für diesen Weg keine rechtliche Sicherung vorliegt und dieser Weg auch nicht zur Erreichung der südlichen Flächen des Flurstückes 471 erforderlich ist.

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 wasserdurchlässigen Material zu erfolgen.

Begründung: Die Festsetzung zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen soll sicherstellen, dass eine weitgehende Versickerung ermöglicht wird und damit auch zum Schutz des Bodens die Versiegelungsfläche eingeschränkt wird. Die Festsetzung trägt somit zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen bei.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung: Im nördlichen Geltungsbereich verläuft eine Abwasserleitung, für die eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungswerke Zeulenroda (WAZ) vorliegt. Der Bereich ist daher als mit einem Leitungsrecht belastet festgeschrieben.

Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bauflächen, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.02.01 PlanzV (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gekennzeichnet sind, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer zweireihigen Strauchhecke mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Straucharten und -sorten in der Pflanzqualität vStr 4 Tr. 60-100 zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.
Die vorhandene, ergänzend mit dem Planzeichen 13.02.02 PlanzV (Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gekennzeichnete Baumgruppe im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 472 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

Begründung: Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen auf Grund 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. Durch die Anlage der Strauchhecke wird die Einbindung des Plangebietes in den Ortsrandbereich gewährleistet und gleichzeitig ein Übergang vom Siedlungs- zum Offenland geschaffen. Zudem entstehen zusätzliche Lebensräume am Rande des Siedlungsbereiches. Durch die Anlage einer Hecke an dieser Stelle wird zudem signalisiert, dass eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereiches in westliche Richtung nicht geplant ist. Dabei nimmt die geplante Heckenpflanzung die nördlich gelegenen Hecken wieder auf, so dass der Sieglungsbereich beiderseits der Straße in gleicher Höhe endet.
Die Festsetzung zum Erhalt der Baumgruppe erfolgt, um dieses Strukturelement in einer weitestgehend ausgeräumten Landschaft zu sichern und dadurch das Landschaftsbild vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Mit Ausnahme der o.g. ergänzenden Festsetzungen werden 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 Grundstück liegt unmittelbar an der öffentlichen Ortsstraße „Büna“ über welche das Grundstück von Norden aus angebunden ist.

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

Trinkwasser: Eine Versorgung des Satzungsgebietes mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen Netz möglich. Nördlich des Plangebietes verläuft im öffentlichen Straßenbereich eine Trinkwasserleitung, an die das Plangebiet angebunden werden kann.

Schmutz- und Niederschlagswasser: Das Plangebiet ist abwasserleitungsmäßig erschlossen. Nördlich des Flurstückes 472 verläuft ein Mischwasserkanal im öffentlichen Straßenbereich, an den das Satzungsgebiet angebunden werden kann. Gemäß der 3. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes Wasser/Abwasser ist der Ortsteil Büna als dauerhaft ohne Anschluss an eine Abwasserreinigungsanlage ausgewiesen. Es ist daher eine vollbiologische Kleinkläranlage zur Abwasserreinigung vorzusehen.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Zeulenroda-Triebes verantwortlich. Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung im Sinne einer Wohnnutzung wird gem. DVWG-Regelwerk – „Technische Regeln 405 – Bereitstellung von Löschwasser“ im Grundschutz von einem Wasserbedarf von 48 m³ Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen.

Gemäß einem Schreiben des Fachdienstes II / Feuerwehr der Stadt Zeulenroda-Triebes ist eine Löschwasserversorgung aus einem ca. 150 m entfernt liegenden Teich möglich.

Abfallentsorgung: Öffentlicher-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Zeulenroda-Triebes ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen (AWV OT). Die anfallenden Abfälle werden durch den AWV OT entsorgt. Die Bewohner haben ihre Abfallbehältnisse zur Leerung sowie zur Abholung von Schrott, Sperrmüll und E-Schrott an die Ortsstraße „Büna“ (Flurstück 474/2) zu bringen. Die Entsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sowie den Satzungen des AWV Ostthüringen.

3.5 Sonstige Belange

Land- und Forstwirtschaft

Die Fläche des Satzungsgebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei um eine extensive Grünlandnutzung. Mit einer Bebauung des Satzungsgebietes werden diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Der Eigentümer stimmt einer Bebauung und damit einem Entzug der landwirtschaftlichen Flächen zu, so dass die Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Streuobstwiese auch weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche geführt wird.

Angrenzend sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen gem. § 2 ThürWaldG. Demnach sind die einzuhaltenden Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG ohne Planungsrelevanz.

Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“ 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 werden.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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 der Planung auf Natur und Landschaft anzugeben (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im Januar 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 westlichen Ortsrand des Ortsteiles Büna der Stadt Zeulenroda-Triebes, südlich entlang der asphaltierten Hauptstraße „Büna“ (9212) (Abb. 4 und Abb. 5). Die Fläche des Plangebietes weist eine leichte nordexponierte Neigung auf. Es umfasst mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223). Diese Fläche stellt einen kleinen Ausschnitt des wesentlich größeren, südlich und südwestlich des Plangebietes gelegenen Grünlandbereiches dar. Entlang der nördlich verlaufenden Straße „Büna“ befindet sich ein

schmaler Streifen mit grasreichen ruderalen Säumen (4711). Nordwestlich des Plangebietes steht eine Baumgruppe aus überwiegend Stiel-Eiche (*Quercus robur*), sowie Trauben-Eiche (*Quercus petrea*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 20-30 cm. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, nördlich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße grasreiche ruderale Säume (4711) mit einer dreistämmigen Echten Walnuss (*Juglans regia*) (BHD 45-50 cm) (6410), Grünland (4223) sowie Hausgärten von Siedlungsflächen gemischte Nutzung, ländlicher Prägung (9122).

Abb. 4: Plangebiet (links der Straße), dahinter Baumgruppe und gegenüber Hausgärten (Blick nach Westen)

Abb. 5: Blick über das Plangebiet in Richtung Osten

Von der Straße „Büna“ zweigen nördlich zwei mit Asphalt bzw. Pflaster befestigte Wirtschaftswege (9216) ab. Im Osten des Plangebietes verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg ohne Deckschicht (9214) von der Hauptstraße abzweigend in Richtung Süden. Östlich davon befinden sich angrenzend weitere Siedlungsflächen gemischter Nutzung, ländlicher Prägung (9122) mit Gebäuden, versiegelten Flächen und Hausgärten.

Das Plangebiet ist nur aus der unmittelbaren Umgebung zu erleben, wie von der Straße „Büna“ aus westlicher Richtung (Abb. 6). Eine Fernwirkung besteht aufgrund der sichtverschattenden Wirkung der Gehölze sowie der leicht hügeligen Topographie nicht.

Abb. 6: Lage des Plangebietes (Pfeil) am Ortsrand der Gemarkung Büna (Blick nach Osten)

Mit Hilfe der Ergänzungssatzung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet, indem eine Bebauung erstmalig 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 unterschied-

licher 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 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 ergeben. Dabei wurde der Bewertung der gegenwärtig vorhandene Bestand zu Grunde gelegt. 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)	1.433	30	42.990
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	80	25*	2.000
Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311)	12	30	360
Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	138	10	1.380
Summe	**1.663**		**46.730**

* Endwert 25 (Grundwert 30, Abschlag -5 wegen Funktion als Verkehrsbegleitgrün bzw. kurzgehaltene, artenarme Scherrasenfläche)

Demnach wurde im Geltungsbereich der Satzung ein Bestandswert von **46.730** Werteinheiten ermittelt. Die Wertangaben für die einzelnen Biotoptypen berücksichtigen auch die abiotischen Schutzgüter.

Nachfolgend wurde aus der Bedeutungsstufe und der Flächengröße der Biotopwert der zulässigen Nutzung für das Satzungsbiet 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. 400 m² und 1.300 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 eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Aus diesem Grund wird der Bilanzierung eine überbaute Fläche von 350 m² 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
überbaubare bzw. überdeckbar Fläche	350	0	0
nicht überbaubar bzw. überdeckbare Fläche	1.221	25	30.525
Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	80	40	3.200
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	12	30	360
Summe	**1.663**		**34.085**

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung von einem Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von 12.645 Werteinheiten auszugehen ist.

Innerhalb der Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“ werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, welche bei der Berechnung des notwendigen Ausgleiches mit betrachtet wurden. Weiterhin soll zum Ausgleich des Wertverlustes eine Obstwiese auf dem Flurstück 472 direkt südlich des Plangebietes angelegt werden. Hieraus ergibt sich für die externe Kompensationsfläche nachfolgende Bilanz:

Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)

Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Büna, Flur 1, Flurstück 472 (lw.)			
Bestandwert	Fläche	Bedeutungsstufe	Wert
Mesophiles Grünland in extensiver Nutzung	1.025	30	30.750
Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	82	10	820
Summe Bestand	1.107		31.570
Zielwert			
Streuobstwiese	1.107	40	44.280
Aufwertung			**12.710**

Die für die Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechen insgesamt einer Ausgleichsfläche von 1.107 m².

Demnach zeigt sich, dass durch diese Maßnahmen ein ausreichender Wertausgleich erfolgt und keine weiteren Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden müssen. Durch die Hecken- und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume sowie ein passender Abschluss des Siedlungsbereiches im Westen von Büna geschaffen. Das Landschaftsbild erhält zudem eine Aufwertung. Mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im und außerhalb des Satzungsgebietes wird den Anforderungen des BNatSchG hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprochen. Die Belange von Natur und Landschaft werden ausreichend berücksichtigt.

Die Eigentümer der im Satzungsgebiet befindlichen Flurstücke haben die Umsetzung und den Erhalt der grünordnerischen Maßnahmen zu übernehmen. Vor Satzungsbeschluss wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zeulenroda-Triebes und den Grundstückseigentümern geschlossen, um die Umsetzung der Maßnahmen zu sichern. Die Flächen der externen Kompensationsmaßnahme werden nicht Teil des Plangebietes und verbleiben damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Auf dem Flurstück 472 (Gemarkung Büna, Flur 1) unmittelbar südlich de Satzungsgebietes sind 10 Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von 8-10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze in der Pflanzqualität 10-12. Das vorhandene Grünland soll auch weiterhin extensiv bewirtschaftet werden.

Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (Landratsamt Greiz, elektronische Post vom 23.04.2015).

Aufgrund des Biotopbestandes sind auch keine potenziellen Vorkommen wertgebender Arten im Plangebiet zu erwarten. So sind beispielweise keine Höhlen- oder Horstbäume vorhanden bzw. vom Vorhaben betroffen. Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten, z.B. von Freibrütern in Gehölzen sind dagegen grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Gehölzbestand (Baumgruppe) des Plangebietes wird durch die Festsetzung im Satzungsgebiet zum Erhalt festgesetzt. Eine Fällung der Bäume ist damit nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten wird damit ausgeschlossen. Weitere Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor.

Literatur

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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).

LANDRATSAMT GREIZ (2015): Bereitstellung der LINFOS-Daten für das Plangebiet. Elektronische Postmitteilung am 23.04.2015.

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 Biotoptypen Thüringens.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT – TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.