

GEMEINDE HEUTHEN



ERGÄNZUNGSSATZUNG „Bachsiedlung“

BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

VORENTWURF

AZ.:

STAND: März 2018

**Begründung zur Ergänzungssatzung
„Bachsiedlung“
der Gemeinde Heuthen**

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Heuthen in seiner Sitzung am 31.01.2018 .

durch das Architekturbüro Thanheiser
Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt

Stand: März 2018

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> | |
|-------|--|----|
| A. | ALLGEMEINES | |
| I. | Vorbemerkung | 3 |
| II. | Wahl des Gebietes | 3 |
| III. | Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung | 3 |
| B. | STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN | 4 |
| I. | Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung | 4 |
| II. | Nutzungsart | 4 |
| III. | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| IV. | Bauweise, Baugrenze | 4 |
| V. | Verkehr | 5 |
| VI. | Ver- und Entsorgung | 5 |
| VII. | Landschaftspflege | 7 |
| VIII. | Bodenschutz/Altlasten | 8 |
| C. | ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT | 10 |
| I. | Baukörpergestaltung | 11 |
| II. | Dachausbildung | 11 |
| III. | Gebäudehöhe | 12 |
| IV. | Nebenanlagen | 12 |
| D. | SONSTIGES | 12 |

ANLAGE:

Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“

A. ALLGEMEINES

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. BauGB § 34 (4) 1. und 3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbeziehen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist.

Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. BauGB § 34 (4) der vorgenannten Aufgabe gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Heuthen beschlossen, für die derzeit noch dem Außenbereich zugeordneten Grundstücke in der Bachsiedlung in der Ortslage von Heuthen eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Verwaltungstechnisch gehört Heuthen zur Gemeinde „Leinetal“.

II. Wahl des Gebietes

Die zwei betroffenen Grundstücke grenzen unmittelbar an bebaute Bereiche der Ortslage. Die Straße „Bachsiedlung“ vor den geplanten Baugrundstücken ist als Bitumenstraße ausgebaut (einschließlich der Versorgungsleitungen). Da der Bereich unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt, sie sinnvoll abrundet und erschlossen ist, hat der Gemeinderat diese Fläche für die bauliche Entwicklung der Ortschaft ausgewählt, zumal es für diesen Bereich Bauinteressenten gibt.

III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Durch die Ergänzungssatzung sollen zwei derzeitige Außenbereichsgrundstücke (Flur 15, Flurstücke 17 und 18) durch Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und somit den Bauwerbern die Möglichkeit gegeben werden, auch in diesem Bereich Wohnhäuser mit eventuell erforderlichen Nebengebäuden zu errichten.

Der Planbereich ist derzeit Grünland (Viehweide). Der Eigentümer eines Grundstückes möchte ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden errichten.

B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche mit einer Größe von 5.173 m².

II. Nutzungsart

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Nachbarschaft ist vorwiegend geprägt durch Wohngebäude. In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befinden sich jedoch auch kleinere Gewerbebetriebe, die sich in die Bebauung einfügen. Der Bereich kann als Mischgebiet/Dorfgebiet (MD) charakterisiert werden.

III. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Demzufolge können im Planbereich „Bachsiedlung“ zwei bis drei Ein- oder Zweifamilienhäuser = Wohnungseinheiten (WE) errichtet werden. Die Wohnhäuser haben sich an der Baulinie zu orientieren. Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden ist zu vermeiden.

IV. Bauweise, Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können. Die Häuser sind parallel zur Bachsiedlung einzuordnen. Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist in Ost-West-Richtung vorzusehen.

Gemäß § 17 BauNVO ist für Dorfgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgegeben. Die Einhaltung dieser in der BauNVO vorgegebenen Grundflächenzahl ist wegen der vorhandenen Grundstücksgrößen vor Ort einzuhalten. Die vorgegebene GRZ sollte nicht überschritten werden. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut bzw. befestigt werden kann.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die sich im Baufeld befindet (s. hierzu § 19 BauNVO).

Die Bauvorhaben selbst müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen.

V. Verkehr

Der Planbereich „Bachsiedlung“ ist an das örtliche Verkehrsnetz in der Gemeinde Heuthen angeschlossen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße. Der Zustand der Bitumendecke und der Nebenanlagen (Gehwege) ist als gut einzuschätzen. Durchgangsverkehr ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Straße braucht für die geplante Baumaßnahme weder verlängert, noch zusätzlich ausgebaut werden, da sich auf der anderen Straßenseite bereits Wohnbebauung befindet.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist größtenteils gesichert. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenbereich bzw. Umfeld vorhanden.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Im Planbereich im Gehweg auf der Westseite der Straße befindet sich eine Niederspannungsleitung NAYY 4 x 150, an die die einzelnen Grundstücke angeschlossen werden können.

Trinkwasser

Der Planbereich ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des WAZ Heiligenstadt angeschlossen.

Er gehört zum Gruppenwasserversorger Geisleden-Kreuzebra-Heuthen.

Auf Grund der geodätischen Höhenlage des Planbereiches ist dort der Versorgungsdruck (gemäß DVGW-Regelwerk W 400 T.1) nicht ausreichend.

Zur Druckerhöhung ist daher eine abnehmereigene Druckerhöhungsanlage durch den Grundstückseigentümer zu installieren und zu betreiben (s. hierzu auch § 4 Abs. 4 AVB WasserV – Art der Versorgung der Ergänzenden Bestimmungen des WAZ vom 12.12.2003 zur „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“).

Bezüglich Härte des Trinkwassers gibt der WAZ folgende Informationen:

- Karbonathärte 16 °dH
- Gesamthärte 27 °dH
- Härtebereich: hart

Gas

Die Ortslage von Heuthen ist an das öffentliche Erdgasnetz angeschlossen.

Die Versorgung erfolgt durch die EW Eichsfeldgas GmbH in Leinefelde/Worbis über eine Transportleitung von Heiligenstadt über Geisleden.

Abwasser

Im Straßenbereich der „Bachsiedlung“ liegt eine Mischwasserleitung. Der Planbereich ist derzeit wasser- und abwasserseitig nicht erschlossen. Voraussichtlich erfolgt eine schmutzwasserseitige Erschließung des Planbereiches und des anschließenden Siedlungsgebietes in den nächsten Jahren im Zuge des kommunalen Straßenausbaus. Ursprünglich sollte die Erschließung bereits im Jahr 2018 beginnen, wird sich aber auf Grund fehlender Fördermittel verschieben.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen für die geplante Wohnbebauung im Planbereich sind im Trennsystem herzustellen. An der Grundstücksgrenze ist für die Schmutzwasserübergabe ein Revisionsschacht zu errichten. Das Niederschlagswasser ist gemäß Vorgabe des WAZ dauerhaft auf dem Grundstück zu bewirtschaften, das heißt, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern. Bis zur zentralen schmutzwasserseitigen Erschließung des Standortes ist das anfallende Schmutzwasser von eventuell schon fertiggestellten Wohngebäuden im Planbereich in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261 als Zwischenlösung zu reinigen.

Anmerkung: Im Rahmen der Planung der Wohnhäuser ist ggf. eine Nachnutzung der eventuell zu errichtenden Kleinkläranlagen als Brauchwasserspeicher anzudenken.

Eine Brauchwassernutzung ist als Spülwasser für Toiletten oder für die Bewässerung der Gartenanlage sinnvoll.

Die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Gegebenenfalls ist hierzu ein Versickerungsgutachten heranzuziehen.

Löschwasser

Für Dorfgebiete ohne größere Gewerbebetriebe, wie z. B. hier in Heuthen, ist eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

In der Nähe des Planbereiches befinden sich Hydranten, die aber auf Grund der Höhenlage nicht den erforderlichen Druck für eventuell notwendige Löscharbeiten liefern. Für Löscharbeiten im Bereich der „Bachsiedlung“ muss vorzugsweise der Hydrant vor dem Gebäude Tempel 68 herangezogen werden. Dieser hat einen Durchfluss Q_{\max} von 736 l/min und damit von 44,16 m³/h.

Damit gibt es eine geringe Differenz zwischen der geforderten und der am Hydranten zu entnehmenden Löschwassermenge. Der Gemeinde obliegt es, die erforderlichen Löschwassermengen bereitzustellen. Sollte dies aus dem öffentlichen Netz nicht möglich sein muss die Bereitstellung ggf. über fahrbare Tanks bzw. Zisternen o. ä. im jeweiligen Ortsgebiet, hier Bachsiedlung, sichergestellt werden.

VII. Landschaftspflege

Der Planbereich der Ergänzungssatzung wird derzeit vorwiegend als Intensiv-Grünland (Weide), ein kleiner Bereich an der Ostseite des Grundstückes (Flurstück 18) gärtnerisch genutzt.

Auf Grund der vorhandenen Straße mit Bebauung und der ebenso vorhandenen Erschließung in diesem Bereich möchte die Gemeinde nunmehr den Innenbereich der Ortslage um das Plangebiet erweitern. Dies erscheint städtebaulich durchaus sinnvoll, bedingt aber zum einen die harmonische Einfügung des Baugebietes in die Landschaft und zum anderen die Ausbildung eines strukturierten Ortsrandes zum Übergang in die freie Landschaft bzw. Feldflur.

Auf Grund der möglichen Größen der befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist ein Grünflächenausgleich gemäß „Eingriffsregelung in Thüringen des Thüringer

Ministeriums für Landwirtschaft, Natur und Umwelt“ (August 2005) auf den Grundstücken umzusetzen. Der Grünflächenausgleich ist erforderlich, um die Befestigung der Flächen auf den Grundstücken ökologisch auszugleichen.

Als Anlage der Ergänzungssatzung ist eine Flächenbilanzierung mit Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beigefügt. Der Grünausgleich kann auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen, so dass ein Ausgleich auf anderen, externen Grundstücken nicht erforderlich ist.

Um sicherzustellen, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt werden ist es erforderlich, einen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Eichsfeld, Untere Naturschutzbehörde, abzuschließen.

VIII. Bodenschutz/Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Altlasten ergeben sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.

Derzeit ist der Planbereich landwirtschaftlich genutztes Grün- bzw. Weideland.

Mit dem Planvorhaben wird eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen vorbereitet. Im Rahmen der erforderlichen Erschließung und der Baumaßnahmen auf den geplanten Baugrundstücken sind erhebliche Eingriffe in den Boden erforderlich. Durch die Bebauung und teilweise Versiegelung wird die Bodenfunktion zum Teil stark beeinträchtigt. Da die Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal nicht möglich ist und um die Beanspruchung der Böden möglichst gering zu halten sollten erforderliche Versiegelungen nach Möglichkeit wasserdurchlässig ausgeführt werden. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die maximal zulässigen Befestigungen auf den Grundstücken durch entsprechende Baumpflanzungen kompensiert.

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes bodenschonend Wiederverwendung finden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung finden kann ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze zuzuführen.

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens folgende Forderungen nach DIN 19731 zu berücksichtigen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen), insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden, sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Boden-

material ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Der Bereich der „Bachsiedlung“ (wie auch im Prinzip der größte Teil der Ortslage) ist charakterisiert durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach in vorwiegend roter bis rotbrauner Ziegeleindeckung. Zum Teil wurden in den letzten 20 Jahren bei neueren Gebäuden auch anthrazitfarbene Dachziegel verlegt. Die Wohnhäuser in der „Bachsiedlung“ sind vorwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet worden.

Des Weiteren gibt es im Bereich der „Bachsiedlung“ zahlreiche Nebengebäude, Garagen und Carports, ebenfalls meistens mit Satteldach, z. T. auch mit geneigten Pultdächern. Gaupen an den Wohnhäusern sind zumeist als klar gestaltete Schlepp- oder stehende Gaupen ausgebildet.

Die Gebäude zeichnen sich durch klare Strukturen des Gebäudekörpers und Einfachheit der Konstruktion aus, die durch die Nutzung charakterisiert sind. Im Bereich der „Bachsiedlung“ sind vorwiegend Massivgebäude mit einer für diese Bauweise charakteristischen Lochfassade vorzufinden.

Aus dem Charakter der benachbarten Bebauung leiten sich die zu beachtenden örtlichen Bauvorschriften her, um eine gute Einfügung der Neubebauung in die vorhandene gewachsene Baustruktur der Ortslage und der „Bachsiedlung“ zu erreichen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich richtet sich nach § 34 BauGB bezüglich Nutzung, Bauweise, Baukörpergestaltung, Gebäudehöhen usw..

Nördlich und südlich der „Bachsiedlung“ befinden sich Gärten, Grünland und Streuobstwiesen.

I. Baukörpergestaltung

Neue Wohnhäuser auf dem Lande müssen nicht rustikal aussehen. Vielmehr ziehen sie ihre Wirkung aus ihrer Bescheidenheit. Ein gutes Haus entsteht unter der Berücksichtigung vieler Faktoren: des Klimas, der Lage, der Eigenart seiner Bewohner, seines Zweckes, des Bauplatzes, der Himmelsrichtung, der Materialien. Es ist nichts Besonderes im gesamten Ortsbild, vielmehr eine bereichernde, sich einfügende Zugabe unserer Zeit im Kontext des gewachsenen Ortes (s. S. 60 „Dorferneuerung in Thüringen“ des TMLNU).

Bei aller Angleichung heutiger Wohnwünsche sollte sich das Wohnen im Dorf seinen ländlichen Charakter bewahren. Dies ist auch ohne das Kopieren „idyllischer“ Fachwerkfassaden möglich. Wichtig ist die Klarheit des Gebäudekonzeptes, die Einfachheit des Baukörpers und der Konstruktion. Mit den Gestaltungselementen sollte sehr sorgsam umgegangen werden, diese sollten sich an den in der gewachsenen Ortsstruktur orientieren. Wichtig ist, dass sich die Gebäude in Größe, Struktur und Gestaltung an der vorhandenen Bebauung orientieren. Fremdkörper, wie z. B. Kanadische Blockhäuser, sind an dieser Stelle ungeeignet.

II. Dachausbildung

Im Bereich der historisch gewachsenen Ortschaft sind sowohl Satteldächer, als auch Pultdächer, üblich. Walmdächer sind von untergeordneter Bedeutung und kommen erst seit ca. 20 Jahren bei Neubauten vor.

Um den Charakter der Dachlandschaft zu erhalten sind im Planbereich geneigte Dächer als Satteldächer oder versetzte Pultdächer (Sonderform des Satteldaches) und Walmdächer festgesetzt.

In Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Dachneigung ist diese auf 25 bis 45° (alter Teilung) festgesetzt (textliche Festsetzung 2.2.). Für Nebengebäude und Garagen sind geringere Neigungen 0 bis 40° (alter Teilung) zulässig.

Um das Baugebiet in die Umgebung und das Ortsbild einzufügen sind als Dacheindeckung bei Wohngebäuden rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel bzw. Betondachsteine zulässig (textliche Festsetzung 2.3.). Wenn engobierte Ziegel zum Einsatz kommen dann sollten diese naturbelassen oder mit matter Engobe versehen sein. Glasierte und stark reflektierende Dacheindeckungen sind zu

vermeiden. Möglich sind auch Dachmaterialien als Stehfalzdeckung aus Titanzink bzw. Kupfer, sofern diese nicht farbig behandelt sind.

III. Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird normalerweise in einer Ergänzungssatzung nicht festgesetzt, da die Beurteilung eines geplanten Vorhabens danach erfolgt, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die neuen Gebäude sollten sich an der ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung der Nachbargebäude orientieren.

IV. Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Darüber hinaus können Nebengebäude (Schuppen, Stallungen u. ä.) in einer maximalen Größe von 40 m² auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

Die Dachneigung der Nebengebäude/Garagen ist so festgelegt, dass eine Ziegelseindeckung, aber auch ein Flachdach möglich ist.

D. SONSTIGES

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Heuthen hat in seiner Sitzung am nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragene Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen die Ergänzungssatzung „Bachsiedlung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Heuthen, den

.....

Der Bürgermeister

**Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der
„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“**

Ausgleichsmaßnahmen für Grundstück Flur 15, Flurstück 18:

| Flurstück | Bestand | | | Planung | | | Bedeutungsstufen- differenz | Flächen- äquivalent |
|--------------------|---------------------------------|---|---------------------------|--|--|---------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | Fläche (Bezeichnung) A | Biotoptyp C | Bedeutungs- stufe D | Fläche (Bezeichnung) B | Biotoptyp E | Bedeutungs- stufe F | | |
| 18 | 2.422 m ² | Intensivgrünland, Weidenutzung (artenarm) | 20 | 300 m ² | Wohnbaufläche (GRZ 0,4) | 0 | - 20 | - 6.000 |
| | | | | 40 m ² | Nebengebäude max. 40 m ² | 0 | - 20 | - 800 |
| | | | | 2.082 m ² | Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten) | 20 | 0 | 0 |
| | 21 m ² | Schuppen | 0 | 21 m ² | Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten) | 20 | + 20 | + 420 |
| 230 m ² | Gartenfläche ohne Bäume | 20 | 230 m ² | Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten) | 20 | 0 | 0 | |
| | ges. 2.673 m² | | | ges. 2.673 m² | | | Summe | - 6.380 |

Ausgleich negatives Flächenäquivalent

| Flurstück | Bestand | | | Planung | | | Bedeutungsstufen- differenz | Flächen- äquivalent |
|-----------|------------------------------|--|---------------------------|------------------------------|---|---------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | Fläche (Bezeichnung) A | Biotoptyp C | Bedeutungs- stufe D | Fläche (Bezeichnung) B | Biotoptyp E | Bedeutungs- stufe F | | |
| 18 | 426 m² | Intensivgrünland Weidenutzung (artenarm) | 20 | 426 m² | Anpflanzung von Obstbäumen, Obststreuwiese (je 35 m ² ein Obstbaum- Hochstamm) | 35 | + 15 | + 6.390 |

Zusammenfassung:

Es sind insgesamt 6.380 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich soll durch das Pflanzen von Obstbäumen erfolgen.

Um den Grünausgleich gemäß Bilanzierung umsetzen zu können sind Obstbäume auf einer Fläche von mind. 426 m² zu pflanzen. Dabei ist je min. 35 m² ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Somit ist die Pflanzung von 12 mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen erforderlich. Es ist dabei ein Pflanzabstand von ca. 8 m x 8 m einzuhalten.

Anmerkung: Die berechnete Fläche von 426 m² ist nur ein rechnerischer Wert. Um die tatsächlich erforderliche Fläche zu ermitteln ist der vorgegebene Pflanzabstand von 8 m x 8 m maßgebend!

Der Grünausgleich soll zum Teil auf dem Baugrundstück erfolgen. Hier sollen 4 hochstämmige Obstbäume in der im B-Plan ausgewiesenen Fläche angepflanzt werden. Weiterhin sind 8 mittel- bzw. hochstämmige Obstbäume auf dem Grundstück in der Gemarkung Kreuzebra, Flur 2, Flurstück 77/51, anzupflanzen (s. Anlage 1).

Das vorgenannte Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum des Bauwerbers.

Ausgleichsmaßnahmen für Grundstück Flur 15, Flurstück 17:

| Flurstück | Bestand | | | Planung | | | Bedeutungsstufen- differenz | Flächen- äquivalent |
|-----------|------------------------------|---|---------------------------|------------------------------|--|---------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | Fläche (Bezeichnung) A | Biotoptyp C | Bedeutungs- stufe D | Fläche (Bezeichnung) B | Biotoptyp E | Bedeutungs- stufe F | | |
| 17 | 2.489 m ² | Intensivgrünland, Weidenutzung (artenarm) | 20 | 324 m ² | Wohnbaufläche (GRZ 0,4) | 0 | - 20 | - 6.480 |
| | | | | 40 m ² | Nebengebäude | 0 | - 20 | - 800 |
| | | | | 2.125 m ² | Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten) | 20 | 0 | 0 |
| | 11 m ² | Schuppen | 0 | 11 m ² | Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten) | 20 | 20 | + 220 |
| | ges. 2.500 m ² | | | ges. 2.500 m ² | | | Summe | - 7.060 |

Ausgleich negatives Flächenäquivalent

| Flurstück | Bestand | | | Planung | | | Bedeutungsstufen- differenz | Flächen- äquivalent |
|-----------|------------------------------|--|---------------------------|------------------------------|--|---------------------------|--------------------------------|------------------------|
| | Fläche (Bezeichnung) A | Biotoptyp C | Bedeutungs- stufe D | Fläche (Bezeichnung) B | Biotoptyp E | Bedeutungs- stufe F | | |
| 17 | 471 m² | Intensivgrünland Weidenutzung (artenarm) | 20 | 471 m² | Anpflanzung von Obstbäumen (je 35 m ² ein Obstbaum- Hochstamm) | 35 | + 15 | + 7.065 |

Zusammenfassung:

Es sind insgesamt 7.060 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich soll durch das Pflanzen von Obstbäumen oder alternativ Laubbäumen auf dem Baugrundstück Flur 15 Flurstück 17 erfolgen.

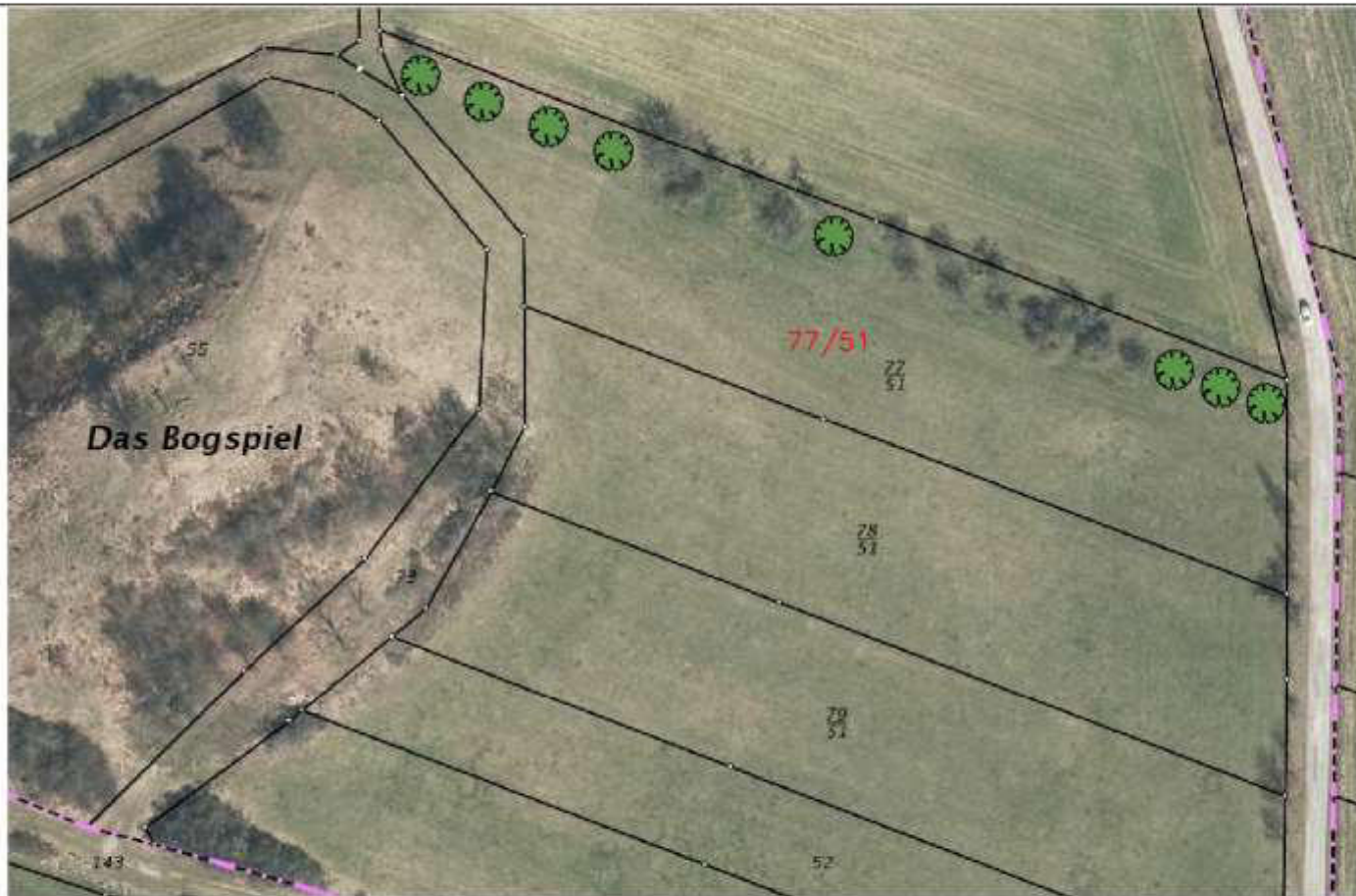
Um den Grünausgleich gemäß Bilanzierung umsetzen zu können sind Obstbäume auf einer Fläche von mind. 471 m² zu pflanzen. Dabei ist je min. 35 m² ein Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Somit ist die Pflanzung von 14 Obstbaumhochstämmen bzw. alternativ von mittel- bis großkronigen Laubbäumen erforderlich.

Es ist dabei ein Pflanzabstand von ca. 8 m x 8 m einzuhalten.


Anmerkung: Die berechnete Fläche von 471 m² ist nur ein rechnerischer Wert. Um die tatsächlich erforderliche Fläche zu ermitteln ist der vorgegebene Pflanzabstand von 8 m x 8 m maßgebend!

Anlage 1: Übersichtsplan für externen Grünausgleich





Gemarkung: Kreuzebra, Flur: 2, Flurstück: 77/51

 Pflanzung von 8 Bäumen
(Abstand mind. 8 m)