Bebauungsplan Nr.: 63

„Wohngebiet auf dem Silberstollen“ Saalfeld

- Begründung
- Grünordnung
- Pläne
- Textliche Festsetzung

VORENTWURF

1. Anlass, Erfordernis und Planziel

Für den Planbereich wurden in den letzten Jahren zahlreiche Bauanfragen zur Errichtung von Wohnhäusern erstellt, welche jedoch aufgrund der Zuordnung zum Außenbereich abgelehnt werden mussten.
Der nördlich angrenzende Bereich ist bebaut und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Wachserzweg“ als Bauland ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan soll für die betreffenden Grundstücke im Planbereich Baurecht geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 63 ist es, die bislang als Außenbereich anzusprechenden Flächen, für eine mögliche Bebauung die Rechtsgrundlage zu schaffen.

Städtebauliches Ziel ist es, aufbauend auf die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur des angrenzenden und vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der topografischen Gegebenheiten eine maßvolle Ergänzung der Wohnbebauung zu ermöglichen, wobei zusätzliche finanzielle Aufwendungen für Erschließungsanlagen seitens der Stadt ausgeschlossen werden sollen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht und Zielstellung für die Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Saalfeld wurde mit Bekanntmachung am 11.07.2015
im Amtsblatt rechtswirksam. Das Plangebiet wird im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Die westlich angrenzende Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Hier befindet sich das zentrale Telekomgelände. Im Nord-Westen grenzt das Plangebiet an den Vorhabens- und Erschließungsplan A1 Fürstenhuther Stollen.

Mit dem Bebauungsplan soll für eine Fläche, die im Wesentlichen durch die vorhandene Straße erschlossen ist, Planungsrecht geschaffen werden.

- Dem Luftbild ist zu entnehmen, dass westlich und nördlich des Bebauungsplanes Bebauung angrenzt. Dagegen schließen südlich und östlich Gartengrundstücke und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an. Die städtebauliche Situation der nördlich angrenzenden Bebauung ist homogen mit kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhäusern und kleinteiligen Parzellenstruktur geprägt. Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ca. 5 Einfamilienhäuser geschaffen und damit der westliche und östlich angrenzende Bereich verträglich ergänzt werden.

- Es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter.

VORENTWURF

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BDBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes v. 7.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) v. 2.7.2024
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl S. 82, S. 154)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.8.2006 (GVBl. S. 421) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10n 2011 () GVBl. S. 273
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S.648)
- Hauptsatzung der Stadt Saalfeld

3. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Saalfeld unmittelbar südlich angrenzend an das Wohngebiet Fürstenhuther Stollen und östlich angrenzend an das Gelände der Telecom.
Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Saalfeld, Flur 1, die Flurstücke 4058/3, 4059 und 4060 mit einer Fläche von ca. 6000 qm.

Örtliche Verhältnisse

Die nähere Umgebung ist durch das 1 – 2-geschossige Einfamilienhausgebiet des Bebauungsplanes Fürstenhuther Stollen im Norden geprägt. Im Osten schließt ein Kleingartenbereich an.

VORENTWURF

4. Erschließung

Gegenwärtig ist eine gesicherte Erschließung vorhanden.

Der Bebauungsplan wird im Nordwesten durch die Straße Am Fürstenhuther Stollen und im Weiterverlauf der Straße, durch den Zufahrtsweg zu den bestehenden Kleingärten erschlossen. Zur inneren Erschließung wird eine Privatstraße geplant.
Die Zufahrt zu den Kleingärten ist im direkt an das Plangebiet angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Da die örtlich geschotterte Wegefläche um ca.1,0m in den Planbereich ragt, wird in der Ergänzungssatzung auch dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Der Kanal des Baugebietes Fürstenhuther Stollen wurde bei der Erschließung des Baugebietes auch in der geschotterten Zufahrt zu den Kleingärten verlegt. So dass die neuen geplanten Häuser hier angeschlossen werden können.

Trinkwasser
Trinkwasserseitig sind bzw. werden die Grundstücke an das bestehende Trinkwassernetz des ZWA angeschlossen. Neue Trinkwasserleitungen werden in die Privatstraße gelegt. Die Baugrundstücke werden an die, in der Straße Fürstenhuther Stollen, vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

Energie
Im Bereich westlich des Plangebietes an der Zufahrt zum Flurstück 4063 steht ein Kabelverteilerschrank, so das davon ausgegangen werden kann, dass die neuen Häuser an die Bestandsleitung angeschlossen werden können.

5. Städtebauliches Konzept, Erläuterung zu den Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte kann davon ausgegangen werden, das mit dem Bebauungsplan, Baurecht für ca. 5 Wohnhäuser auf den ausgewiesenen Bauflächen (Baufeld) geschaffen wird. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen der, zu überbaubaren Fläche, Geschossigkeit, Dachform, Grünfestsetzungen getroffen.

Dabei sollen die Festsetzungen sicherstellen, dass sich die zukünftige Bebauung hinsichtlich Bauweise und Kubatur in die Umgebungsbebauung einfügt.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. § 22 BauNVO)
Mit dieser Festsetzung wird definiert, das Gebäude als freistehende, max. eingeschossige Einzelhäuser mit Dach in offener Bauweise errichtet werden können. Ergänzend wird zum eindeutigen Verständnis der Vollgeschossbegriff definiert, da diese Definition nicht mehr Gegenstand der ThürBO ist.

VORENTWURF

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die Festsetzung des Baufeldes durch Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) soll regeln, dass die Wohngebäude entlang der Privatstraße errichtet werden.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt.
Durch die Festsetzung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl und die Einschränkung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Bebauungsstruktur des nordwestlich angrenzenden Baugebietes aufgenommen.
Zur Sicherung der in diesem Gebiet typischen rückwärtigen Garten- und wurde definiert, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur bis zu einer Fläche von 20 m² und Garagen resp. Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Einschränkung fossiler Brennstoffe
Zur Verminderung der CO2 Konzentrationen werden in den neu zu errichtenden Gebäuden fossile Brennstoffe für Heizungen ausgeschlossen. Bei der Abwägung ist festzustellen, dass Gebäude, die nach dem aktuellen Stand des EEG errichtet werden mit alternativen Heizsystemen ohne fossile Brennstoffe beheizt werden können. Da gemäß dem Pariser Klimaabkommen Die CO2 Belastung wesentlich reduziert werden müssen und es viele alternative Energiesysteme gibt, ist diese Festsetzung keine unzumutbare Einschränkung.

Verbot von Schotterflächen auf Freiflächen

Schotterflächen mit unterliegender Abdichtung auf Freiflächen, führen dazu, dass das Regenwasser auf diesen Flächen nicht mehr versickert, sondern abgeführt wird. Dadurch wird der natürliche Wasserkreislauf und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt. Dies ist ein erheblicher Eingriff in die Natur und deswegen unzulässig.

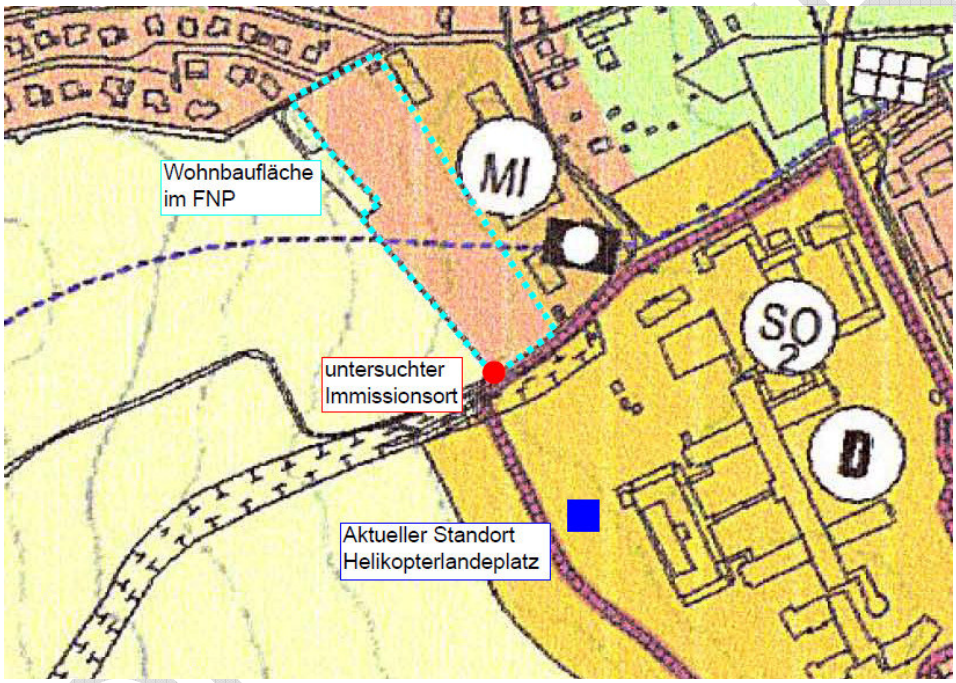
Lärmbelastung durch Helikopterlandeplatz der angrenzenden Thüringen Klinik

Der Betrieb des Helikopterlandeplatzes für Rettungshubschrauber am Saalfelder Standort der „Thüringen Kliniken“ ist für das Krankenhaus und für die Versorgung von Schwerverletzten von großer Bedeutung und liegt daher auch im öffentlichen Interesse. Eine der Voraussetzungen für die Genehmigung der Anlage nach § 5 LuftVG ist die Prüfung eines angemessenen Schutzes der Umgebung vor Fluglärm. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Verlegung des Flugplatzes um ca. 70 m im Jahr 2016 ein Schallschutzgutachten erstellt, welches sich mit den Auswirkungen des

VORENTWURF

Flugbetriebes auf die umliegenden Nutzungen befasste. Hierbei wurde untersucht ob der Helikopterlandeplatz an seinem neuen Standort schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit und die Umgebung durch Fluglärmimmissionen auslöst. Hierfür wurden Lärmkonturkarten und Einzelpunktberechnungen erstellt, die anschließend genutzt wurden, um die erwarteten Lärmimmissionen sowie die mittleren Maximalpegel mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichen,

Aufgrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld im Jahr 2015 rechtskräftig wurde und u.a. die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 63 „Wohngebiet auf dem Silberstollen“ bereits als Wohnbaufläche dargestellt wurde, untersucht das Gutachten auch die möglichen Auswirkungen in diesem Bereich. Bei der Untersuchung wurde der Wohnbaufläche ein eigener Immissionsort zugewiesen, der sich an der südöstlichen Ecke der dargestellten Wohnbaufläche befindet.



Dementsprechend widmet sich das Gutachten in einem kurzen Abschnitt explizit der lärmbezogenen Einschätzung dieser Potentialfläche. **Hier wird erläutert, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte weder am Tag noch in der Nacht zu erwarten ist.**
Lediglich der Vorsorgezielwert (Abwägungsschwelle) wird am südlichen Rand der vorgesehenen Wohnbaufläche um 1,9 dB(A) am Tag und um 6,1 dB(A) in der Nacht überschritten .
Im Anbetracht der Tatsache, dass der Immissionsort sich im äußersten Süden der im FNP dargestellten Wohnbaufläche befindet und das Plangebiet des beabsichtigten Bebauungsplanes 63 „Wohngebiet am Silberstollen“ lediglich den nördlichen Bereich des Gebietes als Bauflächen ausweist, ist die Distanz Zum Emissionsort deutlich größer.
Aus diesem Grund ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der geplanten Wohnbaufläche durch Hubschrauberlärm unwahrscheinlich.
Trotzdem wird in dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Darüber hinaus wurden im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung grünordnerische Festsetzungen erarbeitet, welche vorgeben, dass und in welchem Umfang der notwendige Ausgleich auf den Grundstücken im Bebauungsplan umgesetzt werden sol. Festgesetzt werden u. a. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie Pflanzbindungen/ Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB).

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarem Umfeld des Eingriffs ist möglich und unterstreicht sogleich die städtebauliche Intention der Erhaltung einer lockeren durchgrünten Bebauung.

Der Bebauungsplan liegt nicht in natur- oder wasserschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten. Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt oder dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege anzuzeigen.

VORENTWURF

7. Grünordnung, Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Auf den Bebauungsplan sind die Regelungen der §§ 1a Abs. 2 und 3 und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden, d. h. die Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung sind zu beachten.

Die Verpflichtung zur Prüfung der Verträglichkeit sowohl für Bauleitpläne als auch für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergibt sich unmittelbar aus den für diese Planungen geltenden besonderen gesetzlichen Bestimmungen (§ 36 Satz 2 BNatSchG, §§ 1a, 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet. Zudem besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

7.1 Heutige potentiell- natürliche Vegetation

Ohne den Eingriff des Menschen würden sich vermutlich als potenziell- natürliche Vegetation vor Ort Labkraut- Eichen- Hainbuchen- Waldgesellschaften entwickeln.

Flora- Biotoptypenausstattung

Im Bearbeitungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Aufnahme Juli 2023 unterschiedliche Pflanzungen erkennbar. Der große Teil der Fläche wird als Ackerland genutzt und zeigt nur wenige Pflanzengesellschaften. Hier werden auf Ertrag und in wechselnder Fruchtfolge diverse Getreidearten und Futterpflanzen angebaut. Im Sommer 2023 stehen Luzerne auf den Flurstücken 4059 und 4060. Den Übergang zum Gartengrundstück Nr. 4058/3 bildet eine ausgeprägte Thuja-Hecke. Dort gibt es fünf Großgehölze der Arten Malus, Picea und Juglans, Scherrasen bildet den Untergrund. Unmittelbar neben der Thuja-Hecke steht auf dem Flurstück 4059 ein zweistämmiger Ahorn.
Im folgenden Absatz werden die einzelnen Biotoptypen näher beschrieben.
Die Recherche im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Jena ergab, dass keine besonders geschützten Pflanzenarten nach der Roten Liste sowie nach der BArtSchV dargestellt sind.
Ein besonderes Konfliktpotential ist nicht erkennbar.

VORENTWURF

Biotoptyp 6400: Einzelbaum
Im privaten Grundstück Nr. 4058/3 stehen diverse Obstbäume, überwiegend in der Anzuchtform Halbstamm, sowie zwei ausgewachsene Blaufichten und ein Walnuss-Hochstamm. Zwei Apfelbäume *Malus* mit Stammumfängen von 140 und 125 cm stehen im Baufeld (Tabelle Nr. 1+14), weiterhin in Reihe vier Obstbäume mit Stammumfang 38-63 cm (Liste Nr. 2-5, anteilig drei Äpfel *Malus* und eine Kirsche *Prunus*. Vermutlich mit Heckenfunktion und durch Schnittmaßnahmen klein gehalten, wurden die Sauerkirschen *Prunus* (Tabelle Nr. 10-12, StU 31-47 cm) angepflanzt. Einzeln versetzt steht in Richtung Straße eine jüngere Walnuss *Juglans* (Liste Nr. 13, StU 31 cm). Die vorgenannten Obstbäume stehen im zukünftigen Baufeld.
Außerdem finden sich im Flurstück zwei große Blaufichten (Tabelle Nr. 8+9), weiterhin ein *Malus* und ein *Prunus* (Tabelle Nr. 6+15), ebenfalls Halbstämme. Dominant als Hochstamm steht eine *Juglans* im hinteren Teil, gegenüber der alten Gartenhütte. Diese Bäume sind aus der Sicht des Verfassers in das zukünftige Gartenland integrierbar. Ein zweistämmiger Acer (Tabelle Nr. 16) hat sich direkt am Zaun in Flurstück 4059 entwickelt, er bleibt außerhalb der Betrachtung.

Biotoptyp 9319: Thuja-Hecke
Abgrenzend zur Straßenzufahrt und parallel zur Ackerfläche steht eine geschnittene Thuja-Hecke auf dem Flurstück 4058/3.

Biotoptyp 9153: Ackerland
Der zum geplanten Ausbau gehörende Anteil der Flurstücke Nr. 4059 und 4060 wird landwirtschaftlich genutzt. Hier erfolgt, großflächig eingebunden, der gewerbliche Anbau von Nutzpflanzen mit wechselnder Fruchtfolge, derzeit Luzerne.

Biotoptyp 9214: Wirtschaftsweg unversiegelt
Ein vegetationsfreier Wirtschaftsweg ermöglicht vor den Grundstück Fürstenhuther Stollen 1 die Zufahrt zur Ackerfläche.

Biotoptyp 6110/9318: Gartenland mit Scherrasen artenarm, keine Beet Flächen
Die Fläche im privaten Grundstück Nr. 4058/3 wird in kurzen Abständen regelmäßig gemäht und kurzgehalten. Zum Zeitpunkt der Begehung zeigte sich eine Halmlänge von < 4 cm. Staudenbeete und weitere Blühpflanzen sind nicht vorhanden.

VORENTWURF

7.2 Bilanzierung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Biotoptypen und den anrechenbaren Maßnahmenumfang
Zur Bilanzierung wurde neben dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (vgl. TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) auch das empfohlene Bilanzierungsmodell (vgl. TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell) verwendet. Danach lässt sich die naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche unter Berücksichtigung des Einzelfalls in einer Skala (Bewertungsstufe) von 0 bis 55 einstufen. Die Ergebnisse sind in den Tabellen 1 und 2 dokumentiert.

VORENTWURF

<u>Bewertungsschlüssel:</u>

Bedeutungsstufe	Bewertungsstufe
versiegelt	0- 5
sehr gering	5- 15
gering	16- 25
mittel	26- 35
hoch	36- 45
sehr hoch	46- 55

Gesamtfläche: 6.020 m²

Tab. 1: Eingriffsbewertung für die vorhandenen Biotoptypen

Eingriffs-fläche A	Flächen-größe (m²) B	Bestand Biotoptyp C	Bestand Bedeutungs-stufe D	Planung Biotoptyp Prägung E	Planung Bedeutungs-stufe F	Differenz Eingriffs-schwere G= F-D	Wertverlust H= B x C
	3.645,00 m² 0,3=1.093 m² gesamt Anteilig Ackerland 2.463 m² 739 m² Anteilig Gartenland/ Scherrasen 563,8 x 0,3= ~169 Anteilig Thuja-Hecke 48 x 0,3= ~14	Ackerland 9153 Scherrasen 9318/6110 Hecke 9319	18 22 25	Gebäude versiegelt 9110 Gebäude versiegelt 9110 Gebäude Versiegelt 9110	0 0 0	-18 -22 - 25	- 13.302 - 3.718 - 350
E 2 Zufahrt/ Straße	97	Zufahrt unversiegelt 9214	5	Zufahrt versiegelt 9200	0	-5	- 485
E 3 Einzelbaum	3 Stück Mittelgroß alt Ansatz 25 m²/St. 7 Stück kleiner, spätere Pflanzung Ansatz 15 m²/St.	Einzelbaum 6400 (Tab. Nr.1,5, 14) Einzelbaum 6400 Tab. Nr. (2-4, 10-13)	50 45	Fällung Fällung	0 0	-50 -45	-3.750 -4.725
E4 Gartenland bleibt	533	Gartenland 6110	22	Gartenland 6110	22	0	0
Summe							-26.330

VORENTWURF

Tab. 2: Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A	Fläche/ Anzahl (m²) B	Bestand Biotop-Typ C	Bestand Bedeutungs-stufe D	Neuer Biotoptyp E	Neue Bedeutungs-stufe F	Differenz Aufwertung G=F - D	Wert-Zuwachs H= B x G
A1	1508	Ackerland 9153	18	Gartenland 6110	22	+4	+ 6032
A2 Streuobst-fläche	2.377	Ackerland 9153	18	Streuobst-fläche Neuanlage	40	+22	+52.294
A3	25	Gebäude Abriss 9110	0	Gartenland 6110	22	+22	+ 550
A4	3 Stück Obstbaum (Tab. Nr. 6,7+15)	Einzelbaum Erhalt 6400	nicht bezifferbar	Einzelbaum Erhalt 6400			nicht bezifferbar
Summe							+ 58.876

In Auswertung der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz aus den obigen Tabellen ergibt sich folgende Punkte- Differenz: Eingriff 26.330 Punkte - Ausgleich 58.876 = + 32.546 Punkte.
Dies entspricht einer Kompensationsquote von 200 % innerhalb der bearbeiteten Fläche. Der Hauptanteil des Ausgleichs liegt in der anzulegenden Streuobstfläche und deren perspektivischer Entwicklung.
Fazit: Der Eingriff im Rahmen der geplanten Bebauung kann durch die Ausgleichsmaßnahmen inner-halb der betrachteten Fläche als kompensiert betrachtet werden.

Ausgehend von einer artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Bestandsaufnahme wurde die landschaftspflegerische Analyse und Bewertung vorgenommen. Hierbei wurden keine unter besonderen Schutz stehende Tier oder Pflanzen festgestellt. Auf Grundlage einer Biotopbewertung (siehe Plan: GOP-Bestandsplan) wurde der Kompensationsbedarf für die Biotoptypen und den anrechenbaren Maßnahmenumfang ermittelt.
Im Fazit stellt der GOP fest: Der Eingriff im Rahmen der geplanten Bebauung kann durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der betrachteten Fläche als kompensiert betrachtet werden.

VORENTWURF

Die Maßnahmen (siehe Plan: GOP-Entwurf) welche für den vollständigen Ausgleich und Ersatz der zukünftigen Versieglungen im Gebiet umgesetzt werden müssen, sind als grünordnerische Festsetzungen Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen (Auszug aus dem GOP, S. 14ff.)

- Maßnahme A1: Anpflanzen und Anlegen einer Streuobstwiese mit Hochstämmen 16/ 18 cm Stammumfang, mit vorwiegend alten Sorten.
  Grenzabstand max. 5,0 m Baumabstand max. 10,0 m.

- Flächen für Anpflanzungen
  Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
  Versiegelte Schottergärten sind grundsätzlich verboten.
  Bei Anpflanzung von Gehölzen sind nur einheimische Standorttypische Arten vorzusehen.
  Der Anteil von Koniferen und Nadelgehölzen darf 10 % der Gesamtpflanzung nicht übersteigen.
  Für Hecken werden ausschließlich, Hainbuche, Liguster oder Buchsbaum festgesetzt.

VORENTWURF

Textliche Festsetzung

WA	Allgemeines Wohngebiet. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.: 1, 3, 4, 5, sind nicht zulässig.
GRZ (Grundflächenzahl)	Die Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1. Satz 1 beträgt 0,3. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl sind ausschließlich die im Plan gekennzeichneten und vermaßten Wohnbauflächen anzurechnen.
Bauweise	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) Gebäude sind als freistehende, max. eingeschossige Einzelhäuser + Dach in offener Bauweise zu errichten. Das Dachgeschoss kann als Satteldach mit einer Neigung von max. 30 Grad oder als Flachdach errichtet werden. Beim Dachgeschoss dürfen max. 2 Drittel der Fläche des Erdgeschosses, eine Höhe von 2,30 m überschreiten.
Überbaubare Flächen	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).
Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Nebenanlagen	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² je Grundstück zulässig.
	Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB.
	Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verwerten, zu versickern soweit möglich oder für einen 2. Wasserkreislauf über eine Zisterne zu verwerten.
Grünordnerische Festsetzungen	Es werden zum Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs grünordnerische Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (GOP) getroffen.

VORENTWURF

Pflanzbindungen/ Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB).	Maßnahme A1:In der im Plan ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft muss eine Streuobstwiese mit Hochstämmen und 16/ 18 cm Stammumfang, mit mindestens 50% alter Sorten (gem. Pflanzliste) angepflanzt und angelegt werden. Grenzabstand 5,0 m Baumabstand max. 10,0 m.
	Flächen für Anpflanzungen Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Anpflanzung von Gehölzen sind nur einheimische standorttypische Arten vorzusehen. Der Anteil von Koniferen und Nadelgehölzen darf 10 % der Gesamtpflanzung nicht übersteigen. Für Einfassungen im Vorgartenbereich sind ausschließlich Hecken als Hainbuche, Liguster und Buchsbaum zulässig.
	Schotter-/Steinflächen mit einer Pflanzenbedeckung von unter 80 % sind als Teil der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
Pflanzliste (Streuobstwiese)	Boskoop Goldparmäne Gravensteiner Jakob Lebel Kaiser Willhelm Klarapfel Ontario

VORENTWURF