

# GEMEINDE TISSA MIT ULRICHSWALDE

(Saale-Holzland-Kreis)

## Ergänzungssatzung „Süd“

### Begründung zum Entwurf für die Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

#### Stadtplanung:



Architekturbüro WEBER  
Cubaer Straße 3  
07548 Gera  
e-mail: [AB-weber@t-online.de](mailto:AB-weber@t-online.de)

#### Umweltplanung:

G & P Umweltplanung GbR  
Dittelstedter Grenze 3  
99099 Erfurt  
Tel.: 0361 6532782  
e-mail: [c.pufe@gp-umweltplanung.de](mailto:c.pufe@gp-umweltplanung.de)

Datum:  
15.01.2020



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.3 Rechtliche Voraussetzungen.....	4
1.4 Übergeordnete Planungen.....	7
1.5 Verfahren.....	8
<b>2. AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>9</b>
<b>3. ERSCHLIEßUNG/IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
3.1 Erschließung .....	10
3.2 Immissionsschutz .....	10
<b>4. DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>5. GRÜNORDNUNG / NATURSCHUTZ.....</b>	<b>12</b>
5.1 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	12
5.1.1 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der Ergänzungsfläche .....	12
Abb. 1: Flächennutzungen/Biotoptypen der Ergänzungsfläche im Ist-Zustand .....	15
5.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffe .....	16
Abb. 2: Flächennutzungen/Biotoptypen der Ergänzungsfläche im Plan-Zustand .....	18
5.1.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	19
Abb. 3: Lage der externen Ausgleichsfläche .....	20
Abb. 4: Pflanzplan der externen Ausgleichsfläche .....	22
5.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	23
5.2 Biotopschutz .....	24
5.3 Artenschutz .....	25
<b>6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB.....</b>	<b>26</b>
6.1 Maß der baulichen Nutzung .....	26
6.2 Baugrenze .....	26
6.3 Grünflächen / Pflanzgebote sowie Bindungen für Bepflanzungen ...	26
6.4 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.....	27
6.5 Grenze der Ergänzungsfläche.....	27
6.6 Örtliche Bauvorschrift .....	28
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>28</b>

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung besteht aus einer Ergänzungsfläche am südlichen Ortsrand von Tissa. Sie umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 3 der Flur 1 in der Gemarkung Tissa mit ca. 5.060 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist der Ergänzungssatzung eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 318 der Flur 1 der Gemarkung Tissa mit einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Ergänzungsfläche schließt westlich und nördlich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (in der Planzeichnung dargestellte Klarstellungslinie) von Tissa an, wodurch die Ergänzungsfläche baulich geprägt ist.

Am Ostrand wird die Ergänzungsfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche („Dorfstraße“) tangiert, die der Erschließung der Umgebungsbebauung und der Ergänzungsfläche dient.

Südlich der Ergänzungsfläche grenzen Gartenflächen mit Obstbaumbestand und dann landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

**Anlass** der Ergänzungssatzung ist, dass für eine gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielen zulässige Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde außer dem im Bebauungsplan „Am Kirchberg“ von 2008 (außerhalb der historischen Ortslage) keine weiteren, verfügbaren Flächenpotentiale im vorhandenen, im Sinne von § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil (von Tissa), zur Verfügung stehen.

Im Vorfeld der Durchführung der Ergänzungssatzung wurden in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt von zwei ortsansässigen Familien vorhandene Bauwünsche in Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Tissa geprüft. Es konnte jedoch keine der Bauvorhaben realisiert werden, da entweder die Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben sowie die Erschließung nicht gesichert waren oder topografische Gründe dagegen gesprochen haben.

Die Gemeinde nimmt zudem das baulich bereits vorgeprägte Planungsgebiet zum Anlass für die Ergänzungssatzung, da sich hier eine bauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung aus städtebaulicher Sicht förmlich „aufdrängt“. Die Ergänzungsfläche ist der in Tissa dominierenden baulichen Struktur eines erweiterten Rundlings-Dorfes zuzurechnen. Allerdings ist im Bereich der Ergänzungsfläche aktuell von einer baulichen Unterbrechung der aktuellen Ortsrandbebauung und eines gestörten baulichen Ortsrandes auszugehen. Auf Grund dieser städtebaulichen Situation ist es naheliegend, in der Ergänzungsfläche eine bauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung im Sinne einer baulichen Ortsrand-Arrondierung des Rundlingsdorfes vorzusehen.

Es kommt somit im vorliegenden Fall nicht entscheidungserheblich auf einen rechnerisch nachweisbaren baulichen (Wohnungs-)Bedarf an, sondern dass es aus der städtebaulichen Situation heraus nahe liegt, in der Ergänzungsfläche eine bauliche Weiterentwicklung vorzusehen.

Zudem liegt die Ergänzungsfläche an einer bestehenden kommunalen Straße und ist stadtechnisch weitgehend erschlossen.

Weitere Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB sind in der Gemeinde Tissa nicht vorhanden. Es existiert im Ortsteil Tissa, allerdings abseits der historischen Ortslage, lediglich der weitestgehend bereits bebaute Geltungsbereich des B-Planes „Der Kirchberg“, so dass aktuell für die Wohn-Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde keine ausreichenden, verfügbaren Flächenpotentiale vorhanden sind.

Ein weiterer Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung besteht in der Absicht ortsansässiger Einwohner, darunter auch des Eigentümers des Flurstückes 3, im Ort kurzfristig Einfamilienhausbebauung zu errichten.

Ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Flurstück 3 wurde im Juli 2018 von der Baugenehmigungsbehörde versagt, da diese Fläche dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen ist und sich somit außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet.

Die geplante Entwicklung dieser Außenbereichsfläche zu einer bebaubaren Fläche kann nur mittels Schaffung von Bauplanungsrecht erfolgen. In diesem Fall kommt nach Prüfung der verschiedenen Möglichkeiten zur Schaffung von Bauplanungsrecht als Planungsinstrument eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Anwendung.

**Ziel** der Ergänzungssatzung „Süd“ ist es, in Ermangelung von Baugrundstücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Tissa sowie unter Bezugnahme auf die bestehende bauliche Prägung des angrenzenden Bereichs kurzfristig Bauplanungsrecht durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tissa zu schaffen. Dies soll zur maßvollen Erweiterung von privatem Wohneigentum beitragen.

**Zweck** der Ergänzungssatzung ist es, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen Bauplanungsrecht für maximal 2 Einfamilienhäuser zu schaffen, auf deren Grundlage weitere zum Vollzug der Satzung notwendige Maßnahmen geregelt werden können, wie:

- die verkehrliche und stadtechnische Erschließung
- die Überbauung des Grundstückes
- die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft
- die Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten etc.

### 1.3 Rechtliche Voraussetzungen

In der Ergänzungssatzung „Süd“ wurde nicht die gesamte Ortschaft von Tissa, sondern es wurde lediglich eine Fläche am südlichen Ortsrand betrachtet, die sich aktuell im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB befindet. Eine Gesamortsbetrachtung findet im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung „Süd“ nicht statt.

Bei Erforderlichkeit ist für den gesamten Ortsteil Tissa eine „Klarstellungssatzung“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB zu erstellen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, so dass hier lediglich der Hinweis auf einen Abschnitt der anzunehmenden Klarstellungslinie im Anschluss an die ausgewiesene Ergänzungsfläche erfolgt.

Gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB dürfen bei einer Ergänzungssatzung **nur einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die zudem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.** Durch die vorhandenen baulichen Nutzungen der westlich, nördlich und östlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Bebauung ist eine hinreichende bauliche Prägung der Ergänzungsfläche gegeben.

Umgebungsbebauung der Ergänzungsfläche:



Unter Bezugnahme auf diese vorhandene prägende Bebauung des angrenzenden Bereichs ist es möglich, unter Berücksichtigung der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen, für die Ergänzungsfläche die zukünftig zulässige Bebauung abzuleiten.

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung wird lediglich eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

**Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB müssen für eine Ergänzungssatzung folgende Voraussetzungen vorliegen:**

**1. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.**

Die Ergänzungsfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sich diese Fläche unmittelbar an die westliche, nördliche und östliche Bestandsbebauung von Tissa anschließt und den südlichen, erweiterten Ortsrand der Rundlingsform des Ortes klarer konturieren wird.

Hinsichtlich des in der Ergänzungsfläche geplanten südlichen baulichen Abschlusses von Tissa wird Bezug genommen auf die unweit westlich und östlich vorhandene, im bestehenden Ortsbereich am weitesten nach Süden reichende, Bebauung. Durch die mögliche Bebauung in der Ergänzungsfläche wird die im übrigen Ortsbereich bereits bestehende, erweiterte Rundlingsform harmonisch ergänzt. Dadurch wird gegenüber der Bestandssituation ein klarer konturierter Ortsrand erzeugt. Zudem wird durch die künftige südliche Ortsrandbebauung eine bessere bauliche Verknüpfung zwischen der Umgebungsbebauung und den künftigen Baukörpern erreicht.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt zwar ein Eingriff in eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese, allerdings wird dieser durch Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen im südlichen Teil der Ergänzungsfläche ausgeglichen. Gleichzeitig wird die bestehende Streuobstwiese, die sich östlich, südlich und westlich der Ergänzungsfläche erstreckt und von Süden mit etwa 10 Obstbäumen auch bis in diese hineinreicht, dadurch gut ergänzt. Sie erhält eine kompakte Struktur, wird verjüngt und damit als dorf- und regionstypischer Siedlungsrand gestärkt.

Die in der Ergänzungsfläche erreichbaren maximalen Oberkanten der baulichen Anlagen entsprechen dem Höhenspektrum der überwiegend zweigeschossigen Gebäude (mit geneigten Dachformen) der Umgebungsbebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Tissa.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist durch deren Lage an der östlich tangierenden Dorfstraße sowie der dort (zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung der Umgebungsbebauung) liegenden Ver- und Entsorgungsmedien bereits weitestgehend gesichert (siehe auch Kap. 3 dieser Begründung). Es sind lediglich noch kurze Anschlussleitungen vorzusehen.

In Anlehnung an die westlich und nördlich vorhandene, prägende Umgebungsbebauung ist wegen der Ortsrandlage (im Übergangsbereich zum Landschaftsraum) in der Ergänzungsfläche eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen.

Zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung eines dorftypischen Ortsrandes sowie zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in die in die Ergänzungsfläche hineinragende Streuobstwiese werden am Südrand der Ergänzungsfläche Pflanzungen hochstämmiger Obstbäume festgesetzt.

**2. Die Zulässigkeit des Vorhabens darf nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründen.**

Diese Pflicht wird wegen der Geringfügigkeit der geplanten Bebauung nicht begründet.

**3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Diese Schutzgüter bzw. Einrichtungen sind in der geplanten Ergänzungsfläche oder in deren unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

-----

## **Entsprechend den vorangestellten Ausführungen werden für die Ergänzungsfläche die drei gesetzlich geforderten Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.**

Des Weiteren sind auf der Grundlage des § 34 (5) Satz 4 BauGB auf Ergänzungssatzungen **ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden**. Dies bedeutet, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festzusetzen sind.

Mit Grund und Boden wurde sparsam umgegangen, da die Einordnung künftiger Bebauungen in vertretbarer Entfernung zur östlich vorhandenen Verkehrsfläche erfolgt und somit nur kurze Wege bzw. Flächenbefestigungen bis zu den künftigen Gebäuden erforderlich werden. Außerdem ist mit der geplanten, maximal zulässigen 35%-igen Überbauung (außerhalb der festgesetzten Grünflächen der Ergänzungsfläche) ein Umfang vorgesehen, der gegenüber der überwiegenden, aktuellen Umgebungsbebauung (ca. 25 % - Flurst. 3 - bis ca. 100% - Flurst. 1/1 und 1/2 - Versiegelung) überwiegend geringer ausfällt.

Die sich durch die gemäß der Ergänzungssatzung auf der Ergänzungsfläche zukünftig zulässige Wohnbebauung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Kap. 5 dieser Begründung ermittelt und bewertet. Außerdem erfolgt dort auch die konkrete Darstellung der zur Kompensation dieser Eingriffe geplanten Maßnahmen.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des **Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP)** sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Gemäß dem **Regionalplan Ostthüringen (RP-O)** sollen laut Grundsatz G 2-4 des RP-O im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet und aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Entsprechend dem RP-O wird der Gemeinde Tissa keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises vom 22.01.2019 zur Voranfrage hinsichtlich der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung wurde unter Verwendung des im Grundsatz G 2-5 des RP-O für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung aufgeführten rein rechnerischen Ansatzes zur Ausweisung von zusätzlichem Bauland (ca. 500 m<sup>2</sup>/1.000 Einwohner (EW) je Jahr) unter Berücksichtigung des Flächenverbrauchs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Der Kirchberg“ für die Gemeinde Tissa bis 2025 ein noch möglicher Flächenverbrauch von etwa 1.225 m<sup>2</sup> angegeben.

An dieser Stelle wird jedoch auf die Absätze 2 und 3 des Kap. 1.2 dieser Begründung hingewiesen, dass sich diese Ergänzungssatzung wegen der bestehenden städtebaulichen Situation sozusagen „aufdrängt“ und es in diesem Falle am weiterzuentwickelnden Ergänzungsstandort nicht entscheidend auf einen rechnerisch nachweisbaren Baulandbedarf ankommt.

Hinsichtlich des in der 1. Änderung des B-Plans „Der Kirchberg“ ausgewiesenen Baulandes handelt es sich nicht um eine Flächenerweiterung, sondern lediglich um eine Standortverlagerung von bisher bereits festgesetzten überbaubaren Flächen.



Die Baugrundstücke im B-Plan „Der Kirchberg“ sind entlang der Straße bereits vollständig bebaut. Nachfragepotential der gemeindlichen Bevölkerung besteht an diesem Standort dahingehend, dass die Kinder eines Teils der Bewohner der zur Straße hin orientierten Wohngebäude in unmittelbarer Nähe der Eltern weitere Wohngebäude errichten bzw. Erweiterungen der Bestandsbebauung vornehmen möchten. Dazu erfolgt in diesem B-Plan die Lageverschiebung von überbaubaren Flächen. Somit stehen in Tissa faktisch keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung.

Für die Gemeinde Tissa existiert **kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)**.

## 1.5 Verfahren

Die Ergänzungssatzung „Süd“ wird auf der Basis von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen.

Für die Ergänzungssatzung sieht das aktuelle Baugesetzbuch ein Beteiligungsverfahren in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Zudem ist hinsichtlich der Genehmigung der Ergänzungssatzung der § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Das bisherige Verfahren der Ergänzungssatzung umfasste nachfolgende Schritte:

- Erarbeitung Entwurf vom 15.01.2020 mit Begründung



## 2. AUSGANGSSITUATION

Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb der südlichen Ortrandsituation von Tissa im Erweiterungsbereich eines noch umfassend erhaltenen historischen Rundlings-Dorfes. Der Ortsgrundriss hinsichtlich der Erweiterung der Rundlingsform ist jedoch im Bereich der Ergänzungssatzung bisher nicht durchgängig nachvollziehbar, würde allerdings durch eine Bebauung die in diesem Bereich unterbrochene Kontur der Rundlingsform-Erweiterung klarer definieren und somit ein verbessertes Ortsbild erzeugen.

Die Ergänzungsfläche befindet sich zwischen zwei öffentlichen Erschließungswegen im Übergangsbereich zwischen vorhandener Bebauung und der südlichen Randeingrünung des Ortes, die aus Gartenzonen, z.T. mit Streuobstbeständen, besteht.

Die Ergänzungsfläche weist in östliche Richtung eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 7 % auf.

Die Ergänzungsfläche wird aktuell als Gartenfläche genutzt. Der größte Teil dieser Gartenfläche wird als Schafsweide genutzt und ist mit hoch- sowie niederstämmigen Obstbäumen durchsetzt. Die im zentralen Teil der Ergänzungsfläche vorhandenen, hochstämmigen Obstbäume gehören zur sich südlich der Ergänzungsfläche erstreckenden Streuobstwiese. Der südwestlichste Teil der Ergänzungsfläche wird als Gemüsegarten genutzt. Als bauliche Anlagen sind insbesondere am Nordostrand sowie am Nordrand der Ergänzungsfläche mehrere klein dimensionierte Nebengebäude vorhanden, die überwiegend durch einen Landwirt genutzt werden. Vom östlichen Erschließungsweg führt eine teilweise versiegelte Zufahrt in den zentralen Bereich der Ergänzungsfläche.

Die westlich, nördlich und östlich der Ergänzungsfläche vorhandene prägende Bebauung besteht überwiegend aus bis zur Traufe zweigeschossigen Gebäuden, die bis auf die westliche Bebauung mit ihrer aufgelockerten Einzelhausbebauung überwiegend hofähnliche Baustrukturen aufweisen. Die Hauptgebäude der angrenzenden Bebauung besitzen symmetrische Sattel- bzw. Krüppelwalm-Dachformen. Der Überbauungsgrad der umgebenden Baugrundstücke bewegt sich im Bereich zwischen ca. 25 % (Flurstück 3) bis zu ca. 100% (Flurstücke 1/1 und 1/2).

In der prägenden Umgebungsbebauung befinden sich Wohnnutzungen und Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Hof- sowie Garten- und Grünlandflächen, so dass zur Umgebungsbebauung keine Nutzungskonflikte bestehen.

### 3. ERSCHLIEßUNG/IMMISSIONSSCHUTZ

#### 3.1 Erschließung

Die bestehende verkehrsseitige Anbindung der Ergänzungsfläche an das öffentliche Straßennetz erfolgt wie bisher mittels einer Zufahrt vom kommunalen Erschließungsweg, der die Ergänzungsfläche östlich tangiert.

Da die Ergänzungsfläche absehbar in zwei Baugrundstücke parzelliert wird, erfolgt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der stadttechnischen und der verkehrlichen Erschließung des künftigen westlichen Baugrundstückes die Einordnung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer des künftigen westlichen Baugrundstückes sowie zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten ist.

Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle im Ortskern von Tissa, ca. 80 m nördlich der Ergänzungsfläche, gegeben.

Durch die in der Nähe der Ergänzungsfläche liegende Umgebungsbebauung existieren für deren Erschließung in unmittelbarer Nähe bereits entsprechenden stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser-, Telekommunikations- und Elektroenergieleitungen im westlichen Abschnitt der kommunalen „Dorfstraße“, Telekommunikations- und Mischwasserleitungen im östlichen Abschnitt der kommunalen „Dorfstraße“).

Die künftigen Vorhaben in der Ergänzungsfläche werden an die Bestandsleitungen der umliegenden stadttechnischen Erschließung angebunden. Für die Abwasserentsorgung wird in der Ergänzungsfläche eine objektbezogene, vollbiologische Kleinkläranlage errichtet, deren Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal in der östlichen Dorfstraße angeschlossen wird.

Ist bei konkreten Baumaßnahmen innerhalb der Ergänzungsfläche vor Ort eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, ist dazu ein Versickerungsnachweis zu erbringen und gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Eine Versickerung ist sicher möglich, da bereits Versickerungen in den östlich der Ergänzungsfläche liegenden Flurstücken 36/4, 37 und 39 in Funktion sind.

Die für die künftigen Wohnnutzungen notwendige Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erfolgt für die Ergänzungsfläche über den kommunalen Feuerlöschteich, der in nördlicher Richtung der Ergänzungsfläche in einem Abstand von ca. 220 m im zulässigen Abstand von 300 m von dieser Löschwasserentnahmestelle entfernt liegt.

#### 3.2 Immissionsschutz

Unweit nordöstlich (Flurstück 39) befindet sich ein Schweinestall und unweit östlich (ebenefalls im Flurstück 39) ist ein Rinderstall vorhanden. Im Zuge der Voranfrage zur Ergänzungssatzung erfolgte seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde eine **Prüfung hinsichtlich der Einhaltung des Immissionsschutzes zwischen diesen Stalleinrichtungen und der künftigen Wohnbebauung der Ergänzungsfläche.**

Im Ergebnis dieser Prüfung sind folgende Abstände vom Mittelpunkt der jeweiligen Anlagen zum östlichen Rand der Ergänzungsfläche einzuhalten:

- zum Schweinestall 50 m
- zum Rinderstall 80 m

Entsprechend der Überprüfung befindet sich die Ergänzungsfläche außerhalb der ermittelten Mindestabstände, weshalb seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde dahingehend keine Bedenken bestehen.

Übersichtsblatt aus der Stell. des LRA vom 22.01.19 zur Lage der Stallanlagen:



#### 4. DENKMALSCHUTZ

Zum Denkmalschutz wurden in der Planzeichnung entsprechende Hinweise gegeben.

## 5. GRÜNORDNUNG/NATURSCHUTZ

### 5.1 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

#### 5.1.1 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der Ergänzungsfläche

Die Ergänzungsfläche schließt unmittelbar südlich an die geschlossene Bebauung des Ortskernbereiches von Tissa an. Die Ergänzungsfläche wird aktuell als Gartenfläche genutzt. Er wird als Weidefläche für Schafe, als Gemüsegarten und als kleinbäuerliche Abstell- und Lagerfläche genutzt und ist im zentralen und westlichen Teil mit Obstbäumen durchgrünt. Diese Obstbäume sind teilweise einem sich als Gürtel um den Ortskern von Tissa erstreckenden Streuobstbestand, der gesetzlichem Schutz unterliegt, zuzuordnen.

Bei der Bebauung nördlich der Ergänzungsfläche handelt es sich um dorf- und regionstypische Mehrseitengehöfte. Östlich, südlich und westlich schließen weitere Gartenflächen mit Obstbaumbestand an. Die Grenze zur Offenlandschaft verläuft etwa 20 m südlich der Ergänzungsfläche. Hier folgt, nach der obstbaumreichen Gartenzone, die den Ortsrand von Tissa bildet, eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche.

Die Gartenfläche innerhalb der Ergänzungsfläche ist hinsichtlich ihrer Nutzung und Struktur zu differenzieren:

- Der größere, östliche Teil der Gartenfläche wird von Grünlandvegetation eingenommen und ganzjährige mit Schafen beweidet. Gegliedert wird das Grünland durch insgesamt 14 Obstbäume (ausschließlich Apfel), die im südlichen und zentralen Bereich dieser Teilfläche stehen. Bei den Obstbäumen handelt es sich um 12 alte, hochstämmige sowie 2 nachgepflanzte, niederstämmige Bäume. Die 12 Hochstämme sind der sich südöstlich bis südwestlich der Ergänzungsfläche erstreckenden, gesetzlich geschützten Streuobstwiese zuzuordnen. Am nördlichen und östlichen Rand des östlichen Teils des überplanten Gartens befinden sich einige kleine Schuppen sowie Abstell- und Lagerflächen. Der an den östlich der Ergänzungsfläche verlaufenden Zufahrtsbereich zur Gartenfläche anbindende Zufahrtsweg ist z.T. geschottert bzw. mit Betonplatten befestigt.

**Foto 1:** Blick auf den der gesetzlich geschützten Streuobstwiese zuzuordnenden Obstbaumbestand im zentralen östlichen Teil der Ergänzungsfläche



**Foto 2:** Blick auf die Bebauungen, Lagerflächen und die Zuwegung am nördlichen Rand der östlichen Teilfläche der Ergänzungsfläche



- Beim kleineren, westlichen Teil der Gartenfläche handelt es sich im nördlichen Teilbereich ebenfalls um eine mit Obstbäumen bestandene Wiesenfläche. Diese wird allerdings nicht beweidet, sondern vorwiegend als Erholungsfläche genutzt. Bei den hier stehenden, insgesamt 14 Obstbäumen (Apfel und Süßkirsche) handelt es sich, bis auf 2 Ausnahmen, um niederstämmige Bäume. Deshalb ist dieser Bereich auch nicht der angrenzenden Streuobstwiese zuzuordnen. Der südliche Teilbereich des westlichen Teils der Gartenfläche in der Ergänzungsfläche wird als Gemüsegarten genutzt.

**Foto 3:** Blick auf den vorwiegend von Niederstämmen gebildeten Obstbaumbestand im westlichen Teil der Ergänzungsfläche



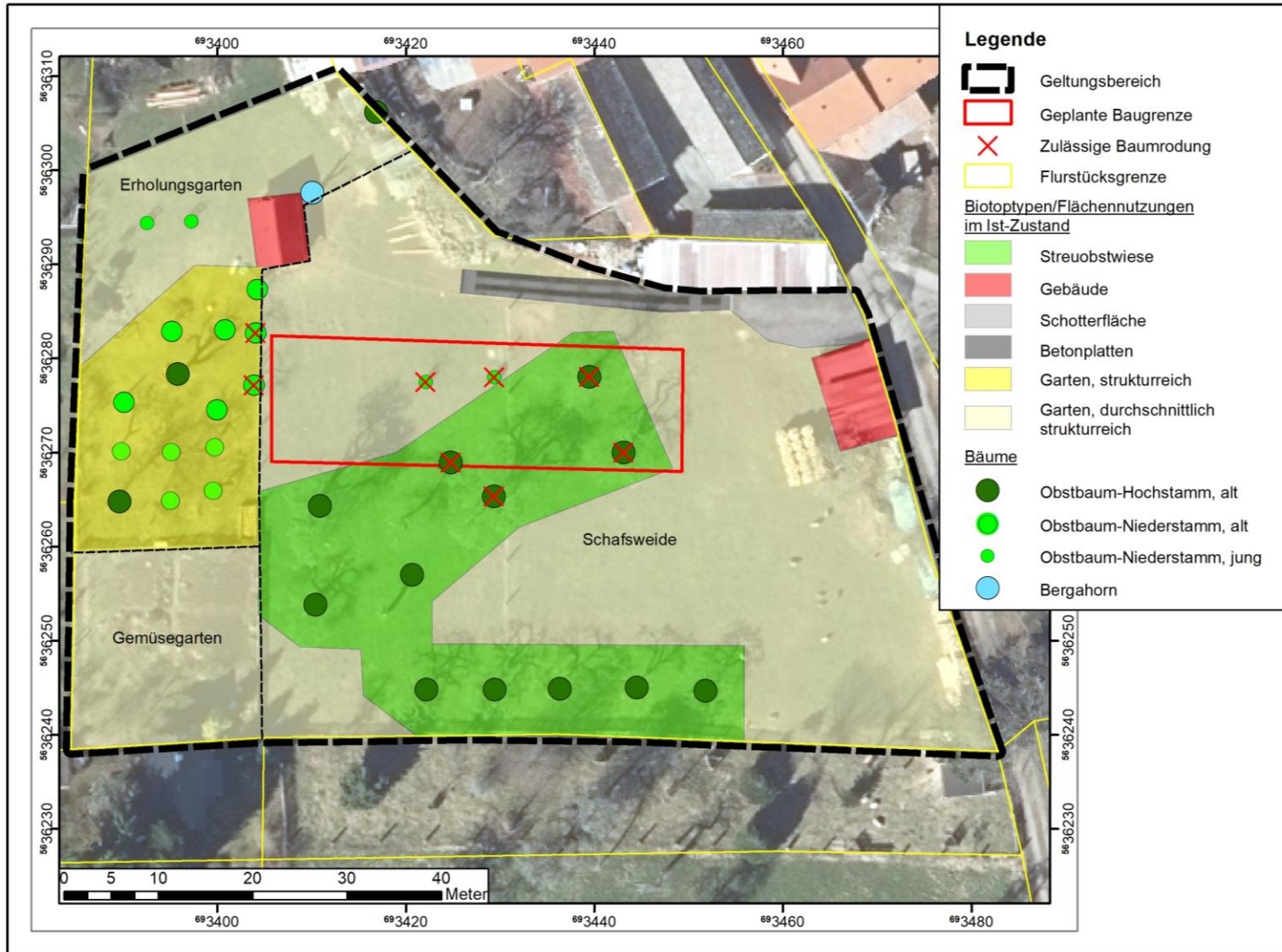


Die naturschutzfachliche Bedeutung (der Biotopwert) der beschriebenen Teilflächen des Gartens in der Ergänzungsfläche hängt von der Nutzung bzw. dem Gehölzbestand auf den Flächen ab:

- Eine hohe Bedeutung kommt dem der Streuobstwiese des südlichen Ortsrandbereiches von Tissa zugeordneten Teilfläche zu.
- Eine mittlere Bedeutung besitzt die nicht der Streuobstwiese zugeordnete, vorwiegend mit niederstämmigen Obstbäumen bewachsenen Teilfläche am westlichen Gebietsrand zu.
- Den verbleibenden, weitestgehend gehölzfreien Gartenflächen, zu denen auch die kleinflächigen Bebauungen/Versiegelungen am nördlichen und östlichen Gebietsrand gehören, kommt insgesamt eine geringe Bedeutung zu.

Im nachfolgenden Plan der Flächennutzungen/Biotoptypen der Ergänzungsfläche im Ist-Zustand kann die Unterteilung der Ergänzungsfläche nachvollzogen werden.

Abbildung 1: Flächennutzungen/Biototypen der Ergänzungsfläche im Ist-Zustand



### 5.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffe

Wie in Kap. 5.1.1 dargestellt, handelt es sich bei der Ergänzungsfläche um eine Fläche, die unmittelbar an das bebaute Dorfgebiet anschließt, langjährig als Gartenfläche genutzt wird und kleinflächig auch Bebauungen und Versiegelungen aufweist. Gleichzeitig ist die Ergänzungsfläche z.T. mit Obstbäumen durchsetzt und eine Teilfläche ist sogar der südöstlich bis südwestlich anschließenden, gesetzlich geschützten Streuobstwiese zuzuordnen. Für die Ergänzungsfläche ist somit z.T. von Vorbelastungen der relevanten Schutzgutfunktionen auszugehen, z.T. besitzen die Schutzgutfunktionen auch hohe Bedeutung (Streuobstwiese).

Trotz der teilweise bestehenden Vorbelastungen ist zu prognostizieren, dass es in der Ergänzungsfläche mit der in Folge der Aufstellung der Ergänzungssatzung zulässigen Wohnbebauung zur Auslösung des Eingriffstatbestandes gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG kommen wird. Konkret sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch zusätzliche Bodenversiegelungen sowie des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt durch Biotopabwertungen zu erwarten.

Der Umfang der zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt führenden, zusätzlich zulässigen Überbauungen bzw. **Bodenversiegelungen** ergibt sich aus der für die Ergänzungsfläche festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35. Gemäß dieser Grundflächenzahl dürfen maximal 890 m<sup>2</sup> des insgesamt 2.540 m<sup>2</sup> großen, baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Abzüglich der bereits bestehenden Versiegelung von ca. 260 m<sup>2</sup> (ca. 120 m<sup>2</sup> überbaute Flächen und ca. 140 m<sup>2</sup> versiegelte Wegefläche) ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von etwa 630 m<sup>2</sup>.

Die im Bereich des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche zulässige Wohnbebauung wird mit als erheblich zu bewertenden **Biotopabwertungen** sowie mit Gehölzrodungen verbunden sein, wobei das Maß der Abwertung unterschiedlich sein wird.

Auf den zusätzlich überbau- bzw. versiegelbaren Teilflächen der Ergänzungsfläche (etwa 630 m<sup>2</sup>) wird sich eine Biotopabwertung um 2 bzw. 4 Wertstufen ergeben:

- Am höchsten ist die Abwertung (um 4 Wertstufen) für den betroffenen Teil der Streuobstwiese. Gemäß der Darstellung in Abbildung 1 ist im Bereich der Streuobstwiese die Rodung von 4 hochstämmigen Apfelbäumen zulässig.
- Für die verbleibenden, überbau-/versiegelbaren Gartenflächen, die bis auf 2 alte sowie 2 junge, niederstämmige Obstbäume, gehölzfrei sind, wird die Biotopabwertung geringer sein (um 2 Wertstufen).

Für die nicht zu bebauenden/zu versiegelnden Teilflächen des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche ist nicht von relevanten Veränderungen der derzeitigen Gartennutzung auszugehen. Für diese Flächen werden sich im Vergleich zur bisherigen Situation kaum Veränderungen der Wertausprägungen ergeben.

Gleiches gilt für die in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung als PG 1 ausgewiesene Private Grünfläche. Diese umfasst den Obstbaumbestand im westlichen Teil der Ergänzungsfläche sowie den südlich daran anschließenden Gemüsegarten. Für beide Teilbereiche erfolgt mit Ausweisung der Fläche PG 1 eine Bestandssicherung.

Eine Biotopaufwertung wird sich für die in der Planzeichnung im zentralen südlichen sowie im südöstlichen Teil der Ergänzungsfläche ausgewiesene Private Grünfläche PG 2 ergeben. Hier sind der Erhalt der vorhandenen, hochstämmigen Obstbäume sowie die Nachpflanzung weiterer 8 hochstämmiger Obstbäume vorgesehen. Für die bisher nicht mit Obstbäumen bestandenen Teile der PG 2 wird sich eine Biotopaufwertung um 2 Wertstufen ergeben.



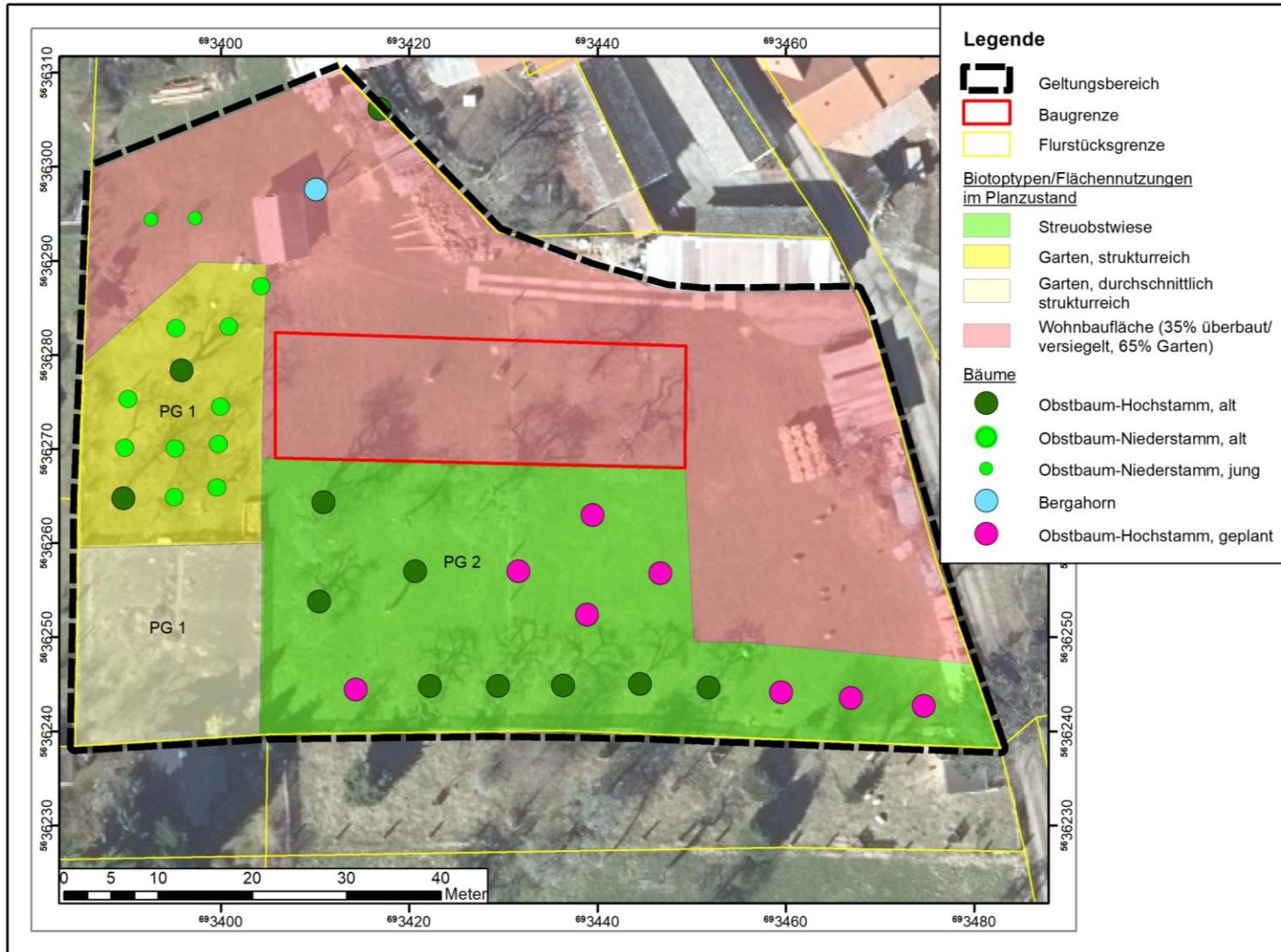


In der **Abbildung 2** auf der folgenden Seite ist die sich für den gemäß den Festsetzungen der Ergänzungssatzung für die Ergänzungsfläche künftig ergebende Biotop- und Nutzungsstruktur dargestellt.

Neben den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sind für die übrigen Schutzgüter des Naturschutzrechtes, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bez. des Schutzgutes Landschaftsbild ist dabei ausschlaggebend, dass die beanspruchte Fläche unmittelbar an das bebaute Dorfkerngebiet anschließt und die bestehende Bebauung im Süden abrunden wird. Hinzu kommt, dass der das Dorfgebiet abschließende und zur freien Landschaft begrenzende Streuobstgürtel erhalten bleibt, durch die geplanten Nachpflanzungen sogar wieder eine kompaktere Gestalt erhalten und eine Verjüngung erfahren wird. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes für den „Teilraum Täler“ (Planungsbüro DR. HAUßNER 1997) keine der geplanten, kleinen Wohnbaufläche widersprechenden Ausweisungen enthalten sind.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die in der Ergänzungsfläche zulässige Wohnbebauung zu **erheblichen und damit naturschutzrechtlich kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt** führen wird. Ein Teil dieser Beeinträchtigungen kann durch die innerhalb der Ergänzungsfläche, auf der Fläche PG 2, geplante Erweiterung der gebietsbegrenzenden Streuobstwiese kompensiert werden. Insbesondere wird mit den auf PG 2 geplanten Obstbaumpflanzungen der Eingriff in die gesetzlich geschützte Streuobstwiese ausgeglichen (vgl. hierzu Kap. 5.2). Zur Erfüllung des verbleibenden Kompensationsbedarfs ist die Realisierung einer externen Maßnahme nötig (vgl. hierzu Kap. 5.1.3).

**Abbildung 2:** Flächennutzungen/Biototypen der Ergänzungsfläche im Plan-Zustand



### 5.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt werden 2 Maßnahmen geplant:

- die Ergänzung des Streuobstbestandes auf der Fläche PG 2, im südlichen Teil der Ergänzungsfläche, sowie
- die Anlage eines kleinen Feldgehölzes auf einer externen, ca. 450 m<sup>2</sup> großen Fläche auf dem Flurstück 318, der Flur 1 der Gemarkung Tissa.

Beide Pflanzmaßnahmen werden zu Biotopwertsteigerungen, zur Verbesserung der Bodenfunktionen sowie zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen. Gleichzeitig wird mit den beiden Maßnahmen, wie im folgenden Kapitel rechnerisch nachgewiesen, auch eine Kompensation der sich anlagebedingt ergebenden, erheblichen Beeinträchtigungen erreicht.

#### Ergänzung des Streuobstbestandes auf PG 2

Auf PG 2 sind die Ausgleichspflanzungen für die im baulich nutzbaren Teil der Ergänzungsfläche zulässigen Rodungen von Obstbäumen geplant. Damit wird auch eine deutliche flächenmäßige Erweiterung der von Süden in die Ergänzungsfläche hineinreichenden Streuobstwiese erreicht.

Insgesamt sollen auf PG 2 8 hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Damit werden alle im Bereich des Baufeldes der Wohnbaufläche stehenden Obstbäume, für die eine Rodung zulässig ist, im Mengenverhältnis von 1:1 ersetzt. Hierbei bleibt unberücksichtigt, ob es sich bei den zu rodenden Bäumen um hoch- oder niederstämmige Obstbäume handelt. Die Maßnahmenplanung verfolgt somit einem höchst vorsorglichen Ansatz.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten werden Obstbäume der Arten Apfel, Süßkirsche, Birne, Pflaume oder Walnuss gepflanzt. Die Bäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm gepflanzt. Vorgesehen ist, ausschließlich alte Kultursorten zu nutzen. Zwischen den einzelnen Obstbäumen werden Mindestabstände von 6 m eingehalten. Nach der Pflanzung werden die Bäume mittels eines Dreibecks verankert. Die Pflege der Bäume sowie deren dauerhafter Erhalt werden durch den Vorhabensträger sichergestellt.

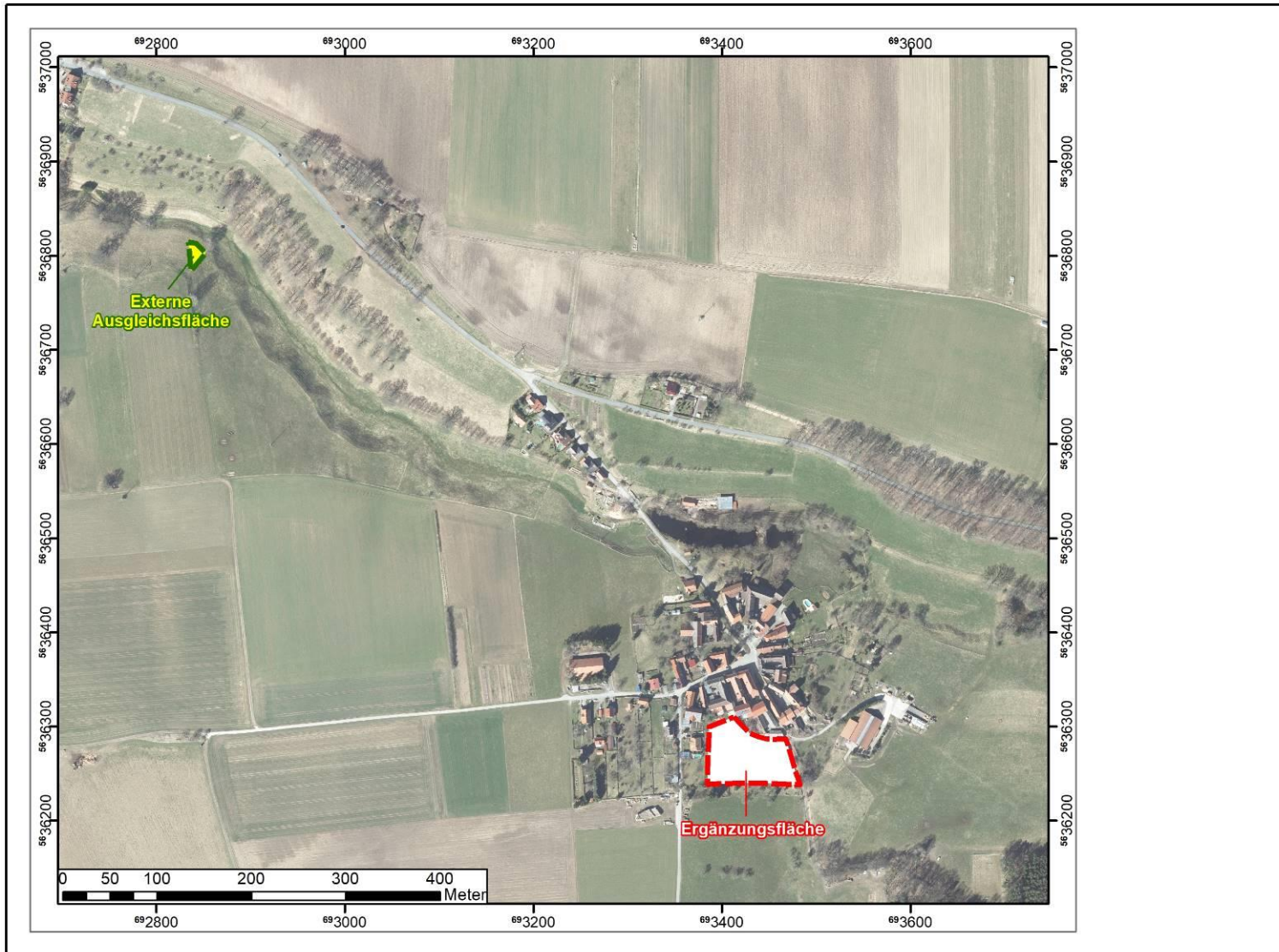
#### Entwicklung eines Feldgehölzes auf der externen Ausgleichsfläche auf Flurstück 318, Flur 1, Gemarkung Tissa

Die externe Ausgleichsfläche liegt ca. 600 m nordwestlich der Ortslage Tissa, am nordostexponierten Hangbereich eines kleinen Taleinschnittes (siehe **Abbildung 3** auf der folgenden Seite). Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die mäßig intensiv mit Rindern beweidet wird. Die Grünlandfläche ist weitestgehend ausgeräumt, weist kaum gliedernde Gehölzstrukturen auf.

Das Flurstück, auf der die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden soll, befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers.



**Abbildung 3:** Lage der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Tissa, Flur 1, Flurstück 318)



Geplant ist, als gliederndes Element des Grünlandes, ein kleines, aus standortheimischen Baum- und Straucharten aufgebautes, ca. 450 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz anzulegen. Das Feldgehölz wird zu einer Belebung des Landschaftsbildes führen und die Lebensraumvielfalt des Grünlandbereiches erhöhen. Insbesondere wird das Feldgehölz für Gehölz bewohnende Kleinvogelarten, Kleinsäuger sowie Wirbellose neuen Lebensraum bieten.

Das Feldgehölz wird so aufgebaut, dass im Kernbereich eine lockere Pflanzung von Laubbäumen erfolgt und im Saumbereich eine dichte Pflanzung mit Dornensträuchern vorgenommen wird. Folgende Gehölzarten sollen zum Einsatz kommen:

Bäume:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Die Bäume im Zentrum des Feldgehölzes werden mit Abständen von 4 - 5 m zueinander gepflanzt. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern im Saumbereich sollen 1 bis 1,5 m betragen.

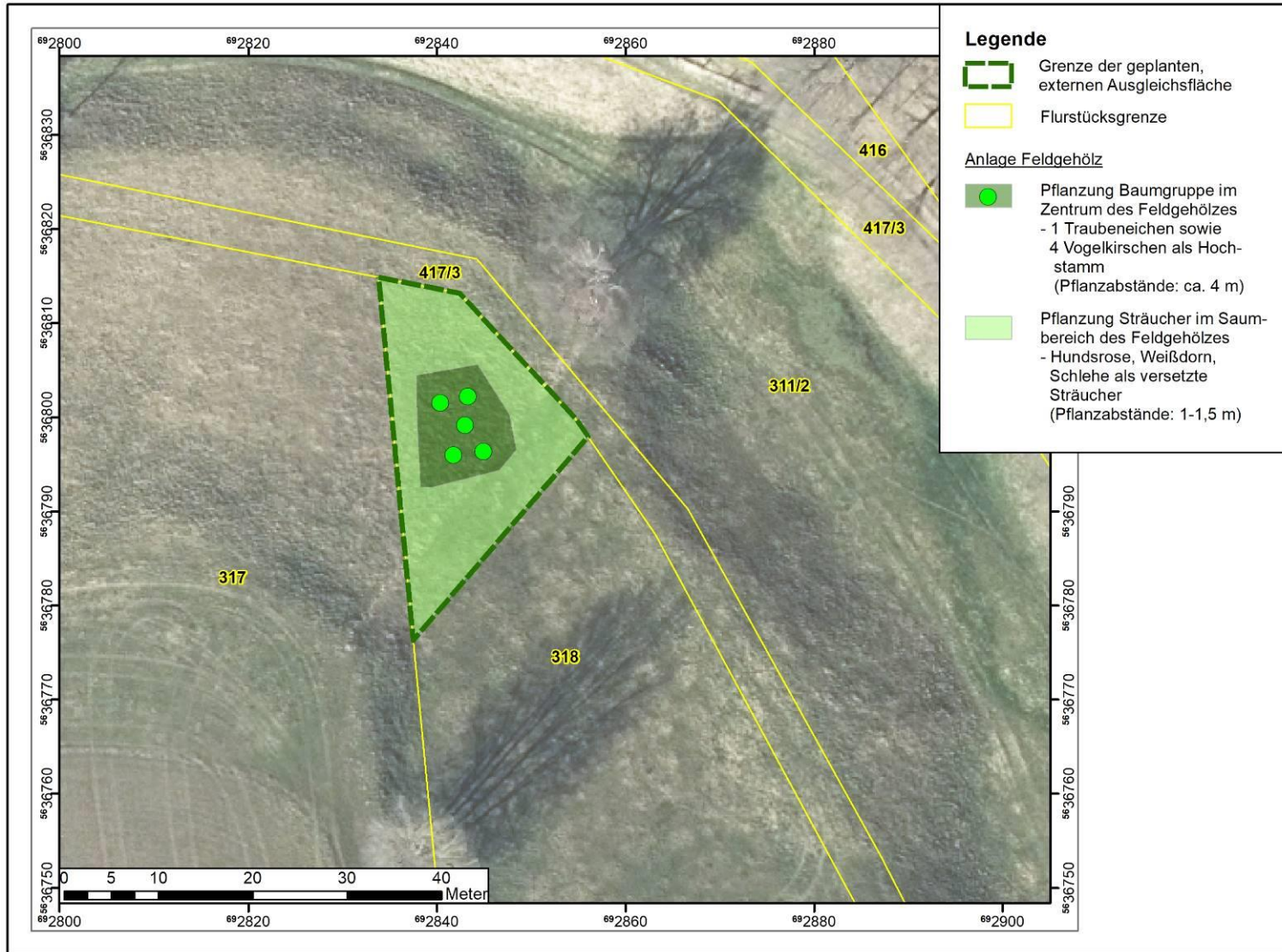
Es wird Pflanzgut aus regionalen Herkünften in folgender Qualität verwendet:

- Bäume: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang,
- Sträucher: 2-mal versetzt, 60-100 cm hoch.

Die Pflege der gepflanzten Gehölze, bis zur Sicherung einer stabilen Gehölzstruktur, erfolgt durch den Vorhabensträger. Es wird mindestens eine Fertigstellungspflege über 1 Jahr und eine Entwicklungspflege über 2 Jahre gewährleistet.

In der **Abbildung 4** auf der folgenden Seite ist die geplante Gehölzpflanzung der externen Ausgleichsfläche schematisch dargestellt.

**Abbildung 4:** Pflanzplan der externen Ausgleichsmaßnahme (Anlage Feldgehölz)



## 5.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

### Methodische Grundlagen

Zur Kontrolle, ob mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen eine ausreichende naturschutzrechtliche Kompensation erreicht wird, wird für die Ergänzungsfläche sowie die externe Ausgleichsfläche im Folgenden eine Biotopwertbilanz nach den Vorgaben des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ (TMLNU 2005) aufgestellt.

Die Vergabe von Biotopwerten für den Ausgangs- sowie den Planzustand der Teilflächen der Ergänzungsfläche erfolgt unter Zuhilfenahme der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie, zur Bewertung der Siedlungsbiotope, der Anhänge B und C des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005).

Die Ausgangsbiotope sind für die Ergänzungsfläche kartografisch in der in das Kap. 5.1.1 integrierten **Abbildung 1** dargestellt. Die Biotope des Planzustandes sind für die Ergänzungsfläche in der in das Kap. 5.1.2 integrierten **Abbildung 2** bzw. für die externe Ausgleichsfläche in der in Kap. 5.1.3 integrierten **Abbildung 4** abgebildet.

### Biotopwertbilanz

Die folgenden beiden Tabellen enthalten die entsprechend „Thüringer Bilanzierungsmodell“ vorgenommene Bewertung der Ergänzungsfläche sowie der externen Ausgleichsfläche im Ausgangs- und im Planungszustand.

**Tabelle 1** Bewertung der Flächen im Ausgangszustand (überplante Biotope)

<b>Biototyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bedeutungs- stufe</b>	<b>FÄQ</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B x C</b>
<u>Ergänzungsfläche</u>			
Streuobstwiese <sup>1</sup>	1.120	40	44.800
Garten, strukturreich <sup>1</sup>	520	30	15.600
Garten, durchschnittlich strukturreich <sup>2</sup>	3.160	20	63.200
Gebäude	120	0	
Schotterweg	70	10	700
Betonspurbahnweg	70	6	420
<u>externe Ausgleichsfläche</u>			
Mesophiles Grünland	450	30	13.500
<b>Summe</b>	<b>5.510</b>		<b>138.220</b>

<sup>1</sup> Als Streuobstwiese wurde nur der Teil des Obstbaumbestandes in der Ergänzungsfläche eingeordnet, der von hochstämmigen Obstbäumen gebildet wird. Nicht als Streuobstwiese eingeordnet wurde der von halb- und vierstämmigen Obstbäumen bestimmte Teil des Obstbaumbestandes im westlichen Teil der Ergänzungsfläche. Dieser wurde als „strukturreiche“ Gartenfläche erfasst.

<sup>2</sup> Alle verbleibenden Gartenflächen der Ergänzungsfläche, bei denen es sich um mit Schafen beweidete Wiesenflächen, die mit einzelnen Bäumen durchsetzt sind und auf denen sich insbesondere randlich Schuppen sowie Abstell- und Lagerflächen finden sowie um einen kleinen Gemüsegarten handelt, wurden als „durchschnittlich strukturreich“ eingeordnet.

**Tabelle 2** Bewertung der Flächen im Planzustand (geplante Biotope)

<b>Biototyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bedeutungsstufe</b>	<b>FÄQ</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B x C</b>
<u>Ergänzungsfläche</u>			
Streuobstwiese <sup>1</sup>	1.600	40	64.000
Garten, strukturreich <sup>2</sup>	520	30	15.300
Garten, durchschnittlich strukturreich <sup>3</sup>	400	20	8.000
Wohnbaufläche, bebaut/versiegelt <sup>4</sup>	890	0	
Wohnbaufläche, Garten, durchschnittlich strukturreich <sup>5</sup>	1.650	20	33.000
<u>externe Ausgleichsfläche</u>			
Naturnahes Feldgehölz	450	40	18.000
<b>Summe</b>	<b>5.510</b>		<b>138.300</b>

Erläuterungen:

- <sup>1</sup> Es handelt sich um die Fläche PG 2 in der Ergänzungsfläche, auf der gemäß textlicher Festsetzung die vorhandene Streuobstwiese zu erweitern ist.
- <sup>2</sup> Es handelt sich um den nördlichen Teil der Fläche PG1 der Ergänzungsfläche, auf der der bestehende Bestand aus überwiegend niederstämmigen Obstbäumen zu erhalten ist.
- <sup>3</sup> Es handelt sich um den südlichen Teil der Fläche PG1 der Ergänzungsfläche, die auch künftig als Gemüsegarten genutzt wird und die entsprechend der Bestandssituation als durchschnittlich strukturreich eingeordnet wurde.
- <sup>4</sup> Es handelt sich um die Teilfläche des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche, die gemäß der Grundflächenzahl von 0,35 überbaubar bzw. versiegelbar ist.
- <sup>5</sup> Es handelt sich um die Teilfläche des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche, die gemäß der Grundflächenzahl von 0,35 nicht überbaubar bzw. versiegelbar ist und für die die Entwicklung eines typischen Hausgartens anzunehmen ist. Es wird von der Entwicklung einer durchschnittlich strukturreichen Gartenfläche ausgegangen.
- <sup>6</sup> Es handelt sich um das auf der externen Ausgleichsfläche anzulegende Feldgehölz.

Ergebnis des Biotopwertvergleichs ist, dass mit Realisierung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung und der Maßnahme in der externen Ausgleichsfläche **kein Biotopwertverlust** verbleibt (Ausgangszustand: 138.220 FÄQ-Wertpunkte; Planzustand: 138.300 FÄQ-Wertpunkte).

## 5.2 Biotopschutz

Mit dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufeld erfolgt die Überplanung eines kleinen Teils einer nach § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG besonders geschützten Streuobstwiese. Lt. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung ist die Rodung von 4 hochstämmigen Obstbäumen, die eindeutig dieser Streuobstwiese zuzuordnen sind, sowie von 4 weiteren, auf dem Baugrundstück stehenden, nieder- und hochstämmigen Obstbäumen zulässig (vgl. auch **Abbildung 1** in Kap. 5.1.1).

Damit wird gegen § 30 Abs. 2 BNatSchG verstoßen, der besagt, dass eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Biotope verboten ist. Gleichzeitig eröffnet § 30 Abs. 3 BNatSchG die Möglichkeit der Erteilung einer Genehmigung zur Ausnahme von diesem Verbot, insofern die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

Im vorliegenden Fall wird in der Ergänzungssatzung die Neupflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen auf der Fläche PG 2, im südlichen Teil der Ergänzungsfläche, festgesetzt. Durch diese Neupflanzungen können die sich ergebenden Beeinträchtigungen der Streuobstwiese vollständig ausgeglichen werden. Die Streuobstwiese wird im Vergleich zur bestehenden Situation sogar flächenmäßig erweitert und gleichzeitig wird sie verjüngt.



Damit ist die Bedingung des § 30 Abs. 3 BNatSchG erfüllt. Entsprechend wird durch den Vorhabensträger, parallel zu diesem Satzungsverfahren, ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises vorgelegt.

### 5.3 Artenschutz

Über die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Betrachtungen zum gesetzlichen Biotopschutz hinaus ist im vorliegenden Fall aus naturschutzrechtlicher Sicht auch zu prüfen, ob in Folge der Festsetzungen der Ergänzungssatzung die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind, zu befürchten ist.

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind von den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausschließlich Brutvorkommen europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. In den Obstbäumen, die auf der Ergänzungsfläche stehen, sind potenziell sowohl Brutnischen- als auch freibrütender Kleinvogel möglich. Wahrscheinlich sind aber ausschließlich Vorkommen siedlungstypischer und weit verbreitete Arten (z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Stieglitz, ...). Bezugnehmend auf diese Situation ist es erforderlich, für die Gruppe der gehölzbrütenden, siedlungstypischen Kleinvogel die Möglichkeit der Auslösung des Tötungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) genauer zu betrachten.

Die Auslösung des Tötungsverbotes wird vermieden, indem in den textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung darauf hingewiesen wird, dass die den Baumaßnahmen vorausgehenden Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna) erfolgen dürfen.

Die Zerstörung einzelner Brutstätten europäischer Vogelarten im Zuge der Errichtung der Wohnbaufläche kann nicht ausgeschlossen werden. Da dies aber Beeinträchtigungen wären, die sich grundsätzlich nur auf einzelne Individuen auswirken würden und im Bereich der anlagebedingt betroffenen Fläche ausschließlich häufige und nicht gefährdete Vogelarten zu erwarten sind, würde sich dies nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der einzelnen betroffenen Art auswirken. Dies wiederum ist die Voraussetzung dafür, dass sich hieraus keine Auslösung des Schädigungsverbotes ergibt. Sehr vorsorglich, besteht die Möglichkeit, durch das Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter, der Verlust an potenziellen Brutplätzen auszugleichen.

Höchst vorsorglich erfolgt in den textlichen Festsetzungen ein weiterer Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Der Hinweis besagt, dass durch den Bauherren vor Baubeginn zu prüfen ist, ob doch noch andere artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten geschädigt werden könnten. Sollte ein solcher Verdacht bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

## **6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB**

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Auf Grund der Ortsrandlage der Ergänzungsfläche im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum erfolgt in Abweichung von den Bebauungsdichten (ca. 25 % bis ca. 100 % Versiegelung) der angrenzenden prägenden Bebauung in der Ergänzungsfläche die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Mit der Festsetzung dieses GRZ-Höchstmaßes wird einer den heutigen durchschnittlichen Bedürfnissen der Bauinteressenten an Einfamilienhausdimensionen sowie der daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung entsprochen.

Zugleich dient die festgesetzte maximale GRZ von 0,35 dem Bodenschutz, insbesondere der Minimierung der Bodenneuversiegelung sowie der Begrenzung von Beeinträchtigungen der Flora und Fauna.

Um mit der künftigen Bebauung in dieser Ortsrandlage im Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum nicht wesentlich von den oberen Gebäudeabschlüssen (Firsthöhen) der Umgebungsbebauung abzuweichen und zu einem harmonischen Ortsbild beizutragen, erfolgt die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Oberkante baulicher Anlagen.

### **6.2 Baugrenze**

Um der Anforderung der baulichen Prägung hinsichtlich des Einfügungsmerkmals zur Überbaubarkeit der Ergänzungsfläche in Bezug zu einem Großteil der Umgebungsbebauung mit einer eindeutigen Abgrenzung zwischen Bebauung und Freiflächen sowie der Überbaubarkeit der Ergänzungsfläche nicht südlicher als das Hauptgebäude im westlichen Baugrundstück (Flurstück 4/3) zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen. Des Weiteren wird mit der Lage der Baugrenzen auch eine Fortführung der bisherigen äußeren Erweiterung der historischen Rundlingsform des Ortes erreicht.

Durch die Ausformung der festgesetzten Baugrenze wird Bezug genommen auf die in der Umgebung vorhandenen hofähnlichen Baustrukturen. Zudem wird durch die Baugrenzen den Bebauungstiefen der Umgebungsbebauung entsprochen.

### **6.3 Grünflächen/Pflanzgebote sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Die Private Grünfläche PG 1 wird ausgewiesen, um den Bestand an Obstbäumen sowie den Gemüsegarten im westlichen Teil der Ergänzungsfläche zu sichern.

Die Private Grünfläche PG 2 dient dem Erhalt sowie der Erweiterung des außerhalb des Baufeldes liegenden Teils der in die Ergänzungsfläche hineinragenden, gesetzlich geschützten Streuobstwiese. Zur Erweiterung der Streuobstwiese wird die Neupflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt.

Mit beiden Festsetzungen wird ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung des in Tissa noch sehr gut ausgeprägten, dorftypischen Garten- und Obstwiesengürtels geleistet. Die auf PG 2 geplanten Obstbaumpflanzungen dienen darüber hinaus auch dem Ausgleich der sich mit dem Wohnungsbauvorhaben ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Gewährleistung des gesetzlichen Biotopschutzes.

#### 6.4 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erreichbarkeit des westlichsten Bereiches der Ergänzungsfläche, der künftig ein eigenständiges Baugrundstück bilden könnte, von der östlich tangierenden Dorfstraße sowie für dessen Ver- und Entsorgung mit stadtechnischen Medien, erfolgt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der stadtechnischen und der verkehrlichen Erschließung des westlichen Bereiches der Ergänzungsfläche eine Festsetzung (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 2), wonach eine 5 m breite Fläche ausgewiesen wird, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer des künftigen westlichen Baugrundstückes sowie zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten ist.

Die Festsetzung dieser Fläche ist die Grundlage für die Eintragung künftiger Baulasten sowie Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit der stadtechnischen und der verkehrlichen Erschließung des westlichen Bereiches der Ergänzungsfläche.

#### 6.5 Grenze der Ergänzungsfläche

Die Abgrenzung der Ergänzungsfläche erfolgte so, dass die geplante Bebauung, die Verkehrserschließung, die stadtechnische Erschließung sowie ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Grenze der Ergänzungsfläche realisiert werden können.

Mittels einer in sich geschlossenen Linie wurde die Grenze der Ergänzungsfläche (einzelne Außenbereichsfläche) festgesetzt, die somit gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) von Tissa einbezogen wird.

Dementsprechend ergeben sich die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung insbesondere aus der Prägung des an die Ergänzungsfläche angrenzenden Innenbereiches des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Tissa sowie aus den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Für Vorhaben nach § 29 BauGB sind innerhalb der Grenze der Ergänzungsfläche § 34 (1) BauGB (4 Einfügekriterien) sowie die Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung zu beachten.

Entsprechend der vorhandenen Prägung der Art der näheren baulichen Umgebungsnutzung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Wohnbebauung und diese Nutzung ergänzende Bauten und Nebenanlagen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den künftigen Gebäuden durch die in der Ergänzungsfläche getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen maximalen Grundfläche sowie der maximalen Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

In der näheren Umgebung der Ergänzungsfläche ist eine Bauweise prägend, die allseitig Grenzbebauungen sowie Unterschreitungen der notwendigen Abstandsflächen zulässt. Ein Abweichen von der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Bauweise mit ihren Grenzbebauungen erfolgt in der Ergänzungsfläche durch die dort erfolgte Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Dadurch wird verhindert, dass in diesem großflächigen Flurstück die Bebauung wesentlich weiter südlicher als die Umgebungsbebauung errichtet werden könnte, so dass dadurch städtebaulichen Spannungen minimiert bzw. vermieden werden.

## 6.6 Örtliche Bauvorschrift

Da sich die Umgebungsbebauung gestalterisch hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckungen der Hauptgebäude durch eine rote und rotbraune Dachdeckung sowie durch Satteldächer auszeichnet, erfolgen zur Fortführung dieser prägenden Gestaltungsmerkmale innerhalb der Ergänzungsfläche entsprechende Festsetzungen.

## 7. Auswirkungen der Planung

### Rechtliche Auswirkungen:

Durch die Ergänzungssatzung wird innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungsfläche) Bauplanungsrecht für Vorhaben gemäß der prägenden, umgebenden Innenbereichsbebauung sowie gemäß den in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen geschaffen.

Die bisherige Außenbereichsfläche (Ergänzungsfläche) im Sinne von § 35 BauGB wird nach nicht beanstandeter Anzeige der Ergänzungssatzung Teil des im „Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ von Tissa gemäß § 34 BauGB. Dadurch besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung nach § 34 (1, 2 und 3 a) BauGB. Eine Anwendung des § 35 BauGB entfällt mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung.

### Städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich wird durch die Bebauung der festgesetzten Ergänzungsfläche am südlichen Ortsrand von Tissa eine bauliche Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie der erweiterten Rundlings-Struktur erreicht. Der südliche Ortsrand von Tissa wird nach Realisierung der neuen, zulässigen Bebauung und nach den erfolgten notwendigen Kompensationsbepflanzungen partiell neu gestaltet. Der fließende und ortstypische begrünte Übergang zwischen den bebauten Bereichen von Tissa und dem südlich angrenzenden, unbebauten Landschaftsraum bleibt durch die in der Ergänzungsfläche auf Grund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,35 sowie der beizubehaltenden Freiflächen mit ihren Neubepflanzungen erhalten.

Die bisher vorhandene Bebauung wird geringfügig nachverdichtet, ohne dass für Natur und Landschaft bleibende negative Auswirkungen entstehen. Eine bisher baulich untergenutzte Fläche kann künftig durch die zulässige Bebauung effektiver genutzt werden.



### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen der Gemeinde Tissa beschränken sich auf die mit solch einem Verfahren regelmäßig verbundenen Verwaltungsaufwendungen.

Für den Eigentümer des Flurstückes der Ergänzungsfläche ergeben sich durch die Umwandlung von im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegenden Gartenland in Bauland positive finanzielle Auswirkungen, da der Grundstückswert dieser Fläche ansteigt und kein Baugrundstück extern erworben werden muss, um die bestehenden Bauabsichten zu realisieren.

Durch die Bauinteressenten in der Ergänzungsfläche werden die neuen Bauvorhaben einschließlich Vorhaben der technischen Infrastruktur (Leitungsverlegungen aller notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien bis zu den von den Ver- und Entsorgungsträgern zu benennenden Anbindepunkten,) sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichs (Obstbaumpflanzungen auf PG 2 sowie Anlage Feldgehölz auf der externen Ausgleichsfläche) finanziert.

Thomas Weber  
Dipl.-Ing Architekt für Stadtplanung