

# GEMEINDE TISSA MIT ULRICHSWALDE

(Saale-Holzland-Kreis)

## Ergänzungssatzung „Süd“

### Begründung zum 2. Entwurf für die erneuten Beteiligungen gemäß § 4a (3) 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:  
10.07.2020



## INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
<b>1.</b>	<b>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	Änderungen gemäß dem 2. Entwurf .....	7
1.6	Verfahren.....	8
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG/IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
3.1	Erschließung .....	10
3.2	Immissionsschutz .....	11
<b>4.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>GRÜNORDNUNG/NATURSCHUTZ.....</b>	<b>13</b>
5.1	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	13
5.1.1	Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der Ergänzungsfläche .....	13
5.1.2	Naturschutzrechtliche Eingriffe .....	16
5.1.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	19
5.1.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	23
5.2	Biotopschutz .....	24
5.3	Artenschutz .....	25
<b>6.</b>	<b>FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB.....</b>	<b>26</b>
6.1	Maß der baulichen Nutzung .....	26
6.2	Baugrenze .....	26
6.3	Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.....	26
6.4	Grenze der Ergänzungsfläche.....	27
6.5	Örtliche Bauvorschrift .....	27
<b>7.</b>	<b>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 straßenbegleitende Teilfläche des Flurstückes 3 der Flur 1 in der Gemarkung Tissa mit ca. 1.775 m<sup>2</sup>.

Daran schließt sich unmittelbar westlich die der Ergänzungsfläche zugeordnete externe Ausgleichsfläche A1 mit ca. 780 m<sup>2</sup> an. Der Ergänzungssatzung ist auch die externe Ausgleichsfläche A2 auf dem Flurstück 318 der Flur 1 der Gemarkung Tissa mit einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Ergänzungsfläche schließt unmittelbar nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (in der Planzeichnung dargestellte Klarstellungslinie) von Tissa an, wodurch die Ergänzungsfläche auf Grund der straßenbegleitenden Haus- und Hofbebauung 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 das Planungsgebiet zum Anlass für die Ergänzungssatzung, da sich im Gebiet der Ergänzungssatzung eine bauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung auf Grund der bestehenden baulichen Prägung anbietet. Auf Grund dieser städtebaulichen Situation ist es naheliegend, in der Ergänzungsfläche eine bauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung im Sinne einer baulichen Ortsrand-Ergänzung vorzusehen.

Im Zuge der Ergänzungssatzung sind regelmäßig nur einzelne, bereits baulich geprägte Außenbereichsflächen betroffen, so dass vom Gesetzgeber, im Gegensatz zur Baurechtschaffung durch die Bebauungsplanung, dafür keine Standortalternativenprüfungen sowie Bedarfsnachweise gefordert werden.

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

Aktuell sind für die Wohn-Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde keine ausreichenden, verfügbaren Flächenpotentiale vorhanden.

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 nördlich 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 stadttechnische 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 Tissa, sondern lediglich eine Fläche am südlichen Ortsrand betrachtet, die sich aktuell im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB befindet. Eine Gesamtortsbetrachtung 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 nördlichen 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 nördlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Bebauung ist eine hinreichende bauliche Prägung der Ergänzungsfläche gegeben. Damit ist die Anforderung verbunden, dass die bauliche Prägung hinsichtlich aller in § 34 Abs. 1 BauGB aufgeführten vier Einfügekriterien gegeben ist. Somit sind die Einfügekriterien „Art und Maß der baulichen Nutzung“, „Bauweise“ und „Überbaubarkeit der Grundstücksfläche“ in der nördlich an die Ergänzungsfläche anschließenden Bebauung durch kleingewerbliche und wohngenutzte Bebauung, durch eine zweigeschossige Haus- und Hofbebauung, die offene Bauweise oder eine Bebauung mit abweichendem Grenzabstand sowie eine Überbaubarkeit der Grundstücksfläche von bis zu 35 m von der maßgeblichen, östlich tangierenden Erschließungsstraße definiert.

Nördlich an die Ergänzungsfläche angrenzende, prägende Bebauung entlang der östlich tangierenden Erschließungsstraße:



Unter Bezugnahme auf die vorhandene, maßgeblich prägende Bebauung des nördlich 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 nördliche Bestandsbebauung von Tissa anschließt und am südlichen Ortsrand von Tissa die nördlich angrenzende Siedlungsstruktur fortentwickeln wird. Zudem ist dieser Standort unmittelbar entlang der südöstlichen Ausfallstraße des Ortes Tissa dazu geeignet, den relativ gut erhaltenen Ortsgrundriss des Rundlingsdorfes weitgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt zwar ein Eingriff in eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese, allerdings wird dieser durch Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen auf der unmittelbar westlich an die Ergänzungsfläche anschließenden externen Ausgleichsfläche 1 ausgeglichen. Gleichzeitig wird die bestehende Streuobstwiese, die sich östlich, südlich und westlich der Ergänzungsfläche erstreckt und von Westen mit 4 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 zulässigen maximalen Oberkanten der baulichen Anlagen entsprechen dem Höhenspektrum der überwiegend zweigeschossigen Gebäude (mit geneigten Dachformen) der maßgeblichen, nördlich angrenzenden Umgebungsbebauung.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist durch deren Lage entlang der östlich tangierenden Dorfstraße sowie der dort (zur stadtechnischen 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.

Unter Bezugnahme auf die nördlich angrenzende, prägende Umgebungsbebauung wird in der Ergänzungsfläche mit einer aufgelockerten Bebauung die Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur vorgesehen.

Zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung eines dorftypischen Ortsrandes sowie zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe der in die Ergänzungsfläche hineinragenden Streuobstwiese werden unmittelbar westlich angrenzend Pflanzungen hochstämmiger Obstbäume erfolgen.

**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 auf Grund 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 bzw. vertraglich zu regeln sind.

Mit Grund und Boden wurde sparsam umgegangen, da die Einordnung künftiger Bauungen in unmittelbarer Nähe zur östlich tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt und somit nur kurze Wege bzw. Flächenbefestigungen bis zu den künftigen Gebäuden erforderlich werden.

Zudem wird mit der Ergänzungsfläche nur eine kleine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wodurch nur in einem begrenzten Umfang Bodenversiegelung für zwei Baugrundstücke stattfindet.

Außerdem ist mit der geplanten, maximal zulässigen 50%-igen Überbauung der Ergänzungsfläche (Grundflächenzahl – GRZ – 0,4 zzgl. 25% Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO) ein Umfang vorgesehen, der gegenüber der nördlichen, prägenden Umgebungsbebauung (fast 100% Versiegelung in den Flurstücken 1/1 und 1/2) 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 ist 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 den Absatz 4 des Kap. 1.2 dieser Begründung hingewiesen, dass im Zuge einer Ergänzungssatzung regelmäßig nur einzelne, bereits baulich geprägte Außenbereichsflächen betroffen sind, so dass vom Gesetzgeber, im Gegensatz zur Baurechtschaffung durch die Bebauungsplanung, dafür keine Standortalternativenprüfungen sowie Bedarfsnachweise gefordert werden.

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

## 1.5 Änderungen gemäß dem 2. Entwurf

- Veränderte Lage der Ergänzungsfläche (im 2. Entwurf straßenbegleitend entlang der östlichen Erschließungsstraße) sowie erhebliche Verkleinerung der Ergänzungsfläche
- Veränderte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der veränderten Ergänzungsfläche
- Vergrößerung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 und Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 25%
- Veränderte Baukörperhöhe (Firstlinie)
- Präzisierung der Niederschlagswasserableitung in der Begründung
- Erweiterung der zulässigen Dachformen auch auf Krüppelwalmdächer
- Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Bereich des Flurstücks 3 (außerhalb der Ergänzungsfläche) werden nicht mehr festgesetzt, sondern es wird lediglich auf die dort zu realisierende Ausgleichsfläche A 1 hingewiesen.
- Alle Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen werden vertraglich geregelt.
- Lage und Anzahl von geplanten Baumstandorten in den beiden externen Ausgleichsflächen
- Einarbeitung der in der Ergänzungsfläche bestehenden hohen Erosionsgefährdung
- Überarbeitung der Begründung, der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen



## 1.6 Verfahren

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

Für die Ergänzungssatzung sieht das 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 Bekanntmachung der Ergänzungssatzung der § 10 Abs. 3 BauGB gültig.

Ein Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat Tissa mit Ulrichswalde nicht gefasst. Es erfolgte mit dem Beschluss Nr. 27/08/2019 lediglich die Beauftragung zur Erarbeitung dieser Ergänzungssatzung an das Planungsbüro.

Der Entwurf zur Satzung für die Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde zum 15.01.2020 erstellt.

Der Auslegungs- und Billigungsbeschluss Nr. 04/02/2020 des Gemeinderates der Gemeinde Tissa mit Ulrichswalde zum Entwurf vom 15.01.2020 wurde am 25.02.2020 gefasst. Die Bekanntmachung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses sowie zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 15.01.2020 erfolgte an den Verkündungstafeln in Tissa und in Ulrichswalde am 27.02.2020. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 15.01.2020 fand gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum 09.03.2020 bis 15.04.2020 statt.

Da auf Grund der Problematik des Corona-Virus die Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft für den allgemeinen öffentlichen Besucherverkehr geschlossen wurden, erfolgte zusätzlich am 16.03.2020 an der Eingangstür der Verwaltungsgemeinschaft in Tröbnitz sowie am 17.03.2020 an den Verkündungstafeln in Tissa und Ulrichswalde eine „Information zur öffentlichen Auslegung“.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 15.01.2020 erfolgte mit Schreiben vom 05.03.2020.

Gemäß den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 15.01.2020 wurden Änderungen und die Erstellung eines 2. Entwurfs erforderlich. Der 2. Entwurf wurde zum 10.07.2020 erstellt.

Der Auslegungs- und Billigungsbeschluss Nr. ....2020 des Gemeinderates der Gemeinde Tissa mit Ulrichswalde zum 2. Entwurf vom 10.07.2020 wurde am .....2020 gefasst. Die Bekanntmachung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses zum 2. Entwurf erfolgte an den Verkündungstafeln am .....2020.

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs vom 10.07.2020 erfolgte an den Verkündungstafeln am .....2020.



Die erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs vom 10.07.2020 fand gemäß § 4a (3) BauGB im Zeitraum .....2020 bis .....2020 statt. Gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2020 eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Anschluss erfolgten gemäß den Stellungnahmen nur noch redaktionelle Änderungen/ Ergänzungen zu den Unterlagen der Satzung vom .....

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Tissa mit Ulrichswalde erfolgt nach rechtsaufsichtlicher Würdigung die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Ergänzungssatzung.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb der südlichen Ortsrandzone von Tissa im Erweiterungsbereich eines noch relativ gut erhaltenen historischen Rundlings-Dorfes. Im Sinne der weitestgehenden Erhaltung des bestehenden Ortsgrundrisses sind günstige Baustandorte westlich der Ortslage und entlang der beiden südlich aus dem Ort herausführenden Straßen gegeben.

Die Ergänzungsfläche der vorliegenden Planung befindet sich am östlichen der zwei südlichen, öffentlichen, aus dem Ort herausführenden Erschließungsstraßen von Tissa. Sie liegt 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 Schafswiede genutzt und ist mit hochstämmigen Obstbäumen durchsetzt. Die am West- sowie am Südwestrand der Ergänzungsfläche vorhandenen, hochstämmigen Obstbäume gehören zur sich westlich und südlich der Ergänzungsfläche erstreckenden Streuobstwiese. Am Nordostrand der Ergänzungsfläche ist ein klein dimensioniertes Nebengebäude vorhanden. Vom östlichen Erschließungsweg führt am Nordrand der Ergänzungsfläche eine teilweise versiegelte Zufahrt zu den westlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Gartenbereichen.

Die nördlich der Ergänzungsfläche vorhandene, maßgebliche prägende Bebauung besteht überwiegend aus bis zur Traufe zweigeschossigen Gebäuden, die in offener Bauweise bzw. mit abweichenden Grenzabständen in Form von Haus- und Hofbebauungen realisiert wurden. Die Hauptgebäude der prägenden Umgebungsbebauung besitzen symmetrische Sattel- bzw. Krüppelwalm-Dachformen. Der Überbauungsgrad der maßgeblichen Umgebungs-Baugrundstücke bewegt sich im Bereich zwischen ca. 90 bis zu ca. 100% (Flurstücke 1/1 und 1/2).

In der prägenden, nördlichen Umgebungsbebauung befinden sich Wohnnutzungen und Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofbereichen, so dass zwischen den geplanten Wohnnutzungen der Ergänzungsfläche und der Umgebungsbebauung keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Die vorhandene Bebauung besitzt von der östlich tangierenden Erschließungsstraße aus eine Bebauungstiefe von bis zu ca. 35 m.

### **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 an der östlich tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt, erfolgt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der stadttechnischen und der verkehrlichen Erschließung des bestehenden westlichen Teils des Flurstückes 3 die Einordnung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer des westlichen Teils des Flurstückes 3 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 entsprechende 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 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 möglich, da auf Grund der Herkunft des Niederschlagswassers sowie der Lage der Ergänzungsfläche außerhalb von Wasserschutzgebieten eine erlaubnisfreie, schadlose Versickerung möglich ist und bereits Versickerungen in den östlich der Ergänzungsfläche liegenden Flurstücken 36/4, 37 und 39 in Funktion sind. Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage hat zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabtragungen (Erosionen) oder Verschlämmungen führt, zumal sich die Ergänzungsfläche innerhalb eines Bereiches mit hoher Erosionsgefährdung befindet. Geeignet ist dafür eine Flächenversickerung, die Muldenversickerung oder die Mulden-Rigolenversickerung. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Ist keine Versickerungsmöglichkeit für das unbelastete Niederschlagswasser gegeben, so ist wegen der bereits bestehenden hohen Auslastung der im Ort vorhandenen Mischwasserkanalisation das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung in den Mischwasserkanal einer Retentionszisterne zuzuführen. Für 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind mindestens 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen vorzusehen. Der auf 0,5 l/s zu drosselnde Ablauf in den Mischwasserkanal hat so zu erfolgen, dass regelmäßig dieses freie Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag zur Verfügung steht.

Die Trinkwasserversorgung der Ergänzungsfläche kann durch einen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung PE-HD 63 in der öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe des Flurstückes Nr. 37 (ca. 80 m nördlich der Ergänzungsfläche) erfolgen.

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.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung erfolgt wegen fehlender Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge die Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag ca. 80 m nördlich in der östlich tangierenden Erschließungsstraße.

### 3.2 Immissionsschutz

Unweit nordöstlich (Flurstück 39) befindet sich ein Schweinestall und unweit östlich (ebenfalls 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 Stallanlagen und der künftigen Wohnbebauung der Ergänzungsfläche.**

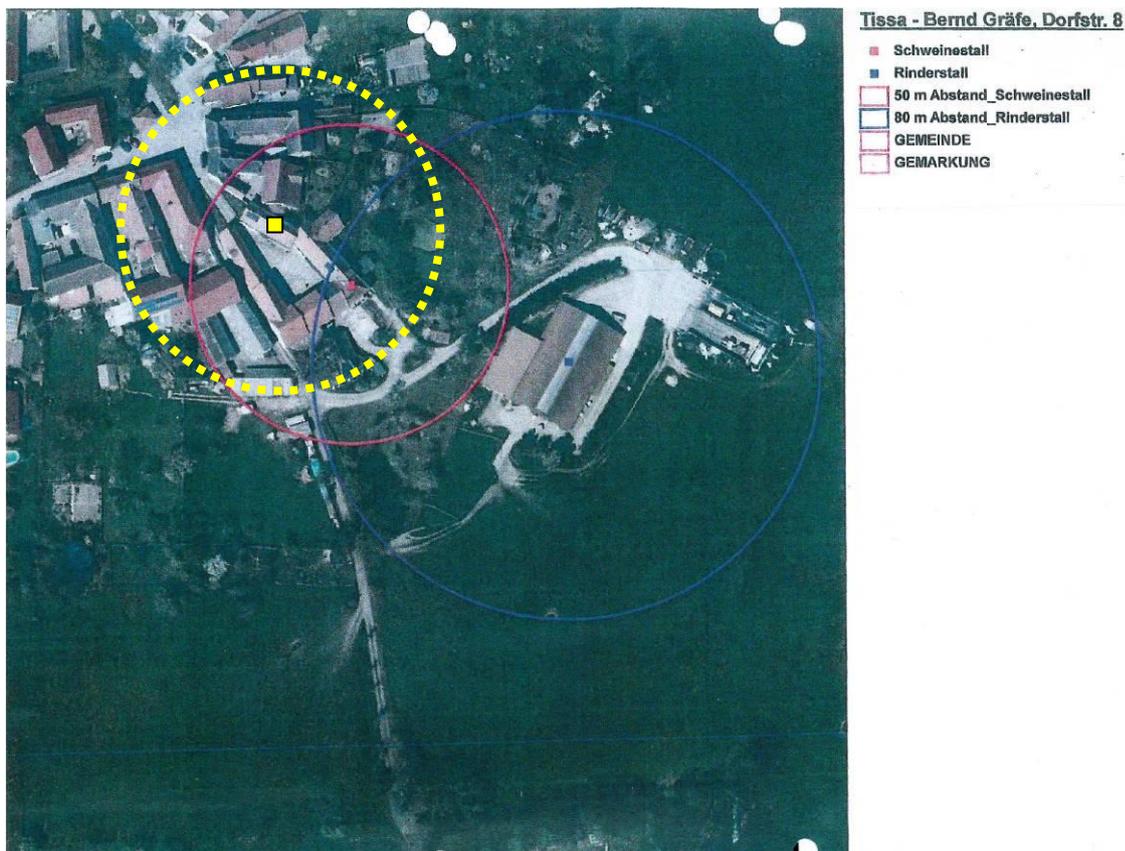
Im Ergebnis dieser Prüfung sind folgende Abstände vom Mittelpunkt der jeweiligen Stallanlagen zum Rand der Ergänzungsfläche einzuhalten:

- zum Schweinestall 50 m
- zum Rinderstall 80 m

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

#### Übersichtsplan aus der Stellungnahme des Landratsamtes vom 22.01.19 zur Lage der Stallanlagen

(Die nach Angaben der Gemeinde gelb dargestellte Lage und der 50 m-Abstand des Schweinestalls entsprechen gegenüber der Stellungnahme des Landratsamtes der aktuellen, real ermittelten Situation)



Die real ermittelte Lage des Schweinestalls (gelbe Darstellung) erfüllt den einzuhaltenden 50m-Abstand zur geplanten Ergänzungsfläche.

Hinsichtlich der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 22.01.2019 (in den Verfahrensunterlagen enthalten) hinsichtlich der Planung keine Bedenken bestehen. Dies basiert insbesondere auf den umgebenden, konfliktfreien Bestandsnutzungen (Wohnen und wohnaffine Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Hof- sowie Garten- und Grünlandflächen) sowie den, wie weiter oben nachgewiesen, auf den ausreichenden Abständen zu den in der Nähe befindlichen Stallanlagen.

Auf Grund der in der Umgebung dominierenden Wohnnutzungen und nicht vorhandenen Immissionskonflikten innerhalb der Ortslage wird seitens der Gemeinde eingeschätzt, dass in der Ergänzungsfläche keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil zu erwarten sind. Eine tiefergehende Untersuchung dazu wird somit nicht für erforderlich gehalten.

#### **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 liegt im östlichen Teil einer insgesamt etwa 3.500 m<sup>2</sup> großen Gartenfläche. Diese wird als Weidefläche für Schafe und als kleinbäuerliche Abstell- und Lagerfläche genutzt und ist im zentralen und westlichen Teil mit Obstbäumen durchgrünt. Diese Obstbäume sind 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, in der die Ergänzungsfläche liegt, wird von Grünlandvegetation eingenommen und ganzjährige mit Schafen beweidet. Gegliedert wird dieses Grünland durch insgesamt 14 Obstbäume (ausschließlich Apfel). 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. Von diesen Obstbäumen stehen 4 innerhalb der Ergänzungsfläche. Am nördlichen und östlichen Rand der Ergänzungsfläche befinden sich ein 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 westlichen Teil der Ergänzungsfläche



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

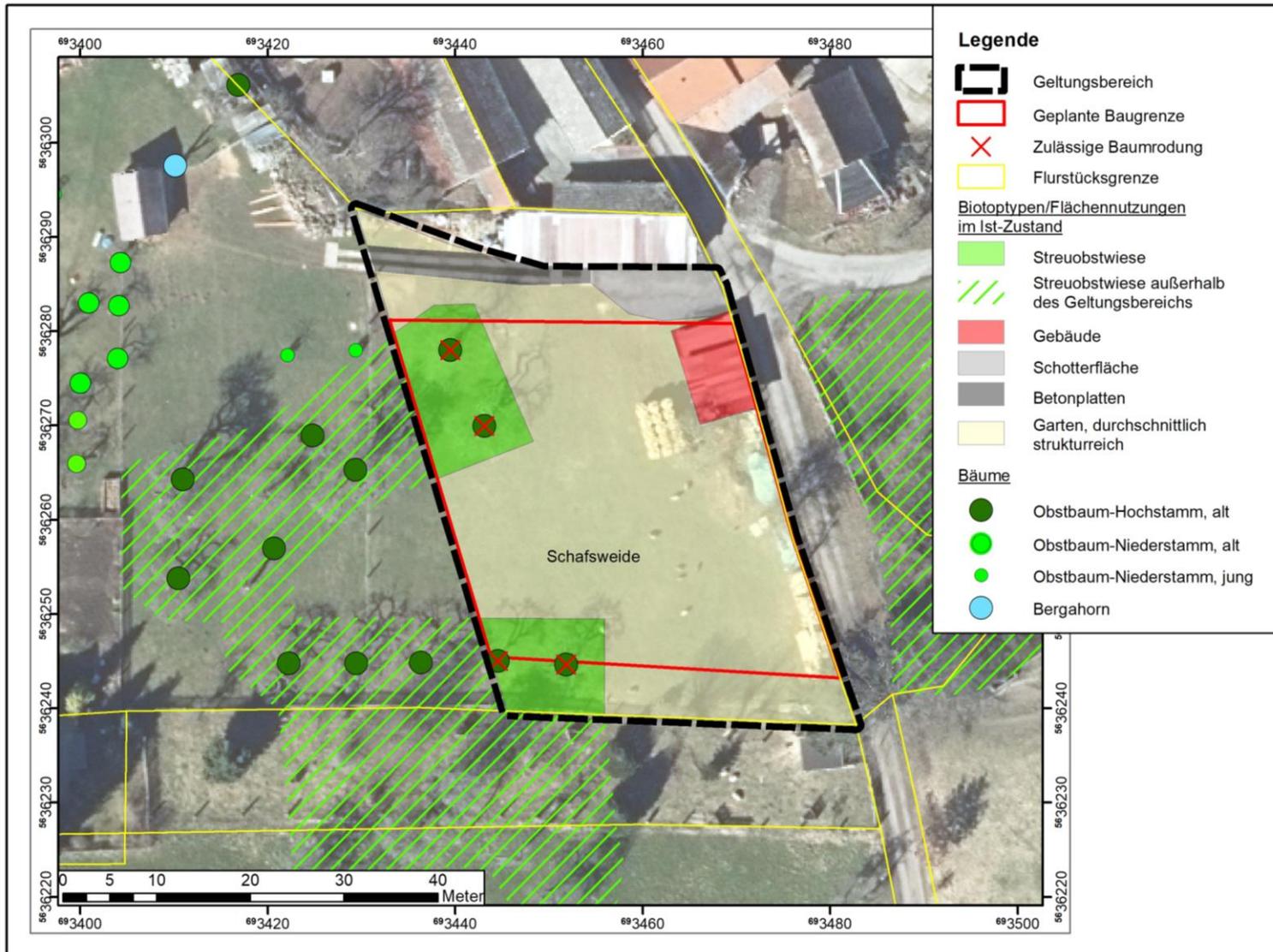


Die naturschutzfachliche Bedeutung (der Biotopwert) der Ergänzungsfläche hängt von der Nutzung bzw. dem Gehölzbestand auf der Fläche ab:

- Eine hohe Bedeutung kommt den beiden der Streuobstwiese des südlichen Ortsrandbereiches von Tissa zugeordneten westlichen Teilflächen zu.
- Der verbleibenden, weitestgehend gehölzfreien Gartenfläche, zu der 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 zwei Teilflächen sind der westlich, südlich und östlich 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 0,4, die zur Errichtung von Nebenanlagen bis zu 0,5 überschritten werden darf. Gemäß dieser Grundflächenzahl dürfen maximal 887,5 m<sup>2</sup> des insgesamt 1.775 m<sup>2</sup> großen, baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Abzüglich der bereits bestehenden Versiegelung von ca. 200 m<sup>2</sup> (ca. 70 m<sup>2</sup> überbaute Flächen und ca. 130 m<sup>2</sup> versiegelte Wegefläche) ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von etwa 685 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 685 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 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.

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.

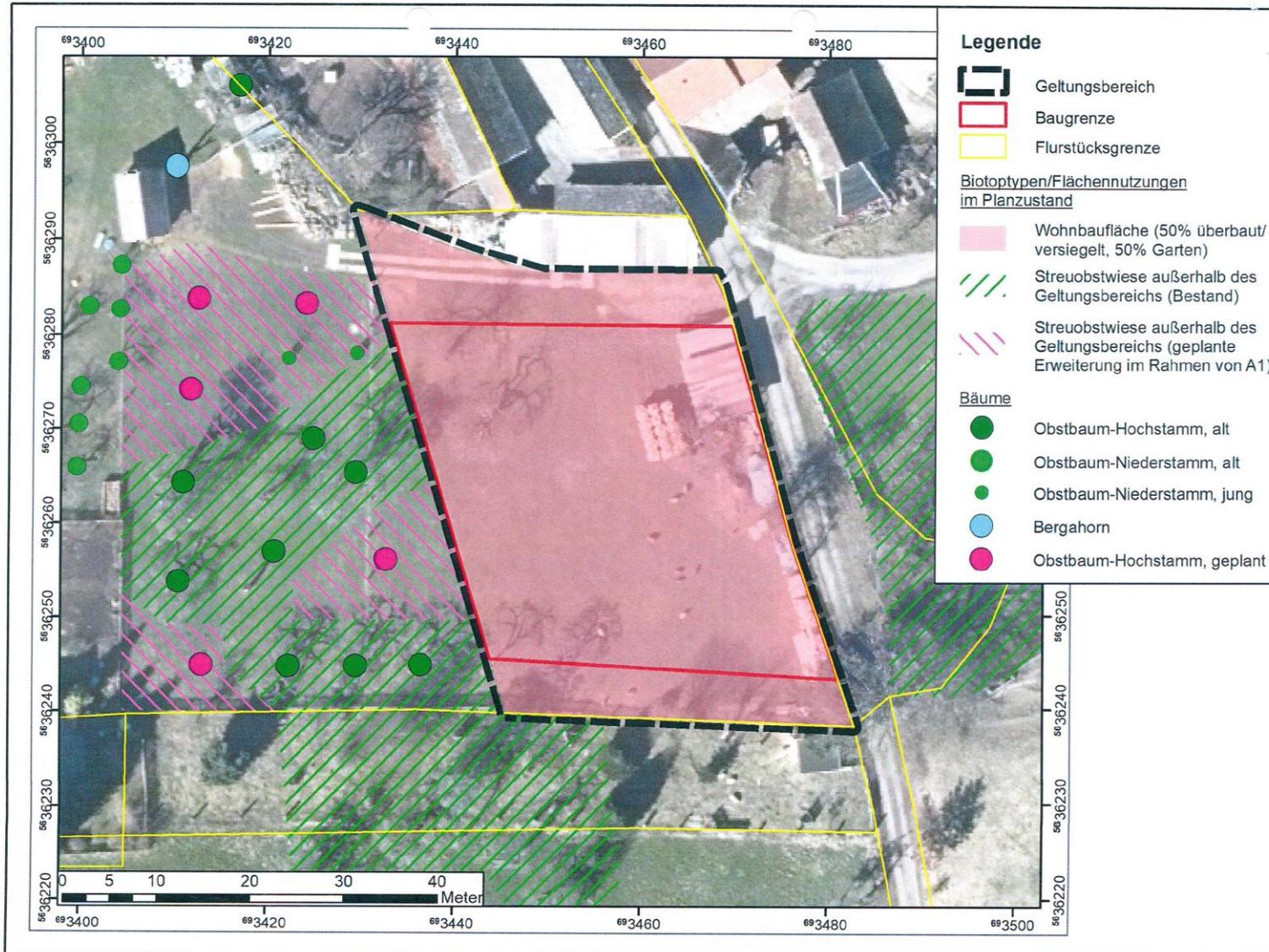
Neben den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sind für die übrigen Schutzgüter des Naturschutzrechtes, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bez. des Schutzgutes Landschaftsbild ist dabei ausschlaggebend, dass die beanspruchte Fläche unmittelbar an das bebaute Dorfkerengebiet anschließt und die bestehende Bebauung im Süden abrunden wird. Hinzu kommt, dass der das Dorfgebiet abschließende und zur freien Landschaft begrenzende Streuobstgürtel erhal-



ten bleibt, durch die auf der unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließenden, externen Ausgleichsfläche 1 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. HAUBNER 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. Diese Beeinträchtigungen können durch die Realisierung von zwei externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Besondere Bedeutung kommt hierbei der auf der unmittelbar westlich an die Ergänzungsfläche anschließenden externen Ausgleichsfläche A1 geplanten Erweiterung der das Siedlungsgebiet von Tissa nach Süden begrenzenden Streuobstwiese zu (vgl. hierzu Kap. 5.1.3).

**Abbildung 2:** Flächennutzungen/Biotoptypen 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 im Bereich des Gartens unmittelbar westlich der Ergänzungsfläche um etwa 780 m<sup>2</sup> (externe Ausgleichsmaßnahme A1),
- die Anlage eines kleinen Feldgehölzes auf einer ca. 450 m<sup>2</sup> großen Fläche auf dem Flurstück 318, der Flur 1 der Gemarkung Tissa (externe Ausgleichsmaßnahme A2).

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 im Garten unmittelbar westlich der Ergänzungsfläche (Ausgleichsmaßnahme A1)

Im als Garten erhalten bleibenden westlichen Teil des Flurstücks 3, Flur 1, Gemarkung Tissa sind die Ausgleichspflanzungen für die in der Ergänzungsfläche zulässigen Rodungen von Obstbäumen geplant. Damit wird auch eine deutliche flächenmäßige Erweiterung der von Westen in die Ergänzungsfläche hineinreichenden Streuobstwiese erreicht.

Auf der aus 3 Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 780 m<sup>2</sup> bestehenden Fläche für die Erweiterung der Streuobstwiese sollen 5 hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Damit werden alle im Bereich des Baufeldes der Wohnbaufläche stehenden Obstbäume, für die eine Rodung zulässig ist, im Mengenverhältnis von 1,25:1 ersetzt. Die Maßnahmenplanung verfolgt somit einem höchst vorsorglichen Ansatz.

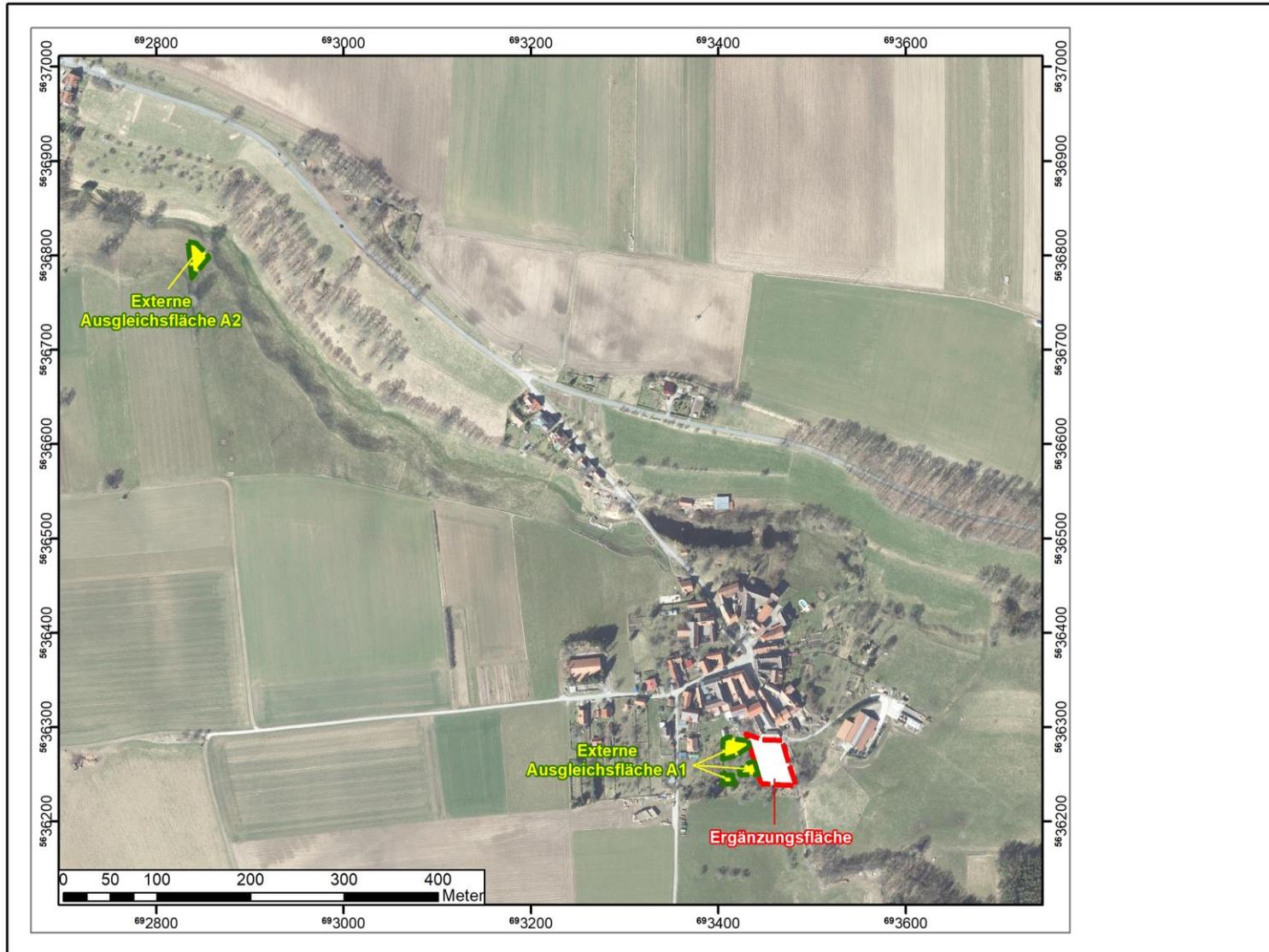
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten werden Obstbäume der Arten Apfel, Süßkirsche, Birne, Pflaume oder Walnuss gepflanzt. Die Bäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm gepflanzt. Vorgesehen ist, ausschließlich alte Kultursorten zu nutzen. Zwischen den einzelnen Obstbäumen werden Mindestabstände von 8 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 A 2 auf dem Flurstück 318, Flur 1, Gemarkung Tissa (Ausgleichsmaßnahme A2)

Die externe Ausgleichsfläche A2 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.

Die Flurstücke, auf denen die beiden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. des Eigentümers der Ergänzungsfläche.

**Abbildung 3:** Lage der externen Ausgleichsflächen A1 und A2



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.

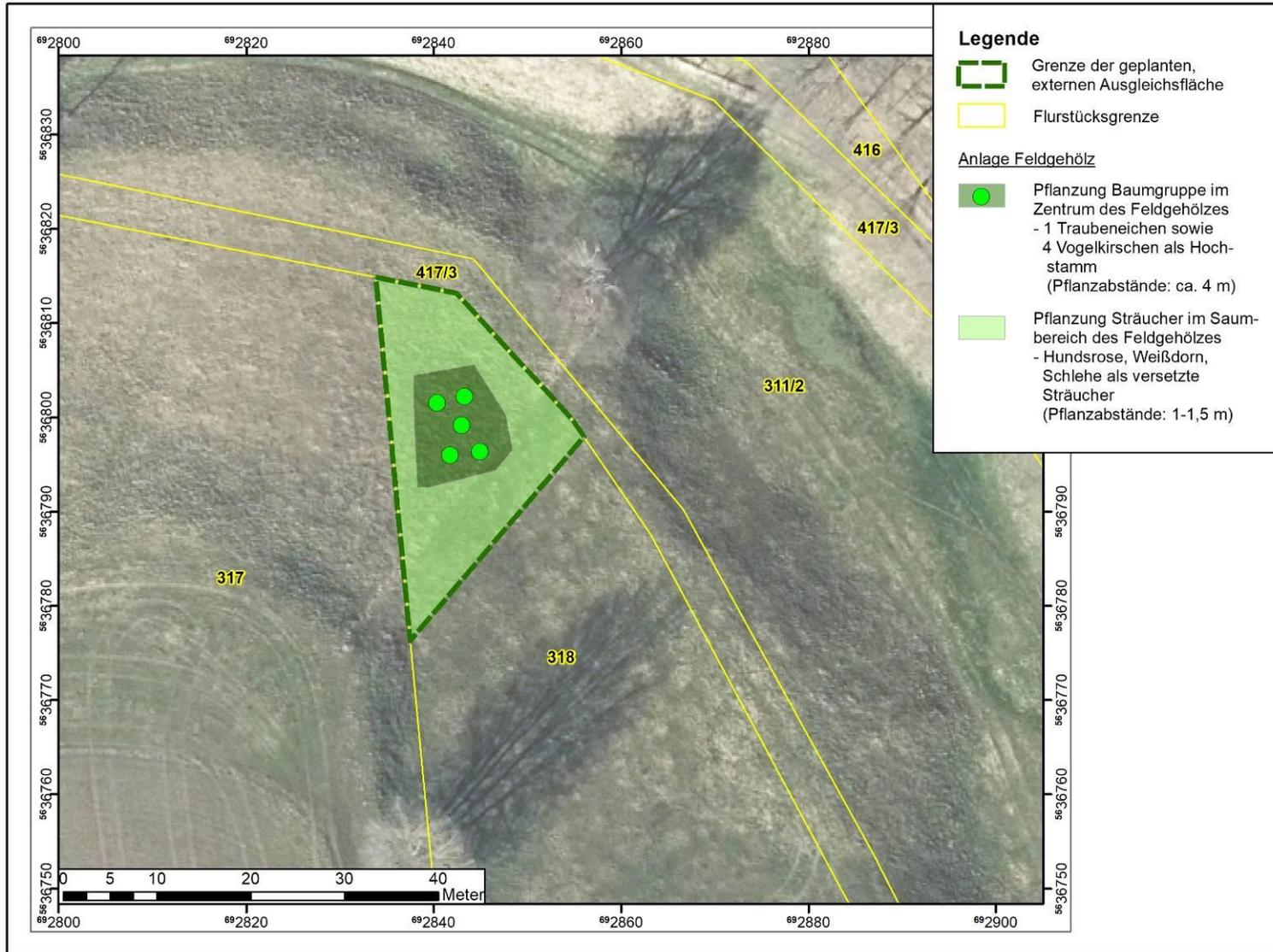
Es wird Pflanzgut aus regionalen Herkünften in folgender Qualität verwendet:

- 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 A2 schematisch dargestellt.

**Abbildung 4:** Pflanzplan der externen Ausgleichsmaßnahme A2 (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 beiden externen Ausgleichsflächen 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 sowie die externe Ausgleichsfläche A1 in der in das Kap. 5.1.2 integrierten **Abbildung 2** und für die externe Ausgleichsfläche A2 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 beiden externen Ausgleichsflächen im Ausgangs- und im Planungszustand.

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

<b>Biotoptyp</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	265	40	10.600
Garten, durchschnittlich strukturreich <sup>1</sup>	1.310	20	26.200
Gebäude	70	0	0
Schotterweg	70	10	700
Betonspurbahnweg	60	6	360
<u>Externe Ausgleichsfläche A1</u>			
Garten, durchschnittlich strukturreich	780	20	15.600
<u>Externe Ausgleichsfläche A2</u>			
Mesophiles Grünland	450	30	13.500
<b>Summe</b>	<b>3.005</b>		<b>66.960</b>

<sup>1</sup> Alle außerhalb der Streuobstwiese liegenden Teilflächen der Ergänzungsfläche, bei denen es sich um mit Schafen beweidete Wiesenflächen handelt, auf denen sich insbesondere randlich Schuppen sowie Abstell- und Lagerflächen finden, 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>Bedeutungs- stufe</b>	<b>FÄQ</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B x C</b>
<u>Ergänzungsfläche</u>			
Wohnbaufläche, bebaut/versiegelt <sup>1</sup>	887,5	0	0
Wohnbaufläche, Garten, durchschnittlich strukturreich <sup>2</sup>	887,5	20	17.750
<u>Externe Ausgleichsfläche A1</u>	0		0
Streuobstwiese	780,0	40	31.200
<u>Externe Ausgleichsfläche A2</u>	0		0
Naturnahes Feldgehölz	450,0	40	18.000
<b>Summe</b>	<b>3.005</b>		<b>66.950</b>

Erläuterungen:

<sup>1</sup> Es handelt sich um die Teilfläche der Ergänzungsfläche, die gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. 25 % Überschreitungsmöglichkeit überbaubar bzw. versiegelbar ist.

<sup>2</sup> Es handelt sich um die Teilfläche der Ergänzungsfläche, die gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. 25 % Überschreitungsmöglichkeit 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.

Ergebnis des Biotopwertvergleichs ist, dass mit Realisierung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung und der Maßnahmen in den externen Ausgleichsflächen **nur ein vernachlässigbarer Biotopwertverlust** verbleibt (Ausgangszustand: 66.960 FÄQ-Wertpunkte; Planzustand: 66.950 FÄQ-Wertpunkte).

## 5.2 Biotopschutz

Mit dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufeld erfolgt die Überplanung von zwei kleinen Teilflächen 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, 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 5 hochstämmigen Obstbäumen im Gartenbereich unmittelbar westlich der Ergänzungsfläche, in der externen Ausgleichsfläche A 1, geplant. 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 wurde durch den Eigentümer der Ausgleichsfläche A1, 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 Brut- als auch freibrütender Kleinvögel 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 Kleinvögel 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 Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit 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. 90 % bis ca. 100 % Versiegelung) der nördlich angrenzenden, prägenden Bebauung in der Ergänzungsfläche die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Mit der Festsetzung dieses GRZ-Höchstmaßes wird einer den heutigen durchschnittlichen Bedürfnissen der Bauinteressenten an Einfamilienhausdimensionen sowie der daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung entsprochen.

Da im 2. Entwurf der Ergänzungssatzung eine umfangreiche Reduzierung der als maßgebliche Grundstücksfläche heranzuziehenden Ergänzungsfläche von 2.540 m<sup>2</sup> (im 1. Entwurf vom 15.01.2020) auf nunmehr, durch deren Konzentration entlang der östlich tangierenden Erschließungsstraße, nur noch 1.775 m<sup>2</sup> erfolgt, wird gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten GRZ 0,4 um 25 % zugelassen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Um mit der künftigen Bebauung in dieser Ortsrandlage im Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum nicht wesentlich von den oberen Gebäudeabschlüssen (Firsthöhen) der prägenden, nördlich anschließenden 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 zur maßgeblichen nördlichen Umgebungsbebauung zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen mit einer maximalen Bebauungstiefe von 35 m entlang der östlich tangierenden Erschließungsstraße.

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

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erreichbarkeit des westlich der Ergänzungsfläche liegenden Bereichs des Flurstückes 3, von der östlich tangierenden Dorfstraße, der künftig ein eigenständiges Baugrundstück bilden könnte, sowie für dessen Ver- und Entsorgung mit stadttechnischen Medien erfolgt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der stadttechnischen und der verkehrlichen Erschließung für den westlich angrenzenden Bereichs 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 westlichen Bereichs des Flurstückes 3 sowie zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten ist.

Die Festsetzung dieser Fläche ist die rechtliche Grundlage für die Eintragung künftiger Baulasten sowie Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit der stadttechnischen und der verkehrlichen Erschließung des westlich der Ergänzungsfläche liegenden Bereichs des Flurstückes 3.

#### 6.4 Grenze der Ergänzungsfläche

Die Abgrenzung der Ergänzungsfläche erfolgte ab dem 2. Entwurf so, dass die veränderte geplante Bebauung, die Verkehrserschließung sowie die stadttechnische Erschließung innerhalb der veränderten 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 Nutzungen insbesondere aus der Prägung des an die Ergänzungsfläche nördlich angrenzenden Innenbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Tissa sowie aus den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung.

Für Vorhaben nach § 29 BauGB sind innerhalb der Grenze der Ergänzungsfläche § 34 (1) BauGB (4 Einfügungskriterien) 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 maßgeblichen, nördlich an die Ergänzungsfläche anschließenden Bebauung sind eine offene Bauweise sowie davon abweichende Grenzabstände prägend. In Anlehnung an diese offene Bauweise erfolgt in der Ergänzungsfläche die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in der Form, dass ein Abstand in Richtung Norden entsteht auf Grund der Einordnung der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

#### 6.5 Örtliche Bauvorschrift

Da sich die prägende Umgebungsbebauung gestalterisch hinsichtlich der Farbe der Dachendeckungen der Hauptgebäude durch eine rote und rotbraune Dachdeckung sowie durch Sattel- und Krüppelwalmdächer 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 werden durch die Bebauung der festgesetzten Ergänzungsfläche am südlichen Ortsrand von Tissa eine bauliche Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie eine Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur vorgenommen. 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 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,5) sowie der beizubehaltenden Freiflächen 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 in der unmittelbar westlich angrenzenden, externen Ausgleichsfläche A1 sowie Anlage Feldgehölz auf der externen Ausgleichsfläche A2 im Flurstück 318, Flur 1, Gemarkung Tissa) finanziert.

Thomas Weber  
Dipl.-Ing Architekt für Stadtplanung