

Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Hundeshagen

über die

Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB

(Abrundungssatzung für den Bereich „Freiheimer Berg“)

Gemeinde Hundeshagen
Straße der Einheit 32
37339 Hundeshagen

Lage:

Gemarkung Hundeshagen

- Flur 4; Flurstück 12/13, teilweise

- Flur 5; Flurstück 45/3, Flurstück 45/4 (teilweise), Flurstück 44/1 (teilweise)

Stand: 02. Juli 2010

Ingenieurbüro Stützer GbR mbH
Dipl.-Ing.(FH)
Frank Stützer, Annette Blechschmidt
Bachrasen 31
37318 Uder
Tel. 036083/40149 Fax 036083/50002

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Ziel der Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	3
3. Zulässigkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen durch Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	3
4. Erforderliche Grundlagen des Abrundungsbereiches	4
5. Festlegung des Abrundungsbereiches	4
5.1 Lage des Abrundungsbereiches	4
5.2 Größe der Abrundungsfläche	4
6. Städtebauliche Vorgaben – Planungsrecht	5
6.1 Rechtsgrundlagen	5
6.2 Regionaler Raumordnungsplan	5
6.3 Flächennutzungsplan	5
6.4 Vereinbarkeit der Abrundung mit einer geordneten städtebaulicher Entwicklung	6
7. Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben	6
8. Bestandsanalyse der Abrundungsfläche	6
9. Städtebauliche Vorgaben – Bestandsanalyse der näheren Umgebung	6
9.1 Art der baulichen Nutzung	6
9.2 Maß der baulichen Nutzung	7
9.3 Bauweise	7
9.4 Dachflächen	7
10. Ziele der Planung	
10.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung	7
10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	7
10.3 Zulässige Bauweise	7
10.4 Zulässige Dachflächen	8
11. Nachweis der gesicherten Erschließung	8
12. Vereinbarkeit der Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hundeshagen mit den Belangen des Landschaftsschutzes	8
12.1 Bestandsanalyse	8
12.2 Ziele der Planung	9
12.2.1 Landschaftsbild	9
12.2.2 Naturhaushalt	9
12.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	9

1. Vorbemerkungen

Im § 1 BauGB Abs. 3 ist festgelegt:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

Die Gemeinde Hundeshagen hat einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans, welche nicht den Bereich der Abrundungssatzung betrifft, durchläuft derzeit das Genehmigungsverfahren.

Eine Satzung über die Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gibt es in der Gemeinde Hundeshagen nicht.

Somit ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nur auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung und topographischer Merkmale definierbar.

Der Ortskern der Gemeinde Hundeshagen ist zum großen Teil noch nicht vermessen.

Aus diesem Grund enthält die Planzeichnung nur die Darstellung der Flurstücke der Abrundungsflächen sowie der Flurstücke und vorhandenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung.

Die dargestellte Bebauung wurde durch den Planverfasser zum größten Teil aufgemessen. Ein Anspruch auf Übereinstimmung der Grenzabstände besteht nicht, da die Grenzen größtenteils vor Ort nicht feststellbar waren.

2. Ziel der Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Mit der Abrundungssatzung kann die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zum Außenbereich hin erweitert werden. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können *„einzelne Außenbereichsflächen“* in den Innenbereich mit einbezogen werden und so Bauland Charakter erhalten, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Zweck der Abrundungssatzung liegt in der Schaffung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrandes.

3. Zulässigkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen durch Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

(§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

(4) *„Die Gemeinde kann durch Satzung*

...

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden.“

4. Erforderliche Grundlagen des Abrundungsbereichs

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Abrundungssatzungen gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB sind in § 34 Absatz 5 BauGB definiert:

„(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*

5. Festlegung des Abrundungsbereiches

5.1 Lage des Abrundungsbereiches

Die Abrundungsfläche liegt am östlichen Ortsrand der nördlichen Ortshälfte der Gemeinde Hundeshagen.

Begrenzt wird die Abrundungsfläche

- im Norden durch den „Freiheimer Berg“
- im Süden und Westen durch bebaute Grundstücke
- im Südosten durch Streuobstflächen.

Durch die Abrundungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB werden nachstehende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke der Gemarkung Hundeshagen in den Innenbereich mit einbezogen:

- die südöstliche Grundstücksteilfläche des Flurstücks 12/13, Flur 4, auf einer Länge der Straßenfront von 35 m, gemessen von der südöstlichen Grundstücksgrenze
- das Flurstück 45/3, Flur 5
- das Flurstück 45/4, Flur 5, teilweise
- sowie die nördliche Grundstücksteilfläche des Flurstücks 44/1, Flur 5, auf einer Länge von 30 m, gemessen von der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Die genaue Lage kann dem Katasterausschnitt der Planzeichnung entnommen werden.

5.2 Größe der Abrundungsfläche und Eigentumsverhältnisse

Die Abrundungsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 2.734 m².

Die Größe der Baugrundstücke beträgt insgesamt ca. 2.112 m².

Das Flurstück 45/3 in der Flur 5 ist Eigentum der Gemeinde Hundeshagen.

Das Flurstück 12/13 in der Flur 4 und die Flurstücke 45/4 und 44/1 in der Flur 5 sind in Privateigentum.

6. Städtebauliche Vorgaben – Planungsrecht

6.1 Rechtsgrundlagen

In der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

6.2 Regionaler Raumordnungsplan

Der Rahmenplan der Strukturentwicklung des Landkreises Eichsfeld stellt u. a. folgende raumordnungspolitischen Ziele auf:

- Erhalt des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes des Eichsfeldes bei der Siedlungsentwicklung
- Verringerung negativer Folgen durch Änderung der Bodennutzung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei allen Maßnahmen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Laut Regionalplan Nordthüringen stehen der Gemeinde Hundeshagen mit ca. 1.250 Einwohnern 0,05 ha Wohnbaufläche pro 1000 Einwohner und Jahr zur Verfügung, d.h. 1,25 Bauplätze pro Jahr. Mit den 3 in der Abrundungsfläche geschaffenen Baugrundstücken wird nur Wohnbaufläche für den Eigenbedarf der Gemeinde Hundeshagen zur Verfügung gestellt. Für die Teilfläche aus Flurstück 44/1 sind zudem bereits Bauherrn vorhanden, die bereits jetzt ihren Wohnsitz in der Gemeinde haben.

6.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hundeshagen hat einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans, welche nicht den Bereich der Abrundungsbaufläche betrifft, durchläuft derzeit das Genehmigungsverfahren.

Eine Satzung über die Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gibt es in der Gemeinde Hundeshagen nicht.

Somit ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nur auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung und topographischer Merkmale definierbar.

Aus vorgenannten Gründen und der Tatsache, dass die Einbeziehung der Abrundungsbaufläche in den unbeplanten Innenbereich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht, wird die Ergänzungssatzung über die Abrundung für den Bereich „Freiheimer Berg“ aufgestellt.

6.4 Vereinbarkeit der Abrundung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Einbeziehung der Abrundungsflächen in den Innenbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die unbebaute Fläche zwischen dem „Freiheitsberg“ und der Straße „Katzhagen“ wird durch die Abrundung in den Innenbereich einbezogen. Der südöstliche Ortsrand zwischen beiden Straßen wird durch die Abrundung geschlossen.

Es entstehen keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen und Planungserfordernisse, die ein Bebauungsplanverfahren für die Grundstücke erforderlich machen.

Die Einbeziehung der Abrundungsfläche in den unbeplanten Innenbereich

7. Bestimmbarkeit der Zulässigkeit der Vorhaben

Die Abrundungsflächen sind durch ihre nähere Umgebung hinreichend genug geprägt, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Grundstücken eindeutig bestimmen lässt.

Im Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Innenbereichsflächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die im Bereich des „Freiheitsberges“ und im „Katzhagen“ vorhandene Bebauung entspricht vom Gebietscharakter her der eines Allgemeinen Wohngebietes. Am „Freiheitsberg“ ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden, im „Katzhagen“ neben überwiegender Wohnbebauung auch nicht störende Handwerksbetriebe.

Durch die Abrundungsfläche werden 3 Baugrundstücke geschaffen. Das Flurstück 45/3 wird nach wie vor als Verkehrsfläche (Wendehammer) und öffentliche Grünfläche genutzt.

8. Bestandsanalyse der Abrundungsfläche

- Teilfläche des Flurstücks 12/13, Flur 4: Grünlandbereich
- Teilfläche des Flurstücks 45/4, Flur 5: Nutzung als Nutzgarten und Kleintierzucht
- Teilfläche des Flurstücks 44/1, Flur 5: Grünlandbereich
- Grundstück 45/3, Flur 5: öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) und öffentliche Grünfläche

9. Städtebauliche Vorgaben – Bestandsanalyse der näheren Umgebung der Abrundungsfläche

9.1 Art der baulichen Nutzung

- Gemischte Bauflächen (gem. Flächennutzungsplan)
- Vorhandene Bebauung:
 - „Freiheitsberg“: Wohnbebauung
 - „Katzhagen“: Wohnbebauung und nichtstörende Handwerksbetriebe

9.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl 0,4
- Zahl der Geschosse: I und II

9.3 Bauweise

- abweichende Bauweise (Gebäude stehen meist einseitig in Grenze)
- Einzelhäuser

9.4 Dachflächen

- Firstrichtung: parallel und/oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße
- Dachform: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
- Dachneigung: 37-50 Grad (alte Teilung)
- Dachdeckung: kleinformatische, rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachsteine und Dachziegel sowie Bitumenschindeldeckung

10. Ziele der Planung

10.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung

- Gemischte Bauflächen
- Zulässige Bebauung: Wohnbebauung und nichtstörende Handwerksbetriebe

10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl 0,4
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19, Absatz 4, Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um die Inanspruchnahme unbebauter bzw. unversiegelter Fläche zu begrenzen.

- zulässige Traufhöhe: 4,75 m über Bezugspunkt
 - zulässige Firsthöhe: 10,50 m über Bezugspunkt
- Bezugspunkt ist Oberkante Straße in Gebäudemitte.
Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

10.3 Zulässige Bauweise

- offene Bauweise
- Einzelhäuser

10.4 Zulässige Dachflächen

- Firstrichtung: parallel und/oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße
- Dachform: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
- Dachneigung: 37-50 Grad (alte Teilung)
- Dachdeckung: kleinformatige rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachsteine und Dachziegel

11. Nachweis der gesicherten Erschließung

Alle Abrundungsgrundstücke liegen unmittelbar an einer Straße bzw. öffentlichem Weg. Die verkehrsseitige Erschließung ist somit gesichert.

Ebenso ist die Versorgung mit Wasser, Strom und Erdgas gesichert.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist im Bereich des „Freiheimer Berges“, an welchem die Abrundungsfläche liegt, nicht vorhanden. Bis zum Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung können Vorhaben genehmigt werden, wenn sie durch eine Hauskläranlage entsprechend dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsorgt werden.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wird vom Eigentümer des Flurstück 44/1 die abwasserseitige Erschließung in Eigenleistung erbracht. Der Anschluss erfolgt an den in der Straße „Freiheimer Berg“ vorhandenen Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes „Obere Hahle“.

12. Vereinbarkeit der Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hundeshagen mit den Belangen des Landschaftschutzes

Jede Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen sowie Veränderung der Flora und Fauna stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Die Größe und die Auswirkungen der Eingriffe sind von der Größe und Art der Bebauung sowie der derzeitigen Nutzung der Flächen abhängig.

12.1 Bestandsanalyse

Die Abrundungsfläche auf dem Flurstück 12/13, Flur 4, wird z. Zt. als Intensivgrünland (Biototyp-Code 4250), das Flurstück 45/4, Flur 5, als Hausgarten (Biototyp-Code 9351) und die Abrundungsfläche auf dem Flurstück 44/1, Flur 5 als Intensivgrünland genutzt. Das Flurstück 45/3, Flur 5, wird als öffentliche Verkehrsfläche (Biototyp-Code 9213) und als öffentliche Grünfläche genutzt.

Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 45/4 und 44/1, am südwestlichen Rand des Flurstücks 45/4, im südöstlichen Bereich der Abrundungsfläche auf dem Flurstück 12/13 sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 45/3, Flur 5, ist Gehölzbestand aus einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken vorhanden.

12.2 Ziele der Planung

12.2.1 Landschaftsbild

Durch die in der Abrundungsfläche mögliche Bebauung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich gestört, da sich die Abrundungsfläche nicht an exponierter Lage befindet.

12.2.2 Naturhaushalt

Die vorhandene Nutzung auf dem Flurstück 45/3 (Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) bleibt durch die Einbeziehung in die Abrundungsfläche unverändert.

Die geschaffenen Baugrundstücke haben eine Gesamtgröße von ca. 2.112m².

Die zulässige Grundflächenzahl auf der Abrundungsfläche beträgt 0,4.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19, Absatz 4, Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um die Inanspruchnahme unbebauter bzw. unversiegelter Fläche zu begrenzen.

Die maximal zulässige versiegelte Fläche auf den Abrundungsflächen beträgt somit insgesamt ca. 845 m².

Der durch die Bebauung der Abrundungsfläche entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen.

12.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Siehe Anlage)

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (siehe Anlage) wurden die durch die Bebauung zu erwartenden Biotopwertverluste getrennt für jedes Baugrundstück ermittelt, da die Ausgleichsmaßnahmen jeweils vom Grundstückseigentümer zu erbringen sind.

Da für das Flurstück 44/1 bereits ein Bauherr vorhanden ist, wurden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plan textlich festgesetzt.

Für die beiden Baugrundstücke Teilfläche aus Flurstück 12/13 und Teilfläche aus Flurstück 45/4 sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Bauwerber vorhanden. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass das jeweilige Biotopwertpunktedefizit ausgeglichen wird. Ist dies durch geeignete Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes aus Gründen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, nicht möglich, so ist eine Ersatzvornahmezahlung in Höhe von 945,53 € für die Teilfläche aus Flurstück 12/13 bzw. eine Ersatzvornahmezahlung in Höhe von 870,45 € für die Teilfläche aus Flurstück 45/4 zu leisten.

Der in den Abrundungsflächen vorhandene Gehölzbestand (Bäume, Heister, Sträucher) ist auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Aufgestellt:

Uder, 02.07.2010



A. Blechschmidt
Dipl.-Ing.(FH)

Ingenieurbüro Stützer GbR mbH
Dipl.-Ing.(FH)
Frank Stützer, Annette Blechschmidt
Bachrasen 31
37318 Uder
Tel. 036083/40149 Fax 036083/50002

Zugestimmt im Gemeinderat der Gemeinde Hundeshagen am

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

zur

Ergänzungssatzung der Gemeinde Hundeshagen über die Abrundung für den Bereich „Freiheimer Berg“ in 37339 Hundeshagen

Standort: Freiheimer Berg
Gemarkung Hundeshagen
Flur: 4 Teilfläche aus Flurstück 12/13
Flur: 5: Teilfläche aus Flurstück 45/4 und
Teilfläche aus Flurstück 44/1

Auftraggeber: Mario und Karina Renzmann
Freiheimer Berg 19
37339 Hundeshagen

Bearbeitungsstand: Juli 2010

Bearbeitung: Ingenieurbüro Stützer GbR mbH
Bauingenieure, Dipl.-(FH)
Frank Stützer, Annette Blechschmidt
Bachrasen 31
37318 Uder
Tel. (03 60 83) 40 149
Fax (03 60 83) 50 002

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	1
2 Maßnahmenblätter	7

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1 Vorhabensbedingte Biotopverluste Teilfläche auf Flurstück 12/13	3
Tab. 2 Ausgleichsmaßnahmen für Teilfläche Flurstück 12/13	3
Tab. 3 Vorhabensbedingte Biotopverluste Teilfläche auf Flurstück 45/4	4
Tab. 4 Ausgleichsmaßnahmen für Teilfläche Flurstück 45/4	4
Tab. 5 Vorhabensbedingte Biotopverluste Teilfläche auf Flurstück 44/1	5
Tab. 6 Ausgleichsmaßnahmen für Teilfläche Flurstück 44/1	5
Tab. 7 Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 44/1	6

ANLAGEN

Plan Nr. 1: Bestands- und Konfliktplan Flurstück 44/1, Maßstab 1:250

Plan Nr. 2: Maßnahmenplan Flurstück 44/1, Maßstab 1:250

1 Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Für die Ergänzungssatzung der Gemeinde Hundeshagen über die Abrundung für den Bereich „Freiheimer Berg“ ergibt sich die Notwendigkeit der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Zur Festlegung des Umfanges der Maßnahmenfläche wurde eine Eingriffsbilanz auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005) erstellt.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung liegt im Außenbereich und umfasst folgende Grundstücke.

Baugrundstücke:

Flur 4: Teilfläche aus Flurstück 12/13

Flur 5: Teilfläche aus Flurstück 45/4 und Teilfläche aus Flurstück 44/1

Öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche:

Flur 5: Flurstück 45/3

Da auf dem Flurstück 45/3 keine Nutzungsänderung geplant ist, besteht hier nicht die Notwendigkeit zur Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Bestandsangaben zu den einzelnen Baugrundstücken:

- Teilfläche aus Flurstück 12/13: Grünland, Ausprägung: überdurchschnittlich, jedoch nicht strukturreich
- Teilfläche aus Flurstück 45/4: Hausgarten, Ausprägung: überdurchschnittlich, jedoch nicht strukturreich
- Teilfläche aus Flurstück 44/1: Grünland, Ausprägung: überdurchschnittlich, jedoch nicht strukturreich

Da die Ausgleichsmaßnahmen vom jeweiligen Bauherrn zu erbringen sind, erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung getrennt für jedes Baugrundstück.

Die vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell für die Teilfläche aus Flurstück 12/13 ist in den Tabellen 1 und 2 sowie für die Teilfläche aus Flurstück 45/4 in den Tabellen 3 und 4 dargestellt.

Für die beiden vorgenannten Baugrundstücke sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Bauwerber vorhanden. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass das jeweilige Biotopwertpunktedefizit ausgeglichen wird. Ist dies durch geeignete Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes aus Gründen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, nicht möglich, so ist eine Ersatzvornahmezahlung in Höhe von 945,53 € für die Teilfläche aus Flurstück 12/13 bzw. eine Ersatzvornahmezahlung in Höhe von 870,45 € für die Teilfläche aus Flurstück 45/4 zu leisten.

Die vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell für das Flurstück 44/1 ist in den Tabellen 5 und 6 dargestellt. Eine funktionale Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen ist in Tab. 7 dargestellt.

1.1 Berechnung der Eingriffsflächen

Vorbemerkung:

Die Berechnung der einzelnen Teilflächen beruht auf der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19, Absatz 4, Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

1.1.1 Teilfläche aus Flurstück 12/13:

Gesamtgröße der Grundstücksteilfläche:			693 m ²
Zulässige Grundfläche:	693 m ² x 0,4 m ²	277,2 m ² ~	277 m ²
Restfläche (Hausgarten):	693 m ² x 0,6 m ²	415,8 m ² ~	416 m ²

1.1.2 Teilfläche Flurstück 45/4:

Gesamtgröße der Grundstücksteilfläche:			638 m ²
Zulässige Grundfläche:	638 m ² x 0,4 m ²	255,2 m ² ~	255 m ²
Restfläche (Hausgarten):	638 m ² x 0,6 m ²	382,8 m ² ~	383 m ²

1.1.3 Teilfläche Flurstück 44/1

Gesamtgröße der Grundstücksteilfläche:			781 m ²
Zulässige Grundfläche:	781 m ² x 0,4 m ²	312,4 m ² ~	312 m ²
Restfläche (Hausgarten):	781 m ² x 0,6 m ²	468,6 m ² ~	469 m ²

Tab. 1 Vorhabensbedingte Biotopverluste Teilfläche auf Flurstück 12/13

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Aufwertung	Flächen- äquivalent
		Biototyp	Bedeu- tungs- stufe	Biototyp	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E 1	277 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	Bebauung	0	-25	-6.925
E 2	416 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	Hausgarten	20	-5	-2.080
Summe							-9.005

Tab. 2 Ausgleichsmaßnahmen für Teilfläche 12/13

Vorbemerkung:

Zur Ermittlung der Höhe der Ersatzvornahmezahlung wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich des Eingriffs in die Natur und die Landschaft durch das Anlegen einer Streuobstwiese auf einer vorhandener Ackerfläche erfolgt.

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Aufwertung	Flächen- äquivalent
		Biototyp	Bedeu- tungs- stufe	Biototyp	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
A 1	451	Acker	20	Streuobstwiese	40	20	9.020
Summe							9.020

Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme A1 ergibt sich für das Flurstück 12/13 ein Flächenäquivalent von 9.020 Punkten, das den 9.005 Flächenäquivalenten der Eingriffsbilanz gegenübergestellt rechnerisch und fachlich in der Lage ist, den Ausgleich zu erbringen.

Ermittlung der Höhe der Ersatzvornahmezahlung

(gem. der Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO))

Kosten für die Anlage einer Streuobstwiese gem. Anlage 1ThürNatAVO: 2,10 €/m²

Defizit: 9005 Punkte

Aufwertung der Ackerfläche bei Anlage einer Streuobstwiese um 20 Punkte

Erforderliche Größe der Streuobstwiese: 9.005 Punkte / 20 Punkte/m² = 450,25 ~ 451 m²

Höhe der Ersatzvornahmezahlung: 451 m² x 2,10 €/m² = 947,10 €

Tab. 3 Vorhabensbedingte Biotopverluste Teilfläche auf Flurstück 45/4

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Aufwertung	Flächen- äquivalent
		Biototyp	Bedeu- tungs- stufe	Biototyp	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E 1	255 m ²	Hausgarten, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	Bebauung	0	-25	-6.375
E 2	383 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	Hausgarten	20	-5	-1.915
Summe							-8.290

Tab. 4 Ausgleichsmaßnahmen für Teilfläche 45/4**Vorbemerkung:**

Zur Ermittlung der Höhe der Ersatzvornahmezahlung wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich des Eingriffs in die Natur und die Landschaft durch das Anlegen einer Streuobstwiese auf einer vorhandener Ackerfläche erfolgt.

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Aufwertung	Flächen- äquivalent
		Biototyp	Bedeu- tungs- stufe	Biototyp	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
A 1	415	Acker	20	Streuobstwiese	40	20	8.300
Summe							8.300

Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme A1 ergibt sich für die Teilfläche des Flurstücks 45/4 ein Flächenäquivalent von 8.300 Punkten, das den 8.290 Flächenäquivalenten der Eingriffsbilanz gegenübergestellt rechnerisch und fachlich in der Lage ist, den Ausgleich zu erbringen.

Ermittlung der Höhe der Ersatzvornahmezahlung

(gem. der Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO))

Kosten für die Anlage einer Streuobstwiese gem. Anlage 1ThürNatAVO: 2,10 €/m²

Defizit: 9005 Punkte

Aufwertung der Ackerfläche bei Anlage einer Streuobstwiese um 20 Punkte

Erforderliche Größe der Streuobstwiese: 8.290 Punkte / 20 Punkte/m² = 414,5 ~ 415 m²

Höhe der Ersatzvornahmezahlung: 415 m² x 2,10 €/m² = 871,50 €

Tab. 5 Vorhabensbedingte Biotopverluste Teilfläche auf Flurstück 44/1

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Aufwertung	Flächen- äquivalent
		Biototyp	Bedeu- tungs- stufe	Biototyp	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E 1	312 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	Bebauung	0	-25	-7.800
E 2	469 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	Hausgarten	20	-5	-2.345
Summe							-10.145

Tab. 6 Ausgleichsmaßnahmen für Teilfläche 44/1

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Aufwertung	Flächen- äquivalent
		Biototyp	Bedeu- tungs- stufe	Biototyp	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
A 1	150 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	3 Stck hochstäm. Laubbaum	35	10	1.500
A 2	270 m ²	Hausgarten	20	9 Stck. Obst- baumhoch- stämme	35	15	4.050
A 3	300 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	10 Stck Obst- baumhoch- stämme	35	10	3.000
A 4	200 m ²	Grünland, über- durchschnittlich, jedoch nicht struktureich	25	4 Stck. hoch- stämmiger Laubbaum	35	10	2.000
Summe							10.550

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen A1 – A4 ergibt sich für das Flurstück 44/1 ein Flächenäquivalent von 10.550 Punkten, das den 10.145 Flächenäquivalenten der Eingriffsbilanz gegenübergestellt rechnerisch und fachlich in der Lage ist, den Ausgleich zu erbringen.

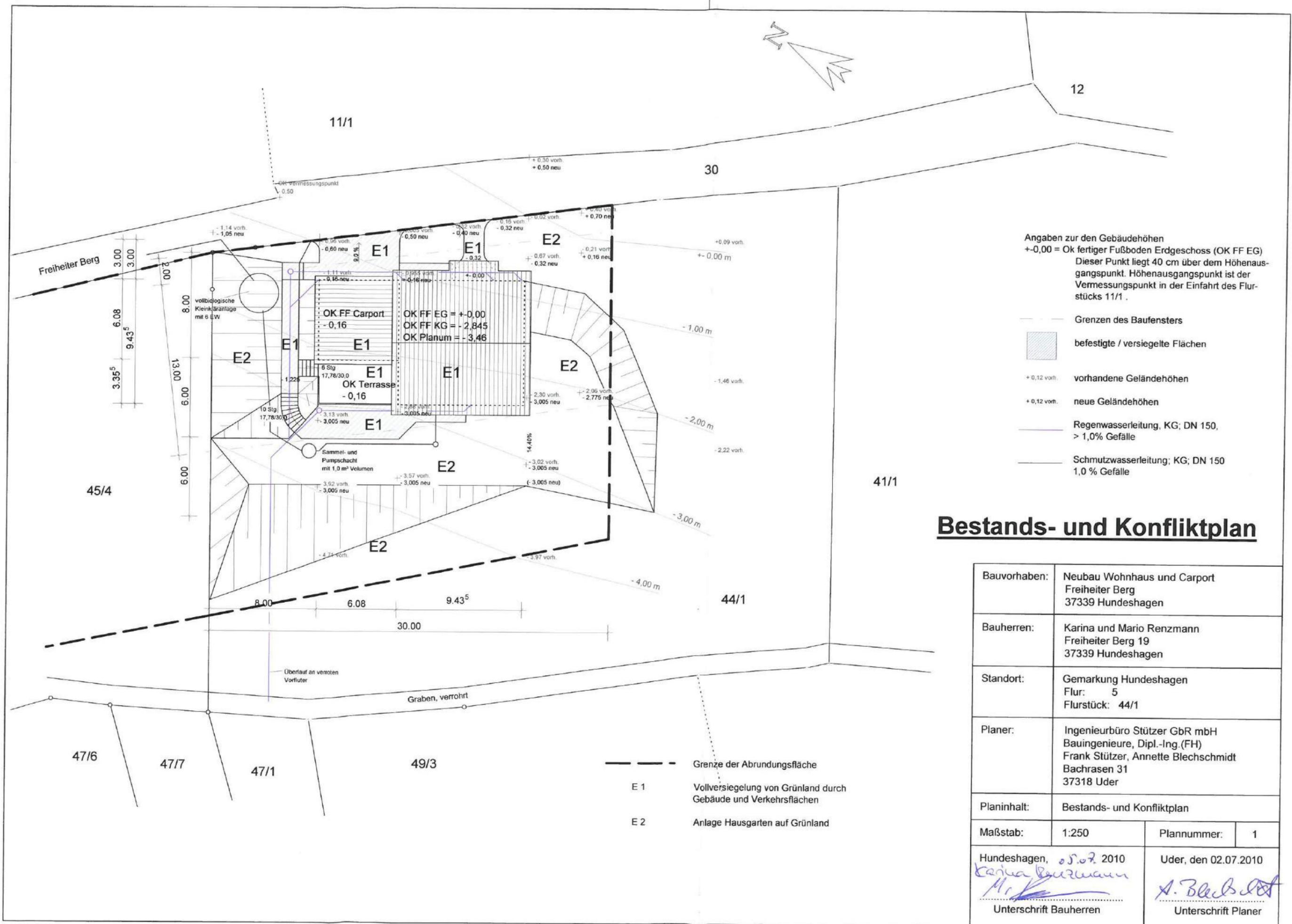
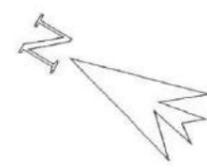
Tab. 7: Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 44/1

Eingriffe			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege				
Nr.	Beeinträchtigungen (Bau-, anlage-, betriebsbedingt)	Art der Beeinträchtigungen	Umfang der Beeinträchtigungen	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme
E 1	Vollversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust aller Bodenfunktionen und Grünland	312 m ²	A 1	Öffentliche Grünfläche im Planbereich	Anpflanzen von 3 Stck. hochstämmigen Laubbäumen	150 m ²
				A 2	Hausgarten südwestlich u. nordwestlich der Bebauung	Anpflanzen von 9 Stück Obstbaumhochstämmen	270 m ²
				A 3	Grünlandbereich südöstlich der Bebauung	Anpflanzen von 10 Stück Obstbaumhochstämmen	300 m ²
				A 4	Grünlandbereich entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze	Anpflanzen von 4 Stück hochstämmigen Laubbäumen	200 m ²
E 2	Anlage Hausgarten auf Grünland	Verlust von Grünland	469 m ²	A 2	Hausgarten südwestlich u. nordwestlich der Bebauung	Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen	270 m ²

2 Maßnahmenblätter

Bezeichnung der Baumaßnahme Ergänzungssatz „Freiheimer Berg“, Bebauung Teilfläche aus Flurstück 44/1	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer A1 <small>(S=Schutz-, A=Ausgleichs-, E=Ersatz-, G=Gestaltungsmaßnahme)</small>
Lage der Maßnahme: Nordöstlicher Randbereich der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 45/3		
Konflikt Nr. E1 Im Bestands- und Konfliktplan	Blatt Nr.: 1	
Beschreibung: Vollversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen		
Eingriffsumfang: 312 m ²	Text Fortsetzung auf Blatt Nr.:	
Maßnahme zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen	Blatt Nr.: 2	
Beschreibung / Zielsetzung: Pflanzung von 3 Stück hochstämmigen Laubbäumen im nordöstlichen Randbereich der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 45/3, Ausgleichsmaßnahme für Biotopverluste.		
Pflanzenauswahl:		
Bäume: Hochstamm 2 x v. m. B. 12/14		
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)	
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)	
Roßkastanie	(<i>Aesculus Hippocastanum</i>)	
Hinweise für die Unterhaltungspflege:		
		Text Fortsetzung auf Blatt Nr.:
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Mit Ende der Baumaßnahme		
Flächengröße: 150 m ²		
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr.: A2, A3 und A4		
Vorgesehene Regelung		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	0,015... ha	Künftige Eigentümer: Gemeinde Hundeshagen
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter ha	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb ha	Künftige Unterhaltung: Mario u. Karina Renzmann
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung ha	

Anlagen

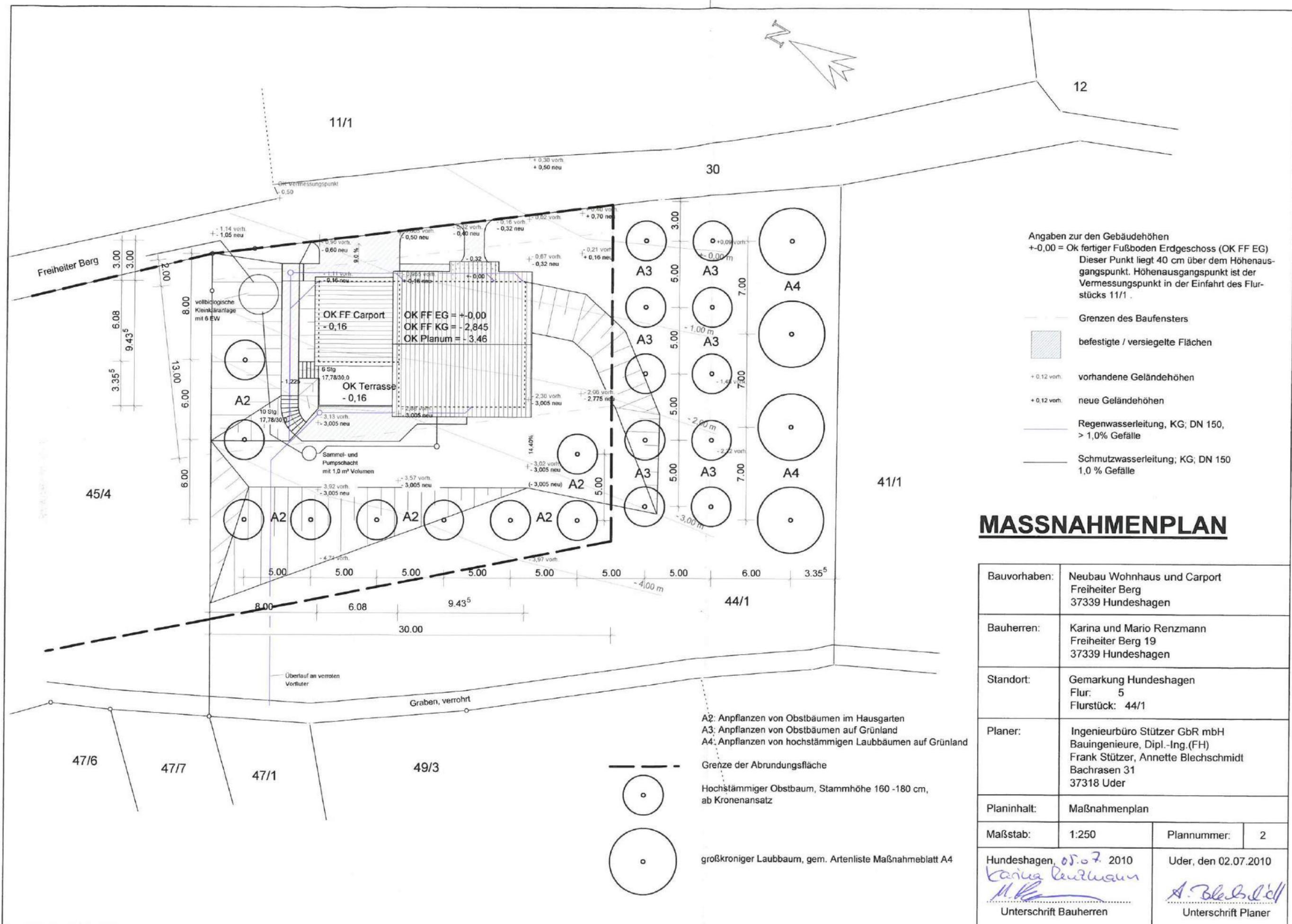


- Angaben zur den Gebäudehöhen**
 +0,00 = Ok fertiger Fußboden Erdgeschoss (OK FF EG)
 Dieser Punkt liegt 40 cm über dem Höhenausgangspunkt. Höhenausgangspunkt ist der Vermessungspunkt in der Einfahrt des Flurstücks 11/1.
- Grenzen des Baufensters
 - ▨ befestigte / versiegelte Flächen
 - + 0,12 vorh. vorhandene Geländehöhen
 - + 0,12 neu. neue Geländehöhen
 - Regenwasserleitung, KG; DN 150, > 1,0% Gefälle
 - Schmutzwasserleitung; KG; DN 150 1,0 % Gefälle

Bestands- und Konfliktplan

Bauvorhaben:	Neubau Wohnhaus und Carport Freiheimer Berg 37339 Hundeshagen		
Bauherren:	Karina und Mario Renzmann Freiheimer Berg 19 37339 Hundeshagen		
Standort:	Gemarkung Hundeshagen Flur: 5 Flurstück: 44/1		
Planer:	Ingenieurbüro Stützer GbR mbH Bauingenieure, Dipl.-Ing. (FH) Frank Stützer, Annette Blechschmidt Bachrasen 31 37318 Uder		
Planinhalt:	Bestands- und Konfliktplan		
Maßstab:	1:250	Plannummer:	1
Hundeshagen, 05.07.2010 <i>Karina Renzmann</i> Unterschrift Bauherren		Uder, den 02.07.2010 <i>A. Blechschmidt</i> Unterschrift Planer	

- Grenze der Abrundungsfläche
- E 1 Vollversiegelung von Grünland durch Gebäude und Verkehrsflächen
- E 2 Anlage Hausgarten auf Grünland



- Angaben zur den Gebäudehöhen
 +-0,00 = Ok fertiger Fußboden Erdgeschoss (OK FF EG)
 Dieser Punkt liegt 40 cm über dem Höhenausgangspunkt. Höhenausgangspunkt ist der Vermessungspunkt in der Einfahrt des Flurstücks 11/1.
- Grenzen des Baufensters
 - ▨ befestigte / versiegelte Flächen
 - + 0,12 vorh. vorhandene Geländehöhen
 - + 0,12 neu. neue Geländehöhen
 - Regenwasserleitung, KG; DN 150, > 1,0% Gefälle
 - Schmutzwasserleitung, KG; DN 150, 1,0 % Gefälle

MASSNAHMENPLAN

Bauvorhaben:	Neubau Wohnhaus und Carport Freiheimer Berg 37339 Hundeshagen		
Bauherren:	Karina und Mario Renzmann Freiheimer Berg 19 37339 Hundeshagen		
Standort:	Gemarkung Hundeshagen Flur: 5 Flurstück: 44/1		
Planer:	Ingenieurbüro Stützer GbR mbH Bauingenieure, Dipl.-Ing.(FH) Frank Stützer, Annette Blechschmidt Bachrasen 31 37318 Uder		
Planinhalt:	Maßnahmenplan		
Maßstab:	1:250	Plannummer:	2
Hundeshagen, 05.07.2010 <i>Karina Renzmann</i> Unterschrift Bauherren	Uder, den 02.07.2010 <i>A. Blechschmidt</i> Unterschrift Planer		

- A2: Anpflanzen von Obstbäumen im Hausgarten
- A3: Anpflanzen von Obstbäumen auf Grünland
- A4: Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen auf Grünland
- Grenze der Abrundungsfläche
- Hochstämmiger Obstbaum, Stammhöhe 160 -180 cm, ab Kronenansatz
- großkroniger Laubbaum, gem. Artenliste Maßnahmeblatt A4