

GEMEINDE UNTERBODNITZ
(Saale-Holzland-Kreis)

Ergänzungssatzung
„West“

Begründung
zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach
§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3
BauGB und §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB



Stadtplanung:

Architekturbüro WEBER
Cubaer Straße 3
07548 Gera
e-mail: 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

Datum:
24.04.2018



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
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.....	6
1.5 Angrenzende Planungen.....	7
1.6 Verfahren.....	7
2. AUSGANGSSITUATION.....	8
3. ERSCHLIEßUNG	8
4. DENKMALSCHUTZ	9
5. GRÜNORDNUNG / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBEWERTUNG.....	9
5.1 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der Ergänzungsfläche	9
5.2 Vorhabenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft.....	12
5.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	13
5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	14
5.4.1 Methodische Grundlagen.....	14
5.4.2 Biotopwertbilanz	15
6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB.....	16
6.1 Maß der baulichen Nutzung	16
6.2 Grünflächen	16
6.3 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.....	16
6.4 Pflanzgebote sowie Bindungen für Bepflanzungen	17
6.5 Grenze der Ergänzungsfläche.....	17
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Entwurfs vom 24.04.2018 besteht aus einer Ergänzungsfläche am westlichen Ortsrand von Unterbodnitz. Sie umfasst Teilflächen der Flurstücke 1 und 108 der Flur 1 in der Gemarkung Unterbodnitz mit ca. 2.055 m².

Die Ergänzungsfläche grenzt unmittelbar an die südlich tangierende öffentliche Verkehrsfläche („Dorfstraße“ bzw. Kreisstraße K 117), die der Erschließung der Umgebungsbebauung und der Ergänzungsfläche dient.

Unmittelbar im Anschluss an die Ergänzungsfläche verläuft östlich davon die Klarstellungslinie der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung aus dem Jahre 1998 (siehe auch zeichnerischer Hinweis in der Planzeichnung).

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 in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1998 abgerundeten Bereich im Flurstück 52/17 (ehemals 52/14) keine weiteren Flächenpotentiale im vorhandenen, im Sinne von § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil (von Unterbodnitz), zur Verfügung stehen. Das Flurstück 52/17 kann aktuell wegen fehlender Verfügbarkeit (kein Grundstücksverkauf vom Eigentümer vorgesehen) nicht bebaut werden.

Weitere Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB sowie rechtskräftige Bauleitpläne sind in Unterbodnitz nicht vorhanden, so dass aktuell für die Wohn-Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde keine ausreichenden Flächenpotentiale vorhanden sind.

Ein weiterer Anlass der Ergänzungssatzung besteht in der Absicht des ortsansässigen Eigentümers vom Flurstück 108, am Westrand von Unterbodnitz durch den An- und Umbau eines für Erholungszwecke genutzten Bungalows eine Wohnbebauung (Einfamilienhaus) zu errichten. Zudem besteht über das östlich daran angrenzende Flurstück 1 die Möglichkeit zur Verkehrserschließung des Flurstücks 108.

Ein Antrag auf Vorbescheid zum An- und Umbau des im Flurstück 108 vorhandenen Bungalows zu einem Einfamilien-Wohnhaus wurde 2017 von der Baugenehmigungsbehörde versagt, da diese Ergänzungsfläche gemäß der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1998 dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist und sie 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.

Die bisherige, seit 1998 rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung inklusive der dort im Sinne von § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 festgelegten Klarstellungslinie sowie die damalige Einbeziehung von zwei Abrundungsflächen werden durch die Ergänzungssatzung „West“ nicht verändert.

Ziel der Ergänzungssatzung „West“ ist es, in Ermangelung von Baugrundstücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Unterbodnitz sowie unter Bezugnahme auf die bestehende bauliche Prägung des angrenzenden Bereichs sowie auf Grund der beste-

henden prägnanten topografischen Situation auf zwei Teilflächen von Privatgrundstücken kurzfristig Bauplanungsrecht durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterbodnitz zu schaffen. Durch die Nutzung bereits erschlossener Grundstücke soll dies zur Schaffung von 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 Geländeregulierung
- 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 „West“ wurde nicht die gesamte Ortschaft von Unterbodnitz, sondern es wurde lediglich eine Fläche am westlichen Ortsrand betrachtet, die sich aktuell im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB befindet. Eine Gesamtortsbetrachtung findet im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung „West“ nicht statt. Durch die Ergänzungssatzung „West“ wird die 1998 festgelegte Klarstellungslinie nicht geändert, sondern in die Planzeichnung im Anschluss an die Ergänzungsfläche nur als Hinweis übernommen.

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 südöstlich und östlich angrenzenden Bebauung ist eine hinreichende bauliche Prägung der Ergänzungsfläche vorhanden. 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 östliche und südöstliche Bestandsbebauung von Unterbodnitz anschließt, den westlichen Ortsrand mit der geplanten standortgerechten Laubholzhecke und der geplanten Obstbaumgruppe hinsichtlich eines typischen Ortsbildes verbessert, die Übereinstimmung zwischen natürlicher und baulicher westlicher Begrenzung des Ortes erzeugt wird und die vorhandene bebauten Ortslage unter Bezugnahme auf die bestehende natürliche Begrenzung (Geländeerhebung) maßvoll ergänzt wird.

Zudem findet die geplante Bebauung auf einer Ergänzungsfläche statt, die auf Grund ihrer verkehrlichen und natürlichen Gegebenheiten den westlichen Ortsrand eindeutig definiert. Einerseits ist dieser Ortsrandbereich durch zwei funktionale Elemente (südlich tangierende örtliche Hauptstraße – Dorfstraße, westlich angrenzender wichtiger Wirtschaftsweg) be-

grenzt. Andererseits befindet sich die Ergänzungsfläche in einem Bereich, der gegenüber der südlich tangierenden Straße bis zu ca. 5 m und gegenüber dem nordwestlich vorbeiführenden Wirtschaftsweg bis zu ca. 7 m höher liegt und somit in Bezug zum umgebenden Landschaftsraum einen klaren natürlichen topografischen Abschluss bildet.

Am Rand dieser klar ablesbaren natürlichen Begrenzung wird die bebaute Ortslage von Unterbodnitz hier künftig durch die Wohnbebauung der Ergänzungsfläche ihren visuellen westlichen baulichen Abschluss erhalten. Teilweise ist dieser angestrebte bauliche Abschluss bereits durch ein in der Ergänzungsfläche existierendes, kleindimensioniertes Gebäude für Erholungszwecke vorhanden, so dass hinsichtlich der künftigen Bebauung lediglich eine Erweiterung bestehender baulicher Anlagen erfolgt.

Auf Grund der gegenüber den tangierenden Verkehrsflächen erhöht liegenden Ergänzungsfläche wird nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Die dadurch in der Ergänzungsfläche erreichbaren maximalen Oberkanten der Gebäude entsprechen dem Höhenspektrum der überwiegend zweigeschossigen Gebäude (mit geneigten Dachformen) im östlich angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Unterbodnitz.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist durch deren Lage an der südlich tangierenden Dorfstraße sowie die dort (zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung der Umgebungsbebauung) liegenden Ver- und Entsorgungsmedien gesichert (siehe auch Kap. 3 dieser Begründung).

Gegenüber der umgebenden, prägenden Bebauung wird wegen der Ortsrandlage der Ergänzungsfläche (im Übergangsbereich zum Landschaftsraum) sowie deren Lage an der öffentlichkeitswirksamen Kreisstraße K 117 eine geringere Bebauungsdichte vorgesehen.

Zur Entwicklung eines dorftypischen Ortsrandes sowie zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden am Nordostrand der Ergänzungsfläche der Umbau einer Nadelholzhecke in eine standortgerechte Lauholzhecke sowie die Anlage einer Obstbaumgruppe 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 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 der Nähe vorhandener Verkehrsflächen erfolgen und somit nur kurze Wege bzw. Flächenbefestigungen bis zu den künftigen Gebäuden erforderlich werden. Außerdem ist eine Überbauung in einem Maß vorgesehen, das mit der maximal zulässigen Überbauung von 40 % gegenüber der Umgebungsbebauung (ca. 50 % bis ca. 63 % Versiegelung) geringer vorgesehen ist.

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, zur Entwicklung einer dorf- und regionstypischen Ortsrandzone beitragenden, Maßnahmen.

1.4 Übergeordnete Planungen

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

Die Ergänzungsfläche befindet sich vollständig innerhalb einem Wasserschutzgebiet Zone 3 verschiedener Wassergewinnungsanlagen. Dazu erfolgte in der Planzeichnung eine nachrichtliche Übernahme sowie ein Hinweis auf die dort zu beachtenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

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-OT)** sollen laut Grundsatz G 2-4 des RP-OT 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-OT wird der Gemeinde Unterbodnitz keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Gemäß dem Grundsatz G 2-5 des RP-OT soll für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung die Ausweisung von zusätzlichem Bauland auf ca. 500 m²/1.000 Einwohner (EW) je Jahr beschränkt werden. Umgerechnet auf durchschnittlich ca. 190 EW und bezogen auf die vergangenen 20 Jahre ergibt dies eine Fläche von ca. 1.900 m² zusätzlichem Bauland.

Seit der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahre 1998 wurde im Außenbereich nur das darin enthaltene Baugrundstück im Flurstück 303/7 (ca. 1.200 m²) bebaut. Die in der Satzung von 1998 enthaltene andere Ergänzungsfläche im Flurstück 52/17 – ehemals 52/14 – mit ca. 1.000 m² wurde bisher nicht bebaut, so dass aktuell für Unterbodnitz nur noch ein einziges Baugrundstück (52/17) zur Verfügung steht.

Da jedoch bereits für die geplante Ergänzungsfläche der Ergänzungssatzung „West“ eine konkrete Nachfrage besteht, steht für die künftige Eigenbedarfsabdeckung der Gemeinde nur noch die Ergänzungsfläche im Flurstück 52/17 (für ca. 2 Einfamilienhäuser) zur Verfügung.

Gemäß den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik werden entsprechend der ersten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Unterbodnitz für das Jahr 2035 149 EW prognostiziert. Für bis 2035 durchschnittlich ca. 165 EW errechnet sich gemäß den oben angeführten Orientierungswerten für die nächsten 16 Jahre zusätzliches Bauland von ca. 1.320 m².

Somit ergibt sich ein rechnerischer Flächenbedarf seit 1998 von zusammen ca. 3.220 m².

Abzüglich der 1.200 m² im bereits bebauten Flurstück 303/7 und dem Außenbereichsgrundstück der Ergänzungssatzung „West“ (ohne die dort festgesetzten Grünflächen) mit ca. 1.600 m² könnten, rein rechnerisch gesehen, gemäß den Vorgaben im Regionalplan Ostthüringen noch ca. 400 m² Bauland für die weitere Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde beansprucht werden.

Allerdings ist das wegen fehlender Verfügbarkeit (Eigentümer will nicht verkaufen) noch nicht bebaute Flurstück 52/17 mit seinen ca. 1.000 m² umfangreicher bemessen. Bei dieser Flächenberechnung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass es sich insbesondere bei der Ergänzungsfläche der Ergänzungssatzung „West“ um einen topografisch bewegten Bereich handelt, der wegen der dadurch begrenzten Bebauungsmöglichkeit nicht vollumfänglich in diese Flächenbilanzierung einzubeziehen ist. Aus diesem Grund wird die aufgeführte rechnerische Überschreitung der oben aufgeführten Bauland-Orientierungswerte des RP-OT als vertretbar angesehen.

1.5 Angrenzende Planungen

Unmittelbar östlich angrenzend an die Ergänzungsfläche beginnt der Bereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 1998, welche die derzeitige Innenbereichsgrenze definiert.

1.6 Verfahren

Die Ergänzungssatzung „West“ 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 gültig.

Das bisher durchgeführte Verfahren der Ergänzungssatzung umfasste nachfolgende Schritte:

- Aufstellungsbeschluss Nr. 27/2017 vom 12.12.2017
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss an den Verkündungstafeln (13.12.2017 bis 04.01.2018)
- Erarbeitung Entwurf vom 24.04.2018 mit Begründung

2. AUSGANGSSITUATION

Die in nördliche und östliche Richtungen stark ansteigende und gegenüber den umgebenden Verkehrsflächen erheblich (bis zu ca. 7 m) höher liegende Ergänzungsfläche gehört zum westlichen Ortsrandbereich von Unterbodnitz. Die Ergänzungsfläche wird zu Erholungszwecken genutzt und ist mit einem eingeschossigen Bungalow bebaut sowie zusätzlich durch eine Zufahrt über das Nachbarflurstück 1 teilweise versiegelt.

Die südöstlich und östlich der Ergänzungsfläche vorhandene prägende Bebauung besteht überwiegend aus bis zur Traufe zweigeschossigen Gebäuden, die eine hofartige Bauungsstruktur besitzen. Die Hauptgebäude der angrenzenden Bauungen besitzen symmetrische Satteldachformen. Der Überbauungsgrad der umgebenden Baugrundstücke bewegt sich im Bereich zwischen ca. 50 % bis zu ca. 63 %.

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

3. ERSCHLIEßUNG

Die bestehende verkehrsseitige Anbindung der Ergänzungsfläche an das öffentliche Straßennetz erfolgt über das östliche Nachbarflurstück 1 durch eine Zufahrt von der südlich die Ergänzungsfläche tangierenden Kreisstraße K 117. Diese Verkehrsanbindung wird auch künftig beibehalten. Die Verkehrserschließung des Flurstückes 108 über das Flurstück 1 möglich, da sich beide Flurstücke im Besitz einer Familie befinden.

Unabhängig von sich eventuell ändernden Besitzverhältnissen erfolgt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der stadtechnischen und der verkehrlichen Erschließung des Flurstückes 108 in der Ergänzungssatzung „West“ eine textliche Festsetzung (siehe textl. Festsetzung Nr. 1), wonach im Flurstück 1 eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Nutzer und Eigentümer des Flurstückes 108 zu belasten ist.

Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle innerhalb der Ortslage von Unterbodnitz gegeben.

Durch die in der Nähe der Ergänzungsfläche liegende Bebauung existieren für deren Erschließung in unmittelbarer Nähe die entsprechenden stadtechnischen Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation, Kleinkläranlagen mit Überläufen in den Mischwasserkanal in der südlich tangierenden Dorfstraße). Das Erholungsgebäude im Flurstück 108 besitzt einen Trinkwasser-Hausanschluss sowie vom Nachbarflurstück 1 eine Zuführung eines Elektro-Hausanschlusses.

Die Vorhaben in der Ergänzungsfläche werden an die Bestandsleitungen der stadtechnischen Erschließung angebunden. Für die Abwasserentsorgung wird im Plangebiet eine objektbezogene, vollbiologische Kleinkläranlage errichtet, deren Überlauf an die Mischwasserleitung in der Dorfstraße angeschlossen wird.

Ist vor Ort eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, ist dazu ein Versickerungsnachweis zu erbringen.

Die notwendige Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für zwei Stunden erfolgt für die Ergänzungsfläche über den kommunalen Löschwasserteich (Wassereffizienzvermögen von ca. 500 m³), der in östlicher Richtung des Plangebietes in einem Abstand von ca. 270 m im zulässigen Abstand von 300 m von dieser Löschwasserentnahmestelle entfernt liegt.

4. DENKMALSCHUTZ

Zum Denkmalschutz erfolgten in der Planzeichnung entsprechende Hinweise.

5. GRÜNORDNUNG / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBEWERTUNG

5.1 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der Ergänzungsfläche

Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche wird bereits vollständig, als unmittelbar an das bebaute Dorfgebiet anschließende Erholungsfläche, siedlungstypisch genutzt. Es handelt sich um zwei getrennte Gartenflächen, die sich in der Nutzungsstruktur etwas unterscheiden.

Der im westlichen und nördlichen Teil der Ergänzungsfläche, auf dem Flurstück 108, vorhandene Garten wird von regelmäßig kurz gehaltenen Rasenflächen bestimmt. Im Zentrum der Fläche steht ein eingeschossiger Bungalow, der eine Grundfläche von ca. 120 m² besitzt. Nach Nordwesten wird der Garten teils von einer dichten Reihe aus Fichten und teils von einer lockeren Hecke aus Sträuchern (überwiegend Ziersträucher: Forsythie, Flieder, Spireen sowie einige standortheimische Sträucher: Strauchweiden) nach außen begrenzt. Nach Süden, zur K 117, ist eine relativ steile Böschung ausgebildet, die von einer Trockenmauer abgefangen wird. Die Böschung ist im westlichen Abschnitt mit Ziersträuchern (z.B. Forsythie, Schneeball, Spireen) und im östlichen Abschnitt mit Nadelbäumen (Fichte, Blaufichte, Kiefer) bepflanzt.

Foto 1 Blick von Westen auf den Bungalow auf Flurstück 108



Der im östlichen Teil der Ergänzungsfläche, auf dem Flurstück 1, vorhandene Garten ist ein reiner Ziergarten. Er besteht aus Blumen- sowie Bodendecker-Rabatten und ist reichlich mit Dekorationsgegenständen geschmückt. Außerdem verläuft durch diesen Garten die gepflasterte Zuwegung zum Bungalow auf dem Flurstück 108. Insgesamt nehmen die befestigten Wegflächen eine Grundfläche von ca. 110 m² ein.

Foto 2 Blick von Südosten auf den Ziergarten auf Flurstück 1



Insgesamt werden die Gartenflächen innerhalb der Ergänzungsfläche als **durchschnittlich strukturreiche Gartenflächen** eingeordnet.






An die Ergänzungsfläche grenzen folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen an:

- Im Süden: die K 117 und daran anschließend Gartenflächen.
- Im Westen: eine Gartenfläche sowie eine extensiv beweidete Grünlandfläche.
- Im Norden: weitere Gartenflächen.
- Im Osten: Gartenflächen sowie dörfliche Mischbebauung (Mehrseitengehöfte).

Abbildung 1: Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur der Ergänzungsfläche



Legende

-  Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
-  Flurstücksgrenze
- Biotop- und Nutzungstypen**
-  9139 Gebäude
-  9216 Versiegelter Weg
-  9351 Garten in Nutzung, durchschnittlich strukturreich

5.2 Vorhabenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie in Kap. 5.1 dargestellt, handelt es sich bei der Ergänzungsfläche um eine Fläche, die bereits siedlungstypisch genutzt wird und z.T. bebaut bzw. versiegelt ist. Hinsichtlich ihrer Lage ist die Fläche dadurch gekennzeichnet, dass sie unmittelbar an das bebaute Dorfgebiet anschließt. Die Ergänzungsfläche ist z.T. mit Gehölzen durchsetzt. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um nicht standortheimische Nadelgehölze sowie um Ziersträucher. Unter Berücksichtigung der bestehenden anthropogenen Nutzung sowie die Bebauung bzw. Versiegelung von Teilflächen ist für die Ergänzungsfläche damit von Vorbelastungen der relevanten Schutzgutfunktionen auszugehen. Mit Vorkommen natürlich gelagerten Böden ist nur noch z.T. (z.B. im Bereich der Rasenflächen auf Flurstück 108, zu rechnen. Auch das Potenzial der Ergänzungsfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist begrenzt. Wahrscheinlich sind ausschließlich Vorkommen von für dörfliche Siedlungsgebiete typischen Arten.

Trotz dieser Vorbelastungen ist zu prognostizieren, dass es auf 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. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild werden nicht erwartet.

Bez. des Schutzgutes Landschaftsbild ist dabei ausschlaggebend, dass die beanspruchte Fläche bereits siedlungstypisch genutzt wird und bereits mit einem Gebäude bebaut ist. Durch diese Nutzung ist die Ergänzungsfläche, bei Betrachtung aus der Distanz, optisch schon heute dem Siedlungsgebiet und nicht dem im Westen anschließenden Offenland, zuzuordnen. Diese Situation spiegelt sich auch in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes für den „Teilraum Täler“ (Planungsbüro DR. HAUßNER 1997) wieder, wo der baulich nutzbare Teil der Ergänzungsfläche als Teil des dörflichen Mischgebietes und nicht als Außenbereichsfläche dargestellt ist. Mit Realisierung der Wohnbebauung wird sich somit nur eine verhältnismäßig geringe Veränderung des bestehenden Bildes im westlichen Ortsrandbereich von Unterbodnitz ergeben. Durch die auf den PG 1 und PG 2 geplanten Bepflanzungen mit dorf- und regionstypischen Gehölzstrukturen wird sich, im Vergleich zur bestehenden Situation, tendenziell sogar zu einer Verbesserung des Ortsrandbildes einstellen.

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. Gemäß dieser Grundflächenzahl dürfen maximal 630 m² des insgesamt 1.580 m² großen, baulich nutzbaren Teil der Ergänzungsfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Abzüglich der bereits bestehenden Versiegelung von ca. 230 m² (vgl. Kap. 5.1) ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von etwa 400 m².

Die im Bereich des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche zulässige Wohnbebauung wird zunächst mit als erheblich zu bewertenden **Biotopabwertungen** verbunden sein, wobei das Maß der Abwertung begrenzt sein wird, da ausschließlich durch siedlungstypische Nutzungen vorgeprägte Biotope mit geringer Bedeutung betroffen sind. Auf den zusätzlich überbaut- bzw. versiegelbaren Teilflächen der Ergänzungsfläche (etwa 400 m²) wird sich somit eine Biotopabwertung um zwei Wertstufen ergeben. Für die nicht zu bebauenden/zu versiegelnden Teilflächen des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche ist von der Entwicklung typischer „Hausgärten“ auszugehen. Für diese Gartenflächen werden sich im Vergleich zur bisherigen Situation kaum Veränderungen der Wertausprägungen ergeben. Für die im nördlichen Teil der Ergänzungsfläche ausgewiesenen Privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 ist langfristig mit Biotopwertsteigerungen zu rechnen. Für PG 1 wird der Umbau der hier vorhandenen Fichten-Hecke in eine standortgerechte Laubholzhecke, für PG 2 die Anlage einer

kleinen Baumgruppe aus hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Diese Wertsteigerungen führen zu einer unmittelbaren Kompensation der sich im Bereich der überbau-/versiegelbaren Flächen einstellenden Wertverluste bzw. -minderungen. Die exakte Biotopwertbilanz für die Ergänzungsfläche enthält das Kap. 5.4.

Über die beschriebenen Biotopabwertungen hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt, insbesondere auch die **Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind, wie im Folgenden genauer erläutert, **nicht zu erwarten**.

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind von den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausschließlich Brutvorkommen europäischer Vogelarten wahrscheinlich. Dabei wird es sich ausschließlich um siedlungstypische, weit verbreitete Kleinvogelarten handeln. Bezugnehmend auf diese Situation ist es erforderlich, für die Gruppe der Brutvögel 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 der Ergänzungssatzung darauf hingewiesen wird, dass die den Baumaßnahmen vorausgehenden Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Anfang November 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.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen für die dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen werden für den Übergangsbereich der geplanten Wohnbaufläche zum nordwestlich angrenzenden Offenland

- die Entwicklung einer Strauch-Hecke aus standortheimischen Strauchgehölzen auf der Privaten Grünfläche PG 1 (ca. 175 m²) sowie
- die Anlage einer Baumgruppe aus hochstämmigen Obstbäumen auf der Privaten Grünfläche PG 2 (ca. 300 m²)

geplant.

Mit Realisierung dieser Pflanzmaßnahmen wird für die Ergänzungsfläche, in Verbindung mit der an der im südlichen Abschnitt der westlichen Flächengrenze bereits bestehenden Eingrünung durch eine lockere Strauchhecke, die Entwicklung einer gehölzreichen, dorf- und naturraumtypischen Ortsrandzonen zum nordwestlich anschließenden Offenland initiiert. Damit wird sich für die Ergänzungsfläche, im Vergleich zur bestehenden Situation, eine Aufwertung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ergeben. Gleichzeitig wird mit der Entwicklung dieser Gehölzstrukturen, wie im folgenden Kapitel rechnerisch nachgewiesen, auch eine Kompensation der sich anlagebedingt ergebenden, erheblichen Beeinträchtigungen erreicht.

Entwicklung einer Strauch-Hecke auf PG 1

Zur Entwicklung der Strauch-Hecke auf PG 1 ist die dort aktuell vorhandene Fichten-Hecke umzubauen. Die Fichten sind zu roden und es ist eine ca. 35 m lange und durchschnittlich 5 m breite, 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Strauchgehölzen vorzunehmen. Es sind insbesondere die im Folgenden aufgelisteten Gehölzarten zu nutzen:

- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Kornelkirsche (*Cornus mas*),
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
- Rosen (*Rosa spec.*, bes. *Rosa canina*),
- Salweide (*Salix caprea*),
- Purpurweide (*Salix purpurea*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*).

Es wird Pflanzgut aus regionalen Herkünften in der Qualität: Sträucher, 2xv, 60 bis 100 cm hoch verwendet. Die Pflanzung wird als versetzte Reihenpflanzung geplant. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen sollen 1,5 m, die Pflanzabstände in den Reihen 1 m betragen. In den Außenreihen sind die kleineren Straucharten, in der Mittelreihe die größeren Straucharten zu pflanzen. Die Hecke wird vom Eigentümer gepflegt und dauerhaft erhalten.

Anlage einer Obstbaum-Gruppe auf PG 2

Auf PG 2 sind 5 hochstämmige Obstbäume der Arten Apfel, Süßkirsche, Birne, Pflaume oder Walnuss zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Es dürfen ausschließlich alte Kultursorten genutzt werden. Zwischen den einzelnen Obstbäumen müssen Mindestabstände von 6 m eingehalten werden. Nach der Pflanzung werden die Bäume mittels eines Dreibocks verankert. Die Bäume werden vom Eigentümer gepflegt und dauerhaft erhalten.

5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

5.4.1 Methodische Grundlagen

Zur Kontrolle, ob mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen eine ausreichende naturschutzrechtliche Kompensation erreicht wird, wird für die Ergänzungsfläche 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 kartografisch in der in das Kap. 5.1 integrierten Abbildung 1 dargestellt. Die Biotope des Planzustandes ergeben sich aus der Größe der Ergänzungsfläche, dem zulässigen Maß der Überbaubarkeit und den Festsetzungen für die Privaten Grünflächen PG 1 und PG 2.

5.4.2 Biotopwertbilanz

Die folgenden beiden Tabellen enthalten die entsprechend „Thüringer Bilanzierungsmodell“ vorgenommene Bewertung der Teilflächen der Ergänzungsfläche im Ausgangs- und im Planzustand.

Tabelle 1 Bewertung der Ergänzungsfläche im Ausgangszustand (überplante Biotope)

Biotoptyp	Fläche [m ²]	Bedeutungsstufe	FÄQ
A	B	C	B x C
Gebäude [9139]	120	0	0
Versiegelte Wege [9216]	110	0	0
Garten in Nutzung, durchschnittlich strukturreich [9351]	1.825	20	36.500
Summe	2.055		36.500

Tabelle 2 Bewertung der Ergänzungsfläche im Planzustand (geplante Biotope)

Biotoptyp	Fläche [m ²]	Bedeutungsstufe	FÄQ
A	B	C	B x C
Feldhecke, überw. Sträucher (Breite >4 m) [6110] ¹	175	40	7.000
Obstbaumgruppe [6301] ²	300	35	10.500
Wohnbaufläche, bebaut/versiegelt [9111v] ³	630	0	0
Wohnbaufläche, Garten, durchschnittlich strukturreich [9351] ⁴	950	20	19.000
Summe	2.055		36.500

Erläuterungen:

- ¹ Es handelt sich um die Fläche PG 1, auf der gemäß textlicher Festsetzung die vorhandene Fichten-Hecke in eine standortgerechten Laubholzhecke umzubauen ist.
- ² Es handelt sich um die Fläche PG 2, auf der gemäß textlicher Festsetzung eine kleine Baumgruppe aus 5 hochstämmigen Obstbäumen anzulegen ist.
- ³ Es handelt sich um die Teilfläche des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche, die gemäß der Grundflächenzahl von 0.4 überbaubar bzw. versiegelbar ist.
- ⁴ Es handelt sich um die Teilfläche des baulich nutzbaren Teils der Ergänzungsfläche, die gemäß der Grundflächenzahl von 0.4 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 **kein Biotopwertverlust** verbleibt (Ausgangszustand: 36.500 FÄQ-Wertpunkte; Planzustand: 36.500 FÄQ-Wertpunkte).

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. 50 % bis ca. 63 % Versiegelung) der Baugrundstücke der angrenzenden prägenden Bebauung in der Ergänzungsfläche die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Mit der Festsetzung dieses GRZ-Höchstmaßes wird (in Bezug zur Dimension der außerhalb der Grünflächen liegenden Ergänzungsfläche mit ca. 1.580 m²) einer den heutigen durchschnittlichen Bedürfnissen der Bauinteressenten an Einfamilienhausdimensionen sowie der daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung entsprochen.

Zugleich dient die festgesetzte maximale GRZ von 0,4 dem Bodenschutz, insbesondere der Minimierung der Bodenneuversiegelung sowie der Begrenzung von Beeinträchtigungen der Flora und Fauna.

Da es sich hier um einen gegenüber der Dorfstraße erhöht liegende Ergänzungsfläche handelt und mit der künftigen Bebauung in dieser Ortsrandlage im Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum nicht wesentlich von den oberen Gebäudeabschlüssen (Firsthöhen) der bestehenden Gebäude abzuweichen und hinsichtlich des bestehenden Höhenspektrums der prägenden Bestandsbebauung zu einem harmonischen Ortsbild beizutragen, erfolgt die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Oberkante baulicher Anlagen.

6.2 Grünflächen

Die privaten Grünflächen (PG) mit den Zweckbestimmungen „Umbau zur Laubholzhecke“ (PG 1) sowie „Obstbaumgruppe“ (PG 2) dienen der notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensation der außerhalb der Grünflächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Zudem wird durch die Anpflanzung von Obstbäumen und den Umbau der vorhandenen Nadelholzhecke in eine standortgerechte Laubholzhecke zur Ausbildung eines typischen Ortsrandbildes des Ortes beigetragen.

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

Das Flurstück 108 kann wegen des entlang der südlich tangierenden Kreisstraße K 117 verlaufenden umfangreichen Geländesprungs nicht direkt an diese öffentliche Verkehrsfläche und die dort liegenden Leitungsbestände angebunden werden.

Aktuell ist die Erschließung des Flurstückes 108 über das Flurstück 1 möglich, da sich beide Flurstücke im Besitz einer Familie befinden. Unabhängig von sich eventuell ändernden Besitzverhältnissen erfolgt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der stadtechnischen und der verkehrlichen Erschließung des Flurstückes 108 in der Ergänzungssatzung „West“ eine textliche Festsetzung (siehe textl. Festsetzung Nr. 2), wonach im Flurstück 1 eine maximal 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Nutzer und Eigentümer des Flurstückes 108 zu belasten ist. Eine genaue Lage dieser Fläche wird zeichnerisch nicht festgesetzt, um auf Grund der bewegten Topografie der Ergänzungsfläche einen umfassenden Einordnungsspielraum für diese Fläche aufrecht zu erhalten.

Die Festsetzung dieser Fläche ist die Grundlage für die Eintragung von Baulasten sowie Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit der stadtechnischen und der verkehrlichen Erschließung des Flurstücks 108.

6.4 Pflanzgebote sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Umbau der an der Nordwestgrenze der Ergänzungsfläche bestehenden Fichten-Hecke zu einer standorttypischen Laubholzhecke (auf PG 1) sowie zur Anlage einer kleinen Obstbaumgruppe (auf PG 2) dienen der Durchgrünung der Ergänzungsfläche selbst, der Ausbildung einer dorftypischen Ortsrandzone sowie der Realisierung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Anlage der Gehölzstrukturen auf PG 1 und PG 2 dürfen ausschließlich standortheimische Laubgehölze bzw. hochstämmige, alte und regionale Obstsorten genutzt werden, so dass der dorf- und regionstypische Charakter der Gehölzstrukturen gesichert wird. Die Gehölzstrukturen sind vom Eigentümer zu pflegen und Dauerhaft zu erhalten.

6.5 Grenze der Ergänzungsfläche

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

Für Vorhaben nach § 29 BauGB sind innerhalb der Grenze der Ergänzungsfläche der § 34 BauGB sowie die Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung zu beachten. Dementsprechend ergeben sich die Art und das überwiegende Maß (außer die Oberkante der baulichen Anlagen) der zulässigen baulichen Nutzung insbesondere aus der Prägung des an die Ergänzungsfläche angrenzenden Innenbereichs (Festlegung gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 1998) des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Unterbodnitz sowie aus den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

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

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 im Sinne von § 35 BauGB wird nach nicht beanstandeter Anzeige der Ergänzungssatzung Teil des im „Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ von Unterbodnitz 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 in durch die Bebauung der festgesetzten Ergänzungsfläche am westlichen Ortsrand von Unterbodnitz eine bauliche Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erreicht. Der westliche Ortsrand von Unterbodnitz wird nach Realisierung der neuen, zulässigen Bebauung und nach den erfolgten notwendigen Kompensationsbepflanzungen auf Grund des bereits vorhandenen eingeschossigen Erholungsgebäudes und der bestehenden Bepflanzungen partiell neu gestaltet. Der fließende und ortstypische begrünte Übergang zwischen den bebauten Bereichen von Unterbodnitz und dem umgebenden unbebauten Landschaftsraum bleibt durch die in der Ergänzungsfläche auf Grund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,4 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 Unterbodnitz beschränken sich auf die üblichen, mit dem Verfahren verbundenen, Verwaltungsaufwendungen.

Für die Eigentümer der Flurstücke der Ergänzungsfläche ergeben sich durch die Umwandlung von im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegenden Gartenland in Bauland positive finanzielle Auswirkungen, da die Grundstückswerte dieser Flächen ansteigen und kein Baugrundstück extern erworben werden muss, um die bestehenden eigenen 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 (Umbau einer Nadelholzhecke, Obstbaumpflanzungen) finanziert.

Thomas Weber
Dipl.-Ing Architekt für Stadtplanung