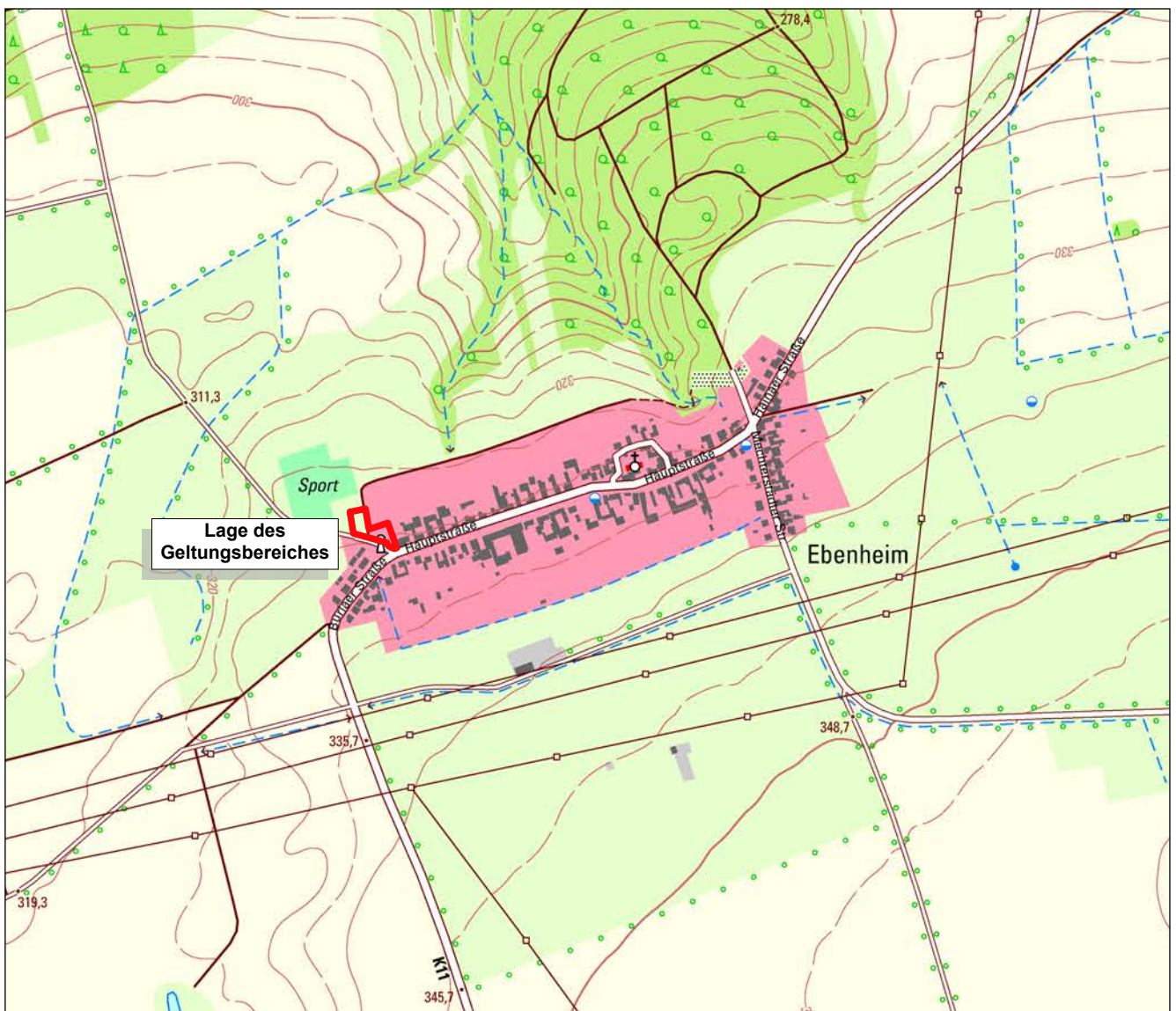


Gemeinde Hörsel

Landkreis Gotha/Thür.



Begründung gemäß § 34 (5) BauGB
zur Ergänzungssatzung Ebenheim Entwurf Dezember 2021



Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hörsel von:

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
■ landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
■ städtebau- Tel. +49 361 26208670
■ architektur info@planungsbuero-tepe.de



1 Anlass und Zielstellung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB will die Gemeinde Hörsel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser in einem eng begrenzten Teilbereich des Ortsteiles Ebenheim schaffen. Der Teilbereich befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), schließt jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Gemäß § 34 (5) Nr. 2 und 3 BauGB werden durch die Ergänzungssatzung keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Anlage 1 des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) unterliegen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit der Satzung eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter verbunden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Gemarkung Ebenheim. Ebenheim ist über die K 11 erschlossen, wobei die Kreisstraße, innerörtlich als Hauptstraße bzw. Burlaer Straße bezeichnet, auch Erschließungsfunktion für die unmittelbar anliegenden Grundstücke erfüllt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im rückwärtigen Bereich an einem als Straße/Wirtschaftsweg ausgebautem Abzweig auf Höhe der Hausnummer 27, über den auch die benachbarten Sport- und Freizeitflächen erschlossen werden. Der insgesamt ca. 2.079 m² große Geltungsbereich umfasst die in der Flur 1 der Gemarkung Ebenheim gelegenen Flurstücke 4 vollständig und angrenzende Teile der Flurstücke 5, 6 und 8 sowie Teile des Flurstücks 74/2 in der Flur 5.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Regionalplan Mittelthüringen 2011

Die Gemeinde Hörsel wird im Regionalplan Mittelthüringen im ländlichen Raum liegend nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Die Ortsteile Ebenheim, Fröttstädt, Hörselgau, Laucha, Mechterstädt, Teutleben und Weingarten gehören demnach zum Grundversorgungsbereich der Stadt Waltershausen. Die Gemeinde Hörsel liegt an der west-östlich verlaufenden Entwicklungsachse von Eisenach über Gotha nach Erfurt und Weimar. Diese Entwicklungsachse wird im Sinne der Raumstruktur als von landesweiter Bedeutung eingestuft.

Das Plangebiet selbst liegt gemäß der Raumnutzungskarte im Siedlungsbereich Bestand. Nördlich und westlich grenzt unmittelbar das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-14 „Nesetal südwestlich Haina“ an. Sonstige, der Planung entgegenstehende Ausweisungen sind im Regionalplan nicht enthalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hörssel (2015) wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Grünfläche dargestellt. Bei der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes soll der Geltungsbereich entsprechend der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Hörssel/Nesse (2002) wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Siedlungsbestand sowie im westlichen Teil als Gewerbefläche dargestellt. Nach dem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes soll im Bereich des Siedlungsbestands die vorhandene, historisch gewachsene Ortsstruktur erhalten werden; für die Gewerbefläche werden keine Maßnahmen beschrieben.

4 Städtebauliche Situation und aktueller Bestand

4.1 Siedlungsraum und bauliche Prägung

Die Ortslage von Ebenheim ist als Straßendorf vor allem durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, die sich entlang der Hauptstraße aufreihen. Insgesamt stellt sich die Baustruktur in Ebenheim gleichwohl recht heterogen dar, da neben der traditionellen Fachwerkbauweise auch eine Reihe moderner Einfamilienhäuser im Ort vorhanden sind, die z.T. in Baulücken zwischen den Hofstellen und/oder als Ersatzbauten errichtet wurden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und umfasst dysfunktionale, strukturarme Grünflächen ohne besondere Vegetationsstrukturen zwischen der bebauten Ortslage und den angrenzenden Sport- und Freizeitflächen im nordwestlich von Ebenheim. Während sich das Flurstück 8 als Gartenfläche eines bebauten Grundstücks darstellt, handelt es sich bei dem Flurstück 4 um den ehemaligen Standort einer landwirtschaftlichen Lagerfläche mit Feldscheune, die aufgrund des zunehmenden Verfalls und den damit verbundenen Gefahren zur Jahrtausendwende abgebrochen wurde.



Blick von der Hauptstraße in nördliche Richtung auf die Bebauung Hauptstraße 27 (Flurstück 8)

Die umgebende Bebauung wird durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit rückwärtig angeordneten Nebengebäuden geprägt. Die Bebauung ist im Wesentlichen straßenorientiert, so dass im rückwärtigen Bereich überwiegend großzügig bemessene, dem Landschaftsraum zugewandte durchschnittlich strukturreiche Gartenflächen angeordnet sind.



Blick von der Hauptstraße in westliche Richtung auf die dem Flurstück 4 südlich benachbarte Bebauung Bur-laer Straße 1

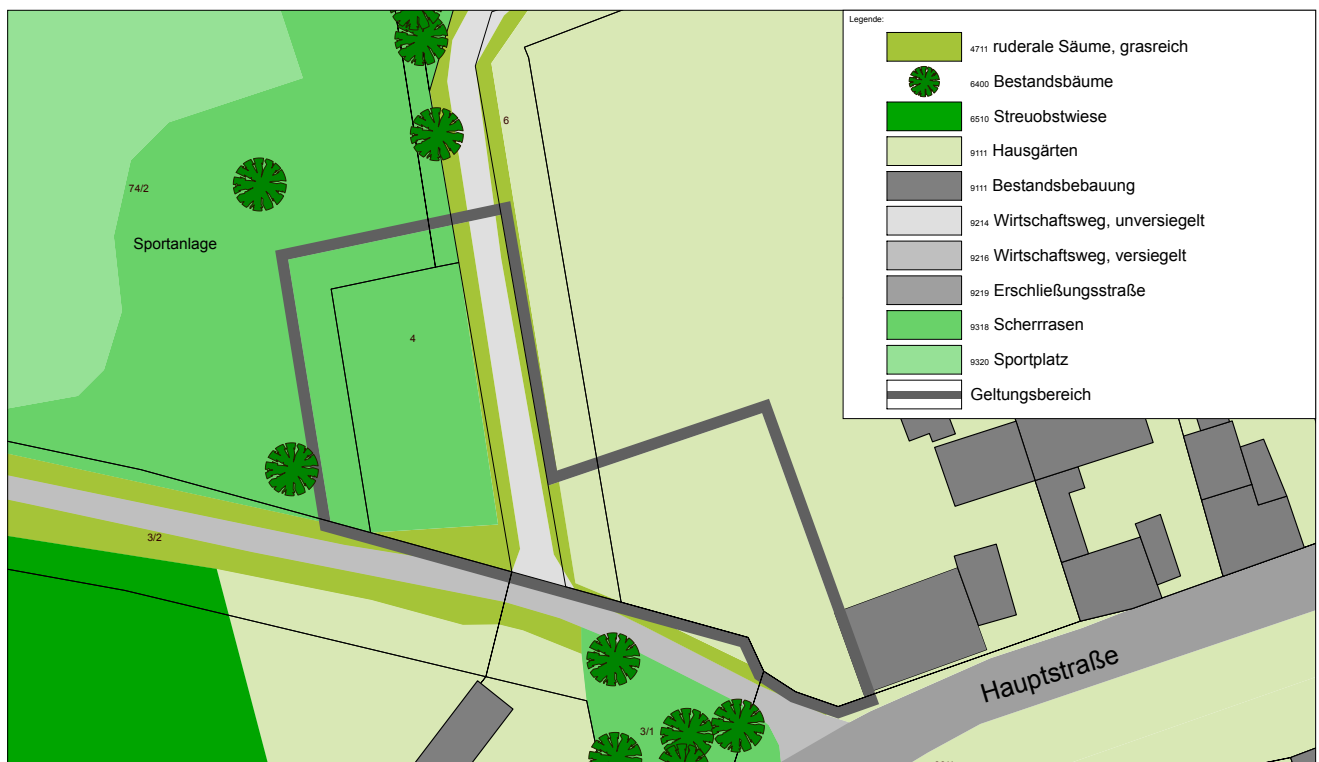


Überlagerung ALK/digitales Orthophoto 2020, Maßstab 1: 2.000

4.2 Aktuelle Nutzung und Bestands-Biototypen

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes wird im westlichen Teil durch seinen derzeit dysfunktionalen Charakter geprägt; eine eindeutige Zuordnung zu einer bestimmten Nutzung ist nicht möglich. Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Gartens, der dem Gebäude Hauptstraße 27 rückwärtig zuzuordnen ist. Das Plangebiet wird in etwa mittig durch einen Wirtschaftsweg gequert, der westlich und

nördlich um die vorhandene Ortslage herumführt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Südseite über den von der Hauptstraße bzw. der Burlaer Straße abzweigenden Bleimühlenweg. Die vorhandene Vegetation stellt sich im westlichen Teil des Gebietes im wesentlichen als im Zusammenhang mit den benachbarten Sportanlagen gepflegten Scherrasenflächen dar. Der östliche Teil des Plangebietes wird als Bestandteil durchschnittlich strukturreicher Hausgärten klassifiziert. Die Wirtschaftswege werden beiderseits von grasreichen Säumen wechselnder Breite begleitet. Der unmittelbar nordwestlich benachbarte Landschaftsraum wird insbesondere über die die Sport- und Freizeitflächen einfassenden, teilweise lückigen Reihen markanter Säulen-Pappeln (*Populus nigra*, *italica*,) geprägt.



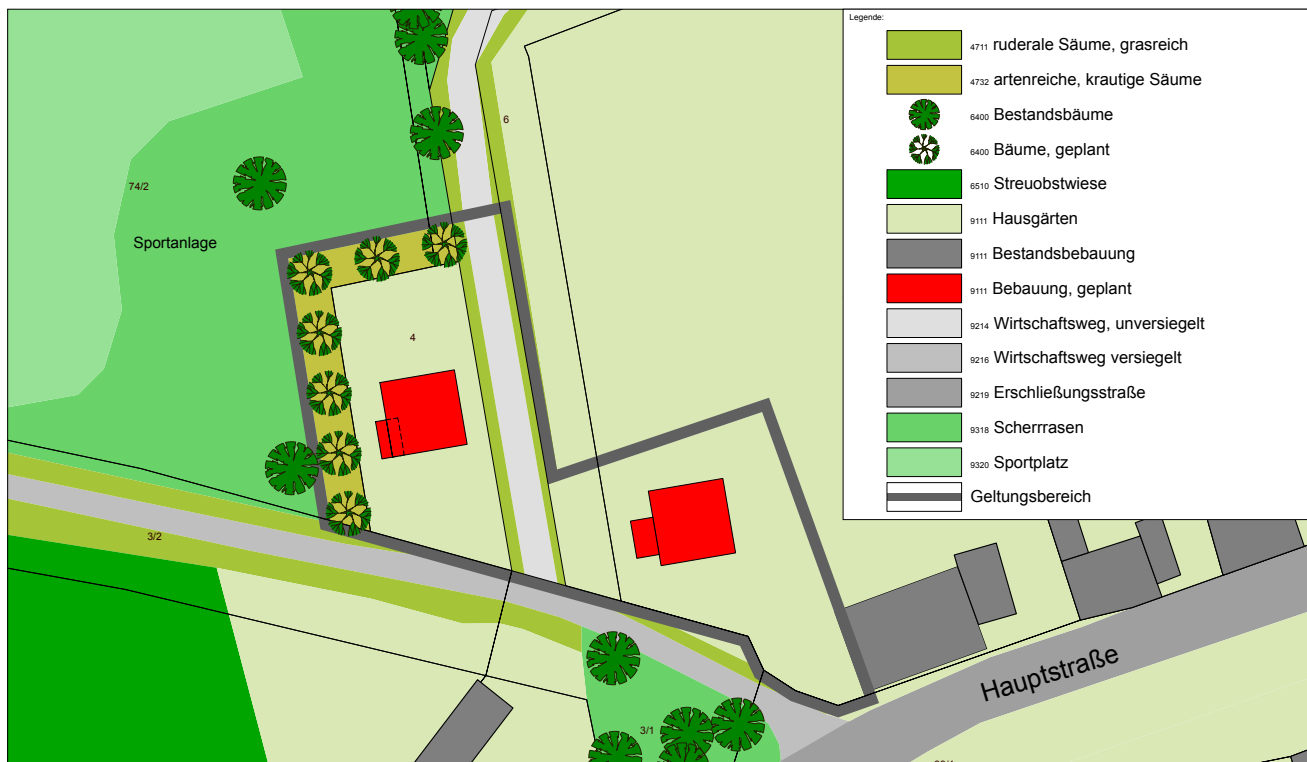
Bestands-Biotypen Oktober 2021, Maßstab 1: 1.000

5 Ergänzungsflächen und Planungskonzept

Die mit dieser Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnenden Ergänzungsflächen schließen unmittelbar an die südlich und östlich benachbarte Bebauung an. Die Erschließung der Flächen ist über den von der Hauptstraße bzw. Burlaer Straße abzweigenden Bleimühlenweg gewährleistet. Die benachbarte Bebauung, die ihrerseits über die Hauptstraße bzw. die Burlaer Straße erschlossen wird, bildet somit die bauliche Prägung und damit den Maßstab im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung für die auf den Ergänzungsflächen zuzulassende Bebauung. Dabei handelt es sich um eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Satteldächern auf überwiegend als Hausgarten genutzten Grundstücken.

Das Plangebiet ist darüber hinaus auch versorgungstechnisch bereits voll erschlossen. Innerhalb des Bleimühlenweges sind bis an den Geltungsbereich heran die Leitungen für die Was-

erversorgung sowie die Abwasserentsorgung in einer für den Anschluss des Plangebietes ausreichenden Dimensionierung vorhanden. Ebenso liegen dort Leitungen für die Stromversorgung und die Telekommunikation.



Planung Dezember 2021, Maßstab 1: 1.000

6 Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff BNatSchG

Gemäß § 34 (5) BauGB sind bei Ergänzungssatzungen (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) die Regelungen gemäß § 1a (2) und (3) BauGB sowie gemäß § 9 (1a) BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass entgegen der sonstigen Verfahrensweise bei der Zulassung von Bebauungen gemäß § 34 BauGB davon auszugehen ist, dass mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden (§§ 14 ff BNatSchG), die durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen auszugleichen sind. Die Bemessung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt aufgrund der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung festgesetzten Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Versiegelung.

Da es sich bei den im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorhandenen Grundstücken bzw. bei dem sich durch Eingriffe verändernden Biotoptypen um durchschnittlich strukturreiche Hausgärten/Grünflächen handelt, werden entsprechend des Bilanzierungsmodells "Die Eingriffsregelung in Thüringen" (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 2005) die Bestands-Biotoptypen mit den Code-Nummern 4711 (grasreiche Säume), 9111 (Hausgärten als Bestandteil zusammenhängender Wohnflächen in niedriger, offener Bauweise) sowie 9318 (Scherrasen als Teil der benachbarten Sportanlagen) zugrunde gelegt. Diese Biotoptypen werden entsprechend des o.g. Bilanzierungsmodells mit einer Bedeutungsstufe von 20 P/m² bewertet. Werden diese Flächen bebaut und durch Zufahrten/

Zuwege etc. anderweitig versiegelt, sinkt die Bedeutungsstufe der in Anspruch genommenen Flächen auf 0 P/m². Die Inanspruchnahme der Flächen für eine Umwandlung bzw. die Neuanlage eines Hausgartens erfolgt dagegen wertneutral: Hausgärten durchschnittlicher Ausprägung weisen ebenfalls eine Bedeutungsstufe von 20 P/m² auf. Dagegen bewirkt die zum Ausgleich der zulässigen Eingriffe festgesetzte Anpflanzung von 7 Stk. Säulenpappeln (*Populus nigra* ‚italica‘) im Traufbereich, der perspektivisch mit einer Fläche von 40 m² angenommen wird, eine Bedeutungsstufe von 30 P/m² und einer Ausprägung des 5 m breiten, artenreichen, krautigen Saumstreifens in der Planung eine Bedeutungsstufe von 35 P/m². So wird ein Wertzuwachs je m² erzielt, der den mit der Inanspruchnahme der Bestands-Biototypen für Bebauung und Versiegelung verbundenen Wertverlusten entspricht und diesen somit ausgleicht.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorhandenen und der aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Biototypen entsprechend des Bilanzierungsmodells „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 2005) zeigt, dass die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Planung mit einem geringfügigen Überschuss von 338 Punkten kompensiert werden können.

1. Ermittlung des Wertverlustes im Geltungsbereich							
		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
Nr.	Flächengröße in m ²	Biototyp	Bedeutungsstufe	Biototyp	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust/Aufwertung
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
B 1	218	grasreiche Säume (4711)	20				-4.360
B 2	822	Hausgarten (9111)	20				-16.440
B 3	194	Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	5				-970
B 4	845	Scherrasen (9318)	20				-16.900
P 1	125			grasreiche Säume (4711)	20	20	2.500
P 2	269			artenreiche, krautige Säume (4732)	30	30	8.070
P 3	280			Baumreihe (6320), 7 Bäume á 40 m ²	35	35	9.800
P 4	559			Bebauung (9111)	0	0	0
P 5	932			Hausgarten (9111)	20	20	18.638
P 6	194			Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	5	5	970
Summe Aufwertung im Geltungsbereich							338



7 Mindestinhalt und sonstige Festsetzungen

Mit dem Geltungsbereich der Satzung werden Grundstücksflächen festgelegt, die entsprechend § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind und auf denen Bauvorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig sind. Grundsätzlich kann der Zulässigkeitsmaßstab aufgrund der baulichen Prägung aus der südlich bzw. östlich benachbart vorhandenen Bebauung abgeleitet werden. Zusätzlich werden gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 34 (5) BauGB einige planungsrechtliche Regelungen getroffen.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Damit soll die Überbaubarkeit der Grundstücke und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft begrenzt und ein durch hohe Grünanteile geprägter Charakter der Flächen gewährleistet werden.

Um die aufgrund der Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wird zudem ein 5 m breiter im Eigentum der Gemeinde befindlicher Streifen westlich und nördlich des Flurstücks 4 bereit gestellt, der nicht mehr als Scherrasen gepflegt sondern zukünftig nur noch einmal im Jahr gemäht und so als arten- und blütenreicher, krautiger Saum entwickelt werden soll. Innerhalb dieses Streifens sollen zudem unter Bezugnahme auf die vorhandenen, die Sportanlagen einfassenden Großbäume ergänzend 7 Stk. Säulenpappeln als Hochstämme gepflanzt werden. Neben ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung werden diese Bäume aufgrund ihrer großen Wuchshöhe gerne als Ansitz vor allem von Greifvögeln, aber auch von anderen Vogelarten sowie als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt.

Die Gemeinde Hörssel wird durch vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern die erstmalige Herstellung des Saumstreifens und der Baumpflanzung durch diese sicherstellen, während die dauerhafte Unterhaltung der Flächen sowie der Bäume von der Gemeinde übernommen wird.

ooo