

Begründung zur Ergänzungssatzung „Hinter der Mühle“ der Gemeinde Döbritz

Gemarkung Döbritz, Flur 1, Flurstück 17/2



Quelle: GeoBasis-DE/BKG

Inhalt

1. Lage und räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes
2. Planziele
3. Erschließung
4. Umweltverträglichkeit
 - 4.1 Bodenschutz
 - 4.2 Denkmalschutz
 - 4.3 Umweltschutz
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Wasserwirtschaft
5. Ausgleichmaßnahmen / Grünordnerische Festsetzungen
6. Planverfahren

1. Lage und räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes

Die Gemeinde Döbritz befindet sich im Bundesland Thüringen im Saale-Orla-Kreis südlich der Bundesstraße B281 zwischen den Orten Pößneck und Neustadt an der Orla. Sie ist der Verwaltungsgemeinschaft Oppurg angeschlossen. Die Gemeinde Döbritz bindet über die Ortsstraße direkt an die Bundesstraße B281 an und hat somit eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A9.

Die Gemeinde Döbritz erstreckt sich auf einer Fläche von 3,12 km². Laut dem Thüringer Landesamt für Statistik wurden im Jahr 2006 209 Einwohner registriert, im Jahr 2016 lebten nur noch 181 Bürger in Döbritz. Nach Betrachtung der letzten 10 Jahre ist ein Bevölkerungsrückgang von ca. 28 Einwohnern zu erkennen.

Durch eine gezielte Dorfentwicklung im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung soll die Gemeinde für die Bürger interessanter gestaltet und damit dem Bevölkerungsrückgang entgegen gewirkt werden.

Dazu gehört auch die Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf.

Das geplante Satzungsgebiet befindet sich im Flur 1 der Gemarkung Döbritz als Flurstück 17/2 unmittelbar im Ortskern.

Das Flurstück 17/2 hat eine Größe von 2586 m². Das Grundstück ist im Wesentlichen unbebaut. An der südlichen Grundstücksspitze wurde eine Nebenanlage in Form eines Schuppens, mit den Grundmaßen 4,10 m x 7,30 m, errichtet. Die untergeordnete Nebenanlage dient dem Grundstück selbst und widerspricht nicht den Eigenarten der Umgebungsbebauung. Die Nebenanlage steht zum Teil auf dem Grundstück 352/14, der Gemeinde Döbritz. Die Gemeinde Döbritz hat ihr Einverständnis zur Überbauung gegeben. Es wird ein Erbpachtvertrag für die ca. 6 m² überbaute Fläche zwischen der Gemeinde Döbritz und dem Grundstückseigentümer Herrn Klette abgeschlossen. Die Nachbargrundstücke nordöstlich, östlich, südlich und westlich weisen eine dörfliche Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Im nordwestlichen Bereich bindet eine grün- bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Das Flurstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

2. Planziele

Aufgrund der allgemeinen Dorfentwicklung kann Baurecht in diesem Bereich nur durch eine Satzung der Gemeinde Döbritz geschaffen werden.

Daher hat die Gemeinde Döbritz in der Beschlussvorlage vom 20.08.2018 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die beabsichtigte Satzung für ein Baurecht ist aufgrund der örtlichen Situation und des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Bauland in Döbritz mit einer geordneten dörflichen Entwicklung der Gemeinde Döbritz vereinbar.



Die Ergänzungsfläche schließt nach Osten, Süden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Fläche wird von der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und Süden mit geprägt.

Die beabsichtigte Bebauung soll die vorhandene Bebauungsstruktur im Westen fortsetzen, sowie das Ortsbild nach Osten und Süden hin abrunden und ergänzen.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Abb.1 Planungsgebiet

Die zukünftigen Festsetzungen der Ergänzungssatzung sollen die dörflich geordnete Entwicklung sichern und die Ortstypik in diesen Bereich wahren.

Die festgesetzte Baufläche nimmt die westliche Baugrenze der Wohnbebauung auf. Zwischen Baugrenze und Flurstücksgrenze nach Norden, Osten und Süden wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung kann folgende Aussage bezüglich der geplanten Bebauung getroffen werden: die Bebauung ist mit einem Einfamilienhaus vorgesehen. Bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche des Grundstückes wird von der Größe eines durchschnittlichen Einfamilienhauses mit Garage, Terrasse und entsprechender Zufahrt ausgegangen.

Fläche innerhalb der geplanten Baugrenze:	225 m ²
<u>Fläche für Nebenanlagen:</u>	<u>100 m²</u>
Überbauung ca.:	325 m ²

Einbezogen in die Fläche der Nebenanlagen wird der bestehende Schuppen. Die damit überbaute Teilfläche des Grundstückes 352/14 der Gemeinde Döbritz von 6 m² fließt mit in den Bereich der Ergänzungssatzung ein. Die Nutzungsverhältnisse werden über einen Erbpachtvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Um die ortstypische Dachlandschaft in diesem Bereich zu sichern, werden für die Hauptnutzung Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

Über die Festsetzungen hinaus gelten innerhalb der Einbeziehungsfläche die Bedingungen des § 34 Abs.1 BauGB (Einfügegebot).

3. Erschließung

Zur Klärung der Lage an vorhandenen Leitungs- und Kabelbeständen im Geltungsbereich sollen die zuständigen Träger im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Mitteilungen über ihren Bestand und planungsrechtlich relevante Absichten abgeben.

Die Erschließung soll über die vorhandene öffentliche Straße „Hinter der Mühle“ erfolgen.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Bodenschutz

Im Gebiet der Ergänzungssatzung ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Baugrundstück wiederzuverwenden. Sofern er nicht innerhalb des Baugebietes Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassene Anlagen zu erfolgen. Für die erforderlichen Befestigungen (z.B. Zugangswege, Stellplätze, Garagenvorplätze) sollten bedarfsangepasst, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden. Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktion nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen aller Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderung verhindert wird.

4.2. Denkmalpflege / Bodendenkmale

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Döbritz sind bereits archäologische Funde aufgetreten. Bodendenkmale nach Thüringer Denkmalschutzgesetz § 2 Abs. 7, wie Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. a.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) sind unverzüglich bei dem Landesamt für Denkmalpflege Thüringen, der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4.3. Umweltschutz

Durch die Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. In der Fläche der Ergänzungssatzung soll ein für Wohnzwecke dienendes Einfamilienwohnhaus entstehen. Somit bleibt die weiträumige Sichtbeziehung in die weitere Umgebung bestehen.

Durch die Ergänzungssatzung wird ein Vorhaben ermöglicht, welches einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellt, der gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Es sind die Planungsgrundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB und die Regelung zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Mit dem Vorhaben ergibt sich infolge der einhergehenden Versiegelung durch Gebäude und Erschließung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie eine Störung im Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Grünfläche.

Die Wiederherstellung gleichartiger oder möglichst ähnlicher Funktionen im betroffenen Natur- und Landschaftsraum ist das Ziel der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dafür werden Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in größerer Distanz zu einem Natura-2000-Gebiet und dem Landschaftsschutzgebiet „Döbritzer Höhlen“ (Abb. 2). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele, wie z.B. die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen, sowie wildlebenden Tieren und Pflanzen und des Schutzzweckes dieses Gebietes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB Buchstabe a und b) ist nicht zu erwarten. Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

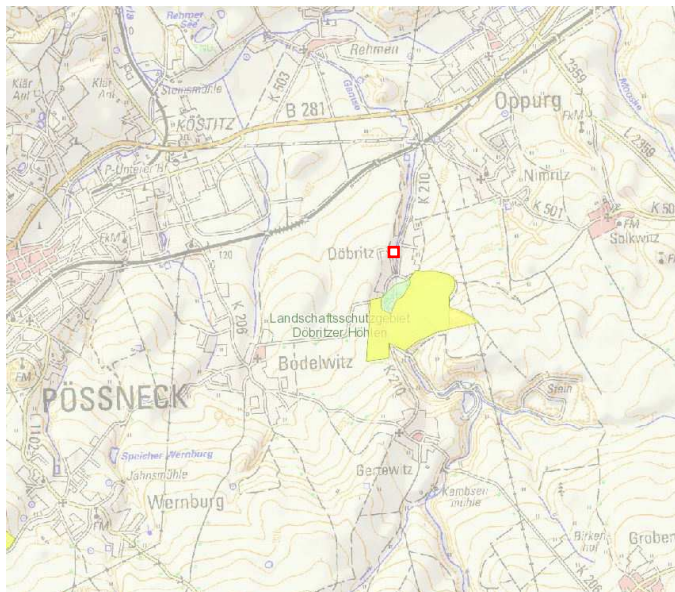


Abb.2
FFH-Gebiet (gelbe Fläche)
Landschaftsschutzgebiet Döbritzer Höhlen
(grüne Fläche)

Die Satzung erfüllt somit die Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB Nr. 2 und 3 der Nichtbeeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der geltenden Fassung wird für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Durch die Ansiedlung der Baufläche wird die Charakteristik des Ortes Döbritz nicht berührt.

4.4. Immissionsschutz

Gemäß der Geruchsmission bestehen keine Bedenken, da es im weiteren Umkreis zur geplanten Ergänzungssatzung keine Tierzuchtanlage oder sonstige Geruchbelästigungen gibt.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Schallimmission kann ausgeschlossen werden, da sich für das Grundstück auf Grund der Einordnung in den Ort Döbritz keine schalltechnischen Konflikte zwischen der künftigen Bebauung und den vorhandenen gewerblichen Anlagen im Ort ergibt.

4.5. Wasserwirtschaft

Die Ergänzungssatzung befindet sich gegenwärtig in keinem Wasserschutzgebiet bzw. es ist keine Schutzzone vorhanden.

Die Belange des Natur- und Wasserhaushaltes im Baugebiet sind zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnerische Festsetzungen

Derzeit ist die Ergänzungsfläche als Grünland genutzt. Der Bauherr / Eigentümer ist nach Abschluss seiner Hochbaumaßnahmen verpflichtet, an Hand seiner Eingriffsfläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Baugrundstück durchzuführen.

Bei der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für die vereinfachte Ermittlung des Ausgleichsumfanges dient die Grundlage des Merkblattes des Fachdienstes Umwelt / Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla-Kreis.

Berechnungsgrundlagen

Ausgleichsmaßnahme	entspricht Ausgleichsfläche (Flächenäquivalent) von
1 großkroniger Laubbaum	25 m ²
1 mittelkroniger Laubbaum oder 1 Hochstamm-Obstbaum	20 m ²
1 kleinkroniger Laubbaum	15 m ²
1 m ² Hecke	3 m ²

Beispiel / Eingriffsfläche

Bei einer geplanten Wohnbebauung (inklusive Nebenanlagen und private Verkehrsfläche) kann man von ca. 325 m² Eingriffsfläche ausgehen. Das würde in diesem Beispiel folgende Ausgleichsmaßen ergeben:

20 x 2 m = 60 m ² Hecke	180 m ² Flächenäquivalent
5 mittelkroniger Laubbaum	100 m ² Flächenäquivalent
5 Hochstamm Obstbäume	100 m ² Flächenäquivalent
Gesamt-Ausgleichsfläche	380 m²

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb der Ergänzungsflächen / Grundstück in Richtung des angrenzenden Außenbereiches (freie Landschaft) als lockere Randbegrünung und einheimischen standortgerechten Laubholzarten durchgeführt werden. Die Wahl einheimischer Pflanzenarten ist wichtig, um Lebensräume und Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt zur Verfügung zu stellen.

Bei der Planung sämtlicher Maßnahmen ist auf weitgehende Eingriffsvermeidung zu achten, z.B. sind für Zufahrten und Stellplätze keine Vollversiegelungen, sondern Rasengittersteine, wassergebundene Decken u. ä. zu verwenden.

Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken sind nach Möglichkeit zu belassen oder Flächenäquivalent auszugleichen.

6. Planverfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Quellennachweis: © GeoBasisDE / TLVermGeo

15.10.2018