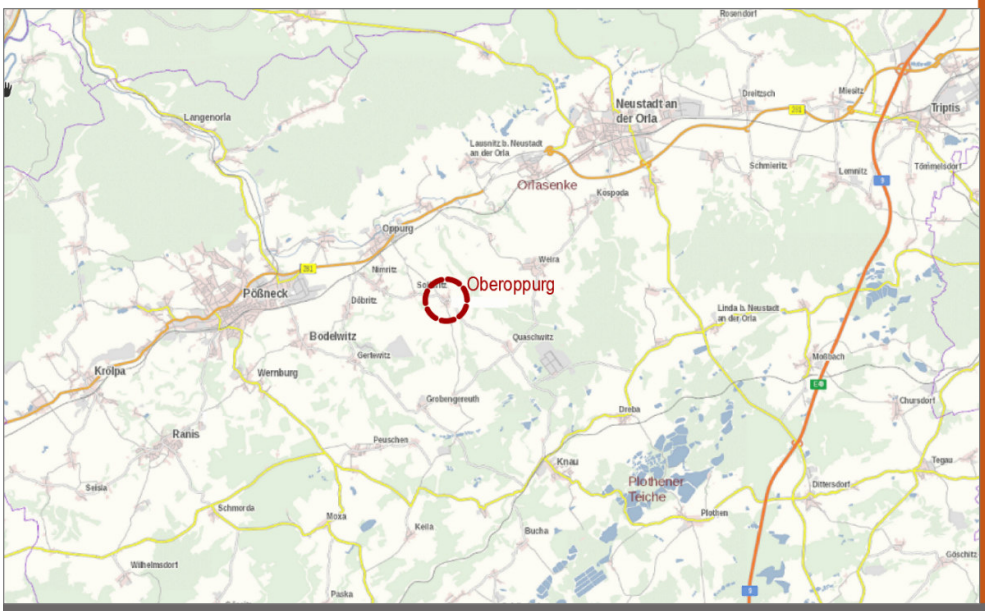
PIEGER-WEHNER

INGENIEUR- UND PLANUNGSSLEISTUNGEN



BEGRÜNDUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG OBEROPPURG -BEIM STEINICHT-

SATZUNG NACH § 34, ABS. 4, SATZ 1, NR. 3 BAUGB

STAND: 11. DEZEMBER 2020
Entwurf zur Öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung

Landkreis:
Saale-Orla-Kreis

Projektnummer:
13130/2020

Vorhabenträger:
Gemeinde Oberoppurg
07381 Oberoppurg
über
VG Oppurg
Türkenhof 5
07381 Oppurg
Tel.: 03647 / 439427
Fax: 03647 / 439494
e-mail:
voigt@bauamt.vg-oppurg.de

Planung:
Ingenieurbüro
Pieger-Wehner GmbH
Gerberstraße 18
07806 Neustadt an der Orla

Tel.: 036481 / 59 4-0
Fax: 036481 / 5 94 25
e-mail:
info@ib-pieger-wehner.de

KONZEPTION
ENTWICKLUNGS- UND
BAULEITPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorhabenträger**	**2**
2	**Zweck der Planung**	**2**
3	**Ziele der Planung**	**2**
4	**Einordnung der Planung**	**2**
5	**Auswirkungen der Planung**	**3**
6	**Beschaffenheit des Planungsgebietes**	**3**
6.1	Lage und Geltungsbereich	3
6.2	Eigentumsverhältnisse und Nutzung	3
6.3	Geologie	3
7	**Art und Nutzung**	**3**
7.1	Beschreibung der Ergänzungsfläche	3
7.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
8	**Bedarf an Wohnbauflächen**	**4**
8.1	Leerstand und Baulücken	4
8.2	Einwohnerstatistik	4
8.3	Wohnraum	6
8.4	Wohnbauflächen durch die vorhandene Ergänzungssatzung Oberoppurg	6
8.5	Zusammenfassung	6
9	**Erschließung des Planungsgebietes**	**8**
9.1	Verkehr	8
9.2	Energie	8
9.3	Wasser und Abwasser	8
9.4	Löschwasser	8
10	**Umweltschutz**	**8**
10.1	Bestandsanalyse	8
10.1.1	Höhenlage und Klima	8
10.1.2	Wasserhaushalt	8
10.1.3	Schutzgebiete	8
10.1.4	Kulturgüter	8
10.1.5	Biotoptypen	9
10.1.6	Flora - Fauna	9
10.1.7	Landschaftsbild	9
10.2	Konfliktanalyse	9
10.2.1	Konflikte	9
10.2.2	Konflikt Bodenpotential	9
10.2.3	Konflikt Wasserhaushalt	9
10.2.4	Konflikt Klimapotential	9
10.2.5	Konflikt Arten- und Biotopschutz	9
10.2.6	Konflikt Landschaftsbild	10
10.2.7	Konflikt Immissionsschutz	10
10.2.8	Zusammenfassung	10
10.3	Ausgleichsmaßnahmen	10
10.3.1	Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen	10
10.3.2	Vorhandene Situation	10
10.3.3	Flächenäquivalent	10
11	**Grünordnerische Festsetzungen**	**11**
11.1	Pflanzgebot	11
11.2	Monitoring	11

1 Vorhabenträger

Gemeinde Oberoppurg
Ortsstraße 39a
07381 Oberoppurg

2 Zweck der Planung

Die Gemeinde Oberoppurg beabsichtigt eine kleine Baufläche für den Bau von einem Eigenheim für eine junge Familie (als nichtprivilegiertes Vorhaben) bereit zu stellen.

Zur Herstellung des Baurechts wurde das Instrument der Ergänzungssatzung gewählt, da es sich um eine Ergänzung einer Baufläche am nordwestlichen Ortsrand handelt und eine Realisierung schnell möglich ist.

Die Ergänzungsfläche der vorliegenden Planung schließt an eine Ergänzungsfläche der Ergänzungsatzung Oberoppurg der Gemeinde Oberopprg mit Satzungsbeschluss vom 24.08.2000 an.

Eine Ergänzung des Gebietes über das vorhandene Satzungsgebiet hinaus ist aus städtebaulichen Gründen derzeit nicht möglich.

3 Ziele der Planung

Die Ergänzungssatzung will durch rechtsverbindliche Festsetzungen folgende Ziele durchsetzen:

- Es soll ein Bauplatz für Wohnbebauung ausgewiesen werden.
- Die städtebauliche Entwicklung soll geregelt werden.
- Die Abwanderung von jungen Familien soll verhindert werden.

4 Einordnung der Planung

- In der Gemeinde gibt es keinen gültigen Flächennutzungsplan. Die Satzung wird nach §34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 aufgestellt. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.
- Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Planung nach § 34, Abs. 5 BauGB sind gegeben:
  1. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, es wird eine begonnene Entwicklung ergänzt.
  2. Die Erschließung ist gesichert.
  3. Die geplante Bebauung rundet die vorhandene Bebauung der Ortslage ab.
  4. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht und begründet nicht die Zulässigkeit für solche Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in BauGB §1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (siehe dazu auch unter Punkt 11 Umweltschutz). Verfahren nach § 34 Abs. 4, BauGB sind von der Umweltverträglichkeitsprüfung freigestellt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, das für die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat folgende Auswirkungen:

- Es erfolgt eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung als Abrundung. Die Ergänzung schließt an eine Ergänzungsfläche der Ergänzungssatzung Oberoppurg an. Die Bauflächen aus der Ergänzungssatzung Oberoppurg sind zum größten Teil bebaut.
- Es wird eine Baufläche für ein Einfamilienhaus zur Verfügung gestellt.
- Eine Belästigung oder Beeinträchtigung der anschließenden vorhandenen Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

6 Beschaffenheit des Planungsgebietes

6.1 Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nord-westlichen Rand der Ortslage von Oberoppurg, innerhalb der Gemarkung Oberoppurg, Flur 3. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 783/1, 781/1, 780 und 777/1 teilweise.

Die Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage (Klarstellungslinie) wurden im Bereich der Ergänzung nach BauGB § 34, Absatz 4, Satz 1, Nr. 1 aus der Ergänzungssatzung Oberoppurg (Satzungsbeschluss vom 24.08.2000) entnommenen. Die ehemaligen Ergänzungsflächen wurden dem Innenbereich zugeordnet, die Klarstellungslinie wurde in diesem Bereich auf die ehemalige Ergänzungslinie verschoben.

Die Klarstellungslinie wurde als Hinweis in die Planung aufgenommen.

6.2 Eigentumsverhältnisse und Nutzung

Das Grundstück ist in Privatbesitz, der Besitzer wird es in seiner Familie an den Bauwerber weitergeben. Das Grundstück wird derzeit bäuerlich genutzt.

6.3 Geologie

Naturräumlich liegt Oberoppurg südlich der Saale-Sandsteinplatte und dem Zechsteingürtel der Orlasenke im Bereich des Thüringer Schiefergebirges.

Von Standortrisiken bezüglich des anstehenden Baugrundes ist derzeit nichts bekannt. Zur Vermeidung von Baugrundrisiken wird für das Bauvorhaben eine Baugrunderkundung empfohlen.

7 Art und Nutzung

7.1 Beschreibung der Ergänzungsfläche

Die Planungsfläche ist die Ergänzung und Abrundung der Ortslage nach Nordwesten.

Nach Süden und Osten grenzt die Ortslage von Oberoppurg an das Baugebiet, nach Osten befindet sich zwischen der Ergänzungsfläche und der Ortslage die Kreisstraße K 501 (Solkwitz Quaschwitz).

Nördlich und Westlich der Ergänzungsfläche befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

7.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsende, der höchsten Stelle der Ortslage, auf einer kleinen Anhöhe.

Geprägt wird die, die Ergänzungsfläche umgebende Bebauung, von einer lockeren dörflichen Bebauung mit mittleren Höfen, deren Rückseiten zur Kreisstraße K 501 hin reichen. Das Ortszentrum von Oberoppurg befindet sich südöstlich der Ergänzungsfläche im Tale, dort dominieren größere und mittlere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen.

Nach Süden grenzen Einfamilienhäuser an. Hier wurde die in den 1930er Jahren begonnene Entwicklung, durch die Ausweisung weiterer Bauflächen mittels der Ergänzungssatzung Oberoppurg fortgeführt.

Diese Bebauung ist die maßgebende umgebende Bebauung, welche Maßstab für die zulässige Art und Nutzung sowie das Maß der Bebauung für die Ergänzungsfläche ist. Es besteht für das geplante Vorhaben das Einfügegebot nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch.

In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich überwiegend 2-geschossige und eingeschossige Eigenheime mit ausgebautem Dachgeschoss aus den letzten Jahren.

Auf Baugrenzen und Baulinien wurde verzichtet, da Baufluchten oder dgl. im Planungsbereich durch eine vorhandene Böschung variieren. Die Tiefe der Baufläche gibt die Anordnung entlang der Straße, im Einklang mit den vorhandenen Gebäuden vor.

Aufgrund der dörflichen Umgebung, der guten Sichtbarkeit des Baufeldes (Ortseingang von Oppurg und Solkwitz kommend) und der im Umfeld vorhandenen steil geneigten Dächer, wurde für die Neubebauung eine bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 83 Thüringer Bauordnung zur Dachneigung (32 bis 45 Grad) getroffen. Flachdächer und Stadtvillen sollen nicht erlaubt werden.

8 Bedarf an Wohnbauflächen

Die Gemeinde Oberoppurg besitzt keinen gültigen Flächennutzungsplan. Eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse ist nicht vorhanden.

8.1 Leerstand und Baulücken

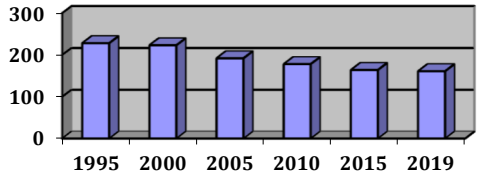
Baulücken für Wohnbebauung sind in der Gemeinde nicht vorhanden, da es auf Grund der Gebäudestruktur (große landwirtschaftliche Höfe) keine Lücken gibt, welche sich als solche städtebaulich in die Struktur einfügen. Eine Verdichtung der Bebauung ist derzeit nicht möglich.

In der Ortslage Oberoppurg gibt es keine leerstehenden Gebäude. Alle Wohngebäude sind bewohnt, teilweise auch mit mehreren Familien.

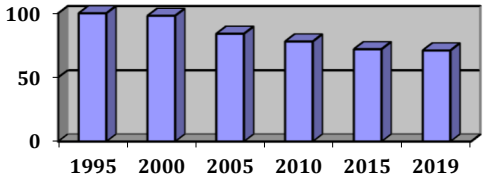
8.2 Einwohnerstatistik

Anzahl der Einwohner

Einwohner Anzahl in Stück

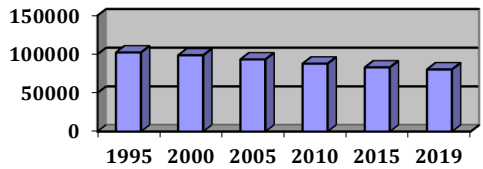


Einwohner % (1995 = 100%)

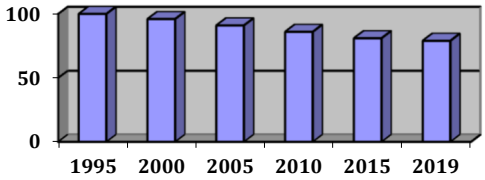


Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Oberoppurg)[1]

Einwohner Anzahl in Stück



Einwohner % (1995 = 100%)

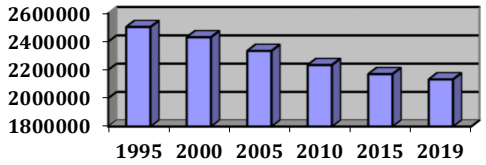


Einwohnerstatistik Saale-Orla-Kreis)[2]

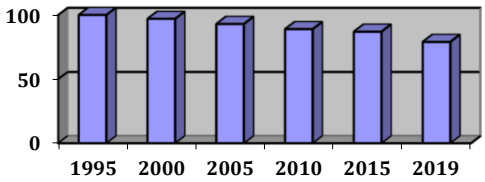
(1) [1] Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thüringen.de, Zugriff am 15.12.2020)

(2) 2 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thüringen.de, Zugriff am 15.12.2020)

Einwohner Anzahl in Stück

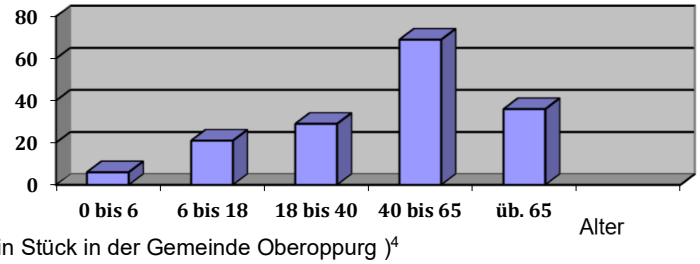


Einwohner % (1995 = 100%)

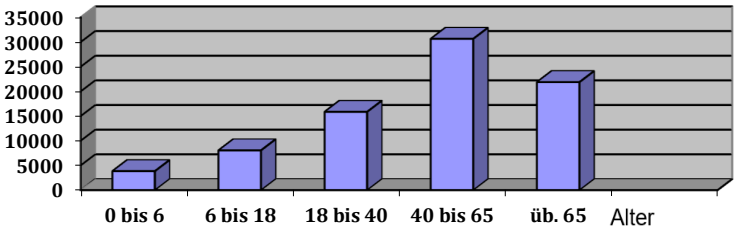


Einwohnerstatistik Thüringen)[3]

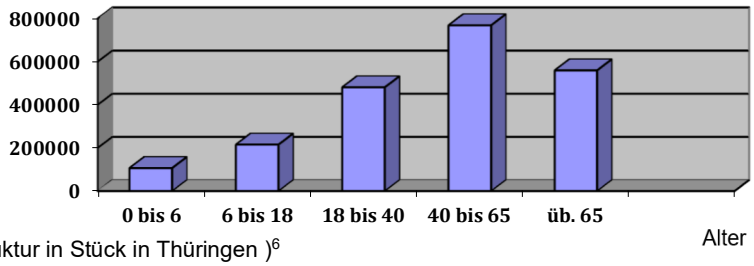
Altersstruktur



Altersstruktur in Stück in der Gemeinde Oberoppurg)[4]



Altersstruktur in Stück im Saale-Orla-Kreis)[5]



Altersstruktur in Stück in Thüringen)[6]

Jugendquotient

	OBOPP	SOK	TH
Bevölkerung bis 18	27	11897	324465
Bevölkerung 18 bis 64	98	46528	1249378
Jugendquotient	0,2755102	0,2556955	0,25970123

Altersquotient

	OBOPP	SOK	TH
Bevölkerung bis 18	27	11897	324465
Bevölkerung ab 65	36	21887	559535
Quotient	0,75	0,54356467	0,5798833

(3) [3] Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thüringen.de, Zugriff am 15.12.2020)
(4) [4] Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thüringen.de, Zugriff am 15.12.2020)
(5) [5] Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thüringen.de, Zugriff am 15.12.2020)
(6) [6] Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thüringen.de, Zugriff am 15.12.2020)

Zusammenfassung

Die Anzahl der Einwohner von Oberoppurg hat sich in den letzten 25 Jahren stetig verringert. Der Bevölkerungsrückgang fällt auch im direkten Vergleich zum Saale-Orla-Kreis und zu Thüringen höher aus. Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Oberoppurg stellt sich beim Vergleich des Jugendquotienten in etwa entsprechend dem Land Thüringen und dem Saale-Orla-Kreis, im Vergleich des Altersquotienten allerdings schlechter dar.

Dies ist der Spezifik des ländlichen Raumes mit fast 100% igen Wohneigentum dar. Hier bleiben ältere Menschen sehr viel länger im eigenen Haus wohnen, auch das soziale Umfeld trägt zum längeren Verbleib in der gewohnten Umgebung bei.

8.3 Wohnraum

In den letzten Jahren ist in ganz Thüringen eine Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner festzustellen. Die Wohnungen werden großzügiger und teilweise durch weniger Menschen bewohnt. Zugenommen haben auch Singlehaushalte, da ältere Menschen aufgrund höherer Lebenserwartung und Todesfall des Partners oder junge Menschen heute oft allein leben.

In Thüringen hat sich die Wohnfläche je Einwohner von 1995 bis 2018 um 13,2 m^2 erhöht.)[7]

Die Prognose bei linearer Berechnung zeigt bis zum Jahr 2035 eine weitere Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner von 9,7 m^2 auf absolut 55,16 m^2/Einwohner.

In den ländlichen Bereichen ist dieser Trend besonders ausgeprägt, da hier in der Regel Wohneigentum besteht. Dies ist ein Vorteil von vielen, welche das Wohnen auf dem Lande attraktiv macht, die vorhandenen Nachteile kompensieren kann und auch junge Menschen mit kleineren Kindern veranlasst sich für das Wohnen auf dem Lande zu entscheiden.

8.4 Wohnbauflächen durch die vorhandene Ergänzungssatzung Oberoppurg

(siehe Lageplan auf nächster Seite)

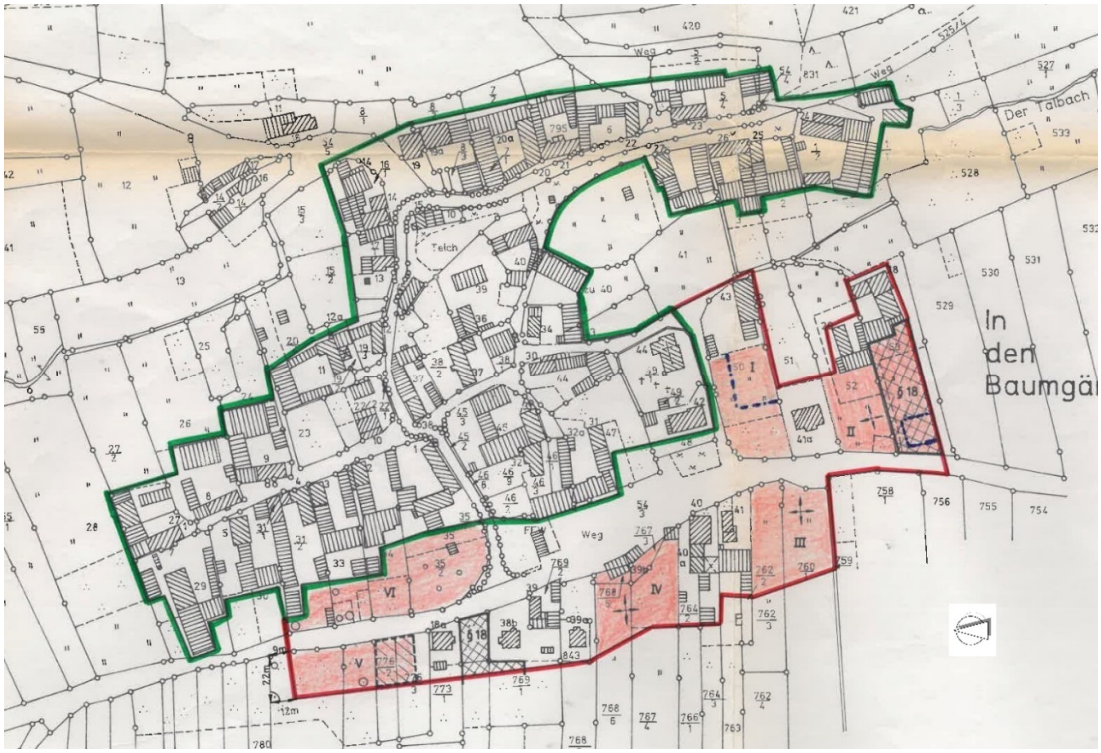
Fläche I:	Fläche ist im Besitz der Kirche, derzeit wird kein Kirchenland verkauft, es steht also nicht zur Verfügung
Fläche II:	ist bebaut, Bebauung auf Grundstück 53 steht bevor, Baugenehmigung erteilt am 02.11.2020
Fläche III:	durch Grundstückszuschnitt (schmal) ist z. Zeit keine weitere Bebauung geplant
Fläche IV:	wird durch Landwirt im Nebenerwerb derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und steht derzeit nicht zum Verkauf
Fläche V:	ist zum größten Teil bebaut, Grundstück 777/1 wird derzeit von Besitzer der über der Kreisstraße anliegenden Hofanlage als Erweiterung genutzt, auf dem Grundstück 31/2 entsteht derzeit ein landwirtschaftliches Gebäude
Fläche VI:	steht als Wohnbaufläche für ein separates Wohnhaus nicht mehr zur Verfügung, da hier in den letzten 20 Jahren eine Nachverdichtung der Bebauung zur landwirtschaftlichen Nutzung erfolgte

8.5 Zusammenfassung

In der Gemeinde stehen derzeit keine Wohnbauflächen zur Bebauung zur Verfügung. Obwohl die Einwohnerzahlen sinken, besteht Bedarf an Bauland, da sich die Wohnfläche/Einwohner sich in den letzten Jahren vergrößert hat. Besonders wichtig ist es, dass sich junge Menschen ansiedeln.

Ein Bauwerber (junge Familie) hat in der Gemeinde einen Antrag auf Bebauung gestellt, es besteht somit Bedarf an Wohnbauland. Dieser Bedarf kann derzeit nur mit der vorliegenden Satzung gedeckt werden. Durch diese Satzung können aufgrund der Grundstückszuschnitte lediglich ein bis zwei Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.

(7) [7] Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thüringen.de, Zugriff am 15.01.2020)



Auszug Lageplan Ergänzungssatzung Oberoppurg)[8]

Katasterplan Oberoppurg mit aktuellem Gebäudebestand im Bereich der Ergänzungsflächen)[9]

(8) [8] Quelle: Scan vorh. Satzungslageplan (Satzung mit Satzungsbeschluss vom 24.08.2000)
(9) [9] Quelle: geoproxy thüringen Katasterkarten und Orthofotos (Zugriff am 15.12.2020)

9 Erschließung des Planungsgebietes

9.1 Verkehr

Verkehrstechnisch werden die Flächen durch die vorhandene Kreisstraße K 501 erschlossen.

9.2 Energie

Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Kreisstraße K 501.

9.3 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Netz in der Kreisstraße K 501.

In der Kreisstraße K 501 gibt es einen Kanal, in diesen dürfen nur geklärte Abwässer eingeleitet werden. Es ist auf der Ergänzungsfläche eine vollbiologische Kläranlage nach dem Stand der Technik zu errichten. Die Einleitungsbedingungen sind mit dem zuständigen Entsorger, dem Zweckverband Wasser/Abwasser „Orla“, Pößneck abzuklären.

Da sich die Trinkwasserleitung und der Kanal in der Straße nur bis zum Grundstück 779/4 erstrecken, sind die fehlenden Teilstücken der Trinkwasserleitung und des Kanales bis zum Grundstück 783/1 durch den Grundstücksbesitzer des Grundstückes 783/1 selbst zu errichten. Die Absicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstücksbesitzer des Grundstückes 783/1 und der Gemeinde Oberoppurg. Der Vertrag wird Bestandteil der Ergänzungsatzung.

Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert oder in den Kanal eingeleitet werden.

9.4 Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser ist durch die Kommune für den gesamten Ort zu gewährleisten. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der Löschwasserbedarf über den Grundschutz hinaus, nicht erhöht.

10 Umweltschutz

10.1 Bestandsanalyse

10.1.1 Höhenlage und Klima

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhe von 470 m über NHN.

Klimatisch gehört Oberoppurg zum Mittelgebirgsvorland, es befindet sich im Gebiet der Südostdeutschen Becken und Täler, an welche sich nach Süden das Klima des Erzgebirges, Thüringer und Bayrischen Waldes anschließt. Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen, verhältnismäßig warm und trocken.

10.1.2 Wasserhaushalt

Im Gebiet um Oberoppurg fallen im Mittel etwa 450 mm bis 891 mm Niederschläge im Jahr. Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Orla (Gewässer 2. Ordnung). Die Orla verläuft in einer Entfernung von ca. 3 km.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Der Naturraum ist gegenüber Schadstoffeintrag als gering gefährdet einzustufen.

10.1.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB.

10.1.4 Kulturgüter

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Kulturgüter.

10.1.5 Biotoptypen

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine ausgewiesenen Biotope.

10.1.6 Flora - Fauna

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortslage Oberoppurg, diese ist umgeben von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nach Südosten, oberhalb von Quaschwitz, in einem Waldgebiet gelegen, befindet sich die ehemalige Schweinemastanlage S110, welche seit 30 Jahren als Gewerbegebiet genutzt wird.

Durch die Planung werden die Lebensräume für Fauna und Flora nicht beeinträchtigt.

10.1.7 Landschaftsbild

Das gesamte Gebiet ist Kulturlandschaft, geprägt von der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung des Bodens. In den stärker reliefvierten Bereichen und an manchen Wegen befindet sich Buschwerk und Baumbewuchs.

Nach Norden fällt das Gelände zur Orlasenke über 250 m ab. An die Orlasenke grenzt nördlich, ein zusammenhängendes Waldgebiet an. Die Flächen bis zur Orlasenke sind landwirtschaftlich genutzt.

Nach Süden schließen sich an die landwirtschaftlichen Flächen der Orte Quaschwitz und Grobengereuth an. Daran anschließend befindet sich das Plothener Teichgebiet (FFH-Schutzgebiet).

10.2 Konfliktanalyse

10.2.1 Konflikte

Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter der Natur (Boden, Klima, Wasserhaushalt, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Umwelt), die diese nachhaltig verändern, erzeugen einen Konflikt im Sinne der Eingriffsregelung. Eingriffe und deren Auswirkungen sind primär zu vermeiden. In zweiter Linie sind Eingriffe zu minimieren.

Verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Bei der Eingriffsbewertung müssen bereits vorhandene Gebäude, Verkehrsanlagen und die Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt werden.

10.2.2 Konflikt Bodenpotential

Die vorliegende Planung ist nur für den Neubau von ein bis maximal zwei Einfamilienhäusern mit relativ geringem Versieglungsgrad des Bodens vorgesehen, damit ist der Bodenverbrauch auf ein geringes Potential begrenzt.

10.2.3 Konflikt Wasserhaushalt

Da die vorliegende Satzung nur geringe Neubebauung beinhaltet, ist mit einer Neuversiegelung in nur geringem Umfang zu rechnen. Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu befürchten.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht direkt berührt.

10.2.4 Konflikt Klimapotential

Mit Einflüssen auf das Klima ist nicht zu rechnen.

10.2.5 Konflikt Arten- und Biotopschutz

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen, diese sind nicht als besondere Schutzgebiete definiert. Standorte mit weiterführender biotopprägender Nutzung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Arten- und Biotopschutz wird durch die Bebauung nicht negativ berührt.

10.2.6 Konflikt Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nicht gestört.

10.2.7 Konflikt Immissionsschutz

Da das zulässige Vorhaben sich auf Wohnbebauung beschränkt, ist eine negative Auswirkung auf die umgebende vorhandene Bebauung nicht gegeben. Immissionen in das Planungsgebiet hinein sind nicht gegeben, da sich in der Umgebung keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe befinden. Das Gewerbegebiet Weira ist mind. 3 km, das Orlatal mit seinen Verkehrsachsen (B281, Eisenbahn) ist ca. 2 km entfernt.

10.2.8 Zusammenfassung

Die aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten, für die Beeinträchtigungen besteht das Erfordernis diese auszugleichen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

10.3.1 Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen

Für die Baumaßnahme werden keine Ackerflächen, Waldflächen oder Flächen mit Biotoppotential in Anspruch genommen. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer intensiv genutzten Wiese, welche aber zum größten Teil erhalten bleibt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll durch die geringe Tiefe der Baufläche gewährleistet werden.

Für die, durch die Baumaßnahme erzeugten Eingriffe in die Umwelt, ist ein Ausgleich notwendig. Dafür wurde ein vereinfachtes Verfahren nach Flächenäquivalent gewählt, da der Eingriff gering ist.

10.3.2 Vorhandene Situation

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der umgebenden vorhandenen Bebauung und natürlichen Gegebenheiten, wie Wege und Straßen.

Der Geltungsbereich der Planung ist einzustufen als:

1. Landschaftsräume mit begrenzten Lebensraumfunktionen:
   - vorwiegend Intensivwiese,
   - Straßenbegleitgrün
   - Wegränder
2. überbaute und versiegelte/teilversiegelte Flächen sowie bauliche Anlagen ohne Bedeutung für Lebensgemeinschaften

10.3.3 Flächenäquivalent

Alle versiegelten oder bebauten Grundflächen (Ermittlung der anrechenbaren Grundfläche analog §19 BauNVO) sind durch Bepflanzung nach Pflanzgebot auszugleichen. Die zu bepflanzende Fläche ermittelt sich nach dem Flächenäquivalent des Merkblattes der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises.

- Ausgleichsmaßnahme 1 m^2 Hecke ≙ 3 m^2 Ausgleichsfläche (Versiegelte Fläche)
- Ausgleichsmaßnahme 1 Stück Obstbaum ≙ 20 m^2 Ausgleichsfläche (Versiegelte Fläche)
- Pflanzdichte von mind. 1 Stück Strauch je 2,5 m^2 Fläche

Die Ausgleichsfläche darf nicht unterschritten werden.

Beispielrechnung:

Versiegelte Flächen:

	Einzelfläche	Anzahl	Gesamtfläche
Wohnhaus	120 m²	1 Stück	120 m²
Garage	15 m²	2 Stück	30 m²
Zufahrt	25 m²	1 Stück	25 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche Summe			175 m²

Ausgleichspflanzungen/-flächen:

Pflanzung	Anzahl	Richtzahl Pflanze/Pflanzfläche = Ausgleichsfläche	Anrechenbare Ausgleichs-fläche
Obstbäume	2 Stück	1 Stück. ≙ 20 m²	40 m²
Sträucher / Hecke	45 m²	1 m² ≙ 3 m²	135 m²
Anrechenbare Ausgleichfläche Summe			175 m²

Die Bilanz dieser Berechnung wäre ausgeglichen.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Pflanzgebot

- Für das Wohngebäude sind mindestens 2 Obstbäume und 3 Sträucher zu pflanzen
- Koniferen aller Art sind nicht erlaubt

Die Festsetzung Pflanzgebot wurde getroffen, um den ländlichen Charakter und die Umgebung der Baufläche zu manifestieren und zu erhalten.

Das Pflanzgebot darf zu den nach Flächenäquivalent ermittelten Ausgleichsflächen hinzugerechnet werden.

11.2 Monitoring

Die Festsetzungen sind im Bauantrag zu dokumentieren. Die Einhaltung obliegt dem Bauherrn. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch die Gemeinde zu überprüfen und durchzusetzen.

Neustadt an der Orla, 15. Dezember 2020

Die Begründung besteht aus Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Text und Fotodokumentation
Seiten 1-11