

**Stadt Gefell**  
LANDKREIS SAALE-ORLA-KREIS



**Satzung über die Einbeziehung  
von Außenbereichsflächen in den  
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Langgrün**

**Ergänzungssatzung  
„Langgrün-Fallgatter“  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Begründung**

- Entwurf -

## INHALT

<b>1</b>	<b>Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Satzungsgebietes und übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
2.1	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	4
<b>3</b>	<b>Konzeption und Inhalt der Ergänzungssatzung</b>	<b>5</b>
3.1	Ziel und Begründung des Planverfahrens	5
3.2	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Sonstige Belange	8
<b>4</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
4.1	Natur und Landschaft	8
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	12
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>13</b>

## Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

## 1 Anlass zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“

Der Stadtrat der Stadt Gefell hat den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ zur Schaffung von Baurecht für 2 - 3 Wohnhäuser am südöstlichen Ortsrand von Langgrün gefasst.

Ausgehend von der derzeit konkreten Nachfrage nach Bauflächen im OT Langgrün der Stadt Gefell ist beabsichtigt, begrenzt neue Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Es ist vorgesehen, eine straßenparallele Bebauung südlich der Ortsstraße zu ermöglichen und den Siedlungskörper damit sinnvoll abzurunden.

Gegenwärtig sind geplante Vorhaben auf diesen Grundstücken nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen, so dass eine Wohnbebauung nicht zulässig ist. Voraussetzung für eine entsprechende Bebauung ist die Schaffung des Baurechtes. Auf Grund der Lage der geplanten Bauflächen sowie der umgebenden Strukturen kann im vorliegenden Fall an Stelle eines Bebauungsplanes Baurecht mittels einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden.

Mit Hilfe der Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Ziel ist es, eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches zu ermöglichen.

## 2 Lage des Satzungsgebietes und übergeordnete Planungen

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten Satzungsgebietes liegt im Südosten des Ortsteiles Langgrün der Stadt Gefell. Das Plangebiet wird gegenwärtig teilweise landwirtschaftlich als Grünland und teilweise als Gartenfläche durch die angrenzende Wohnbebauung genutzt. Nördlich des Satzungsgebietes verläuft die Ortsstraße „Langgrün“ mit anliegender offener Wohnbebauung und Hausgärten. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). An der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze schließen sich wiederum Hausgärten bzw. eine Wohnbebauung an.

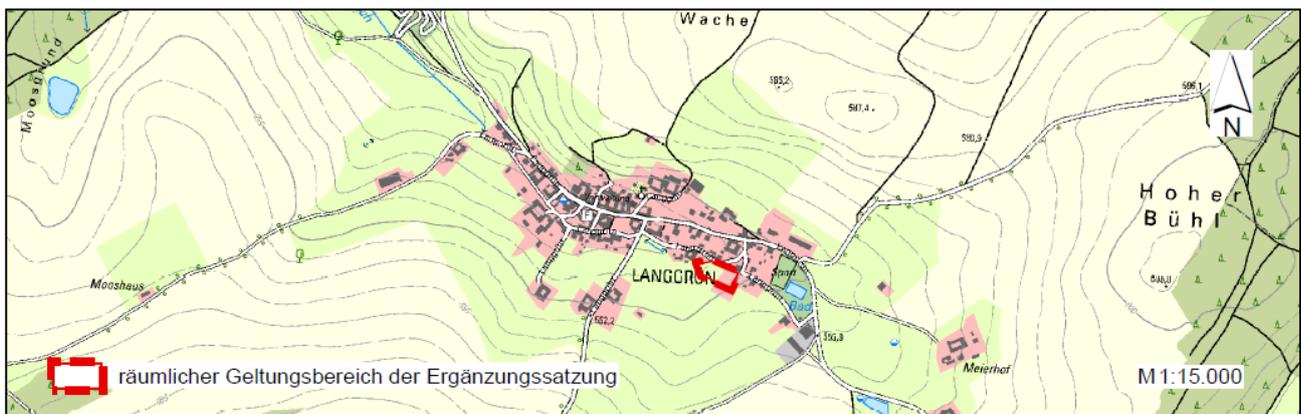


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

In der näheren Umgebung des Satzungsgebietes herrscht überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit Wohnnutzung vor. Die im näheren Umfeld des Plangebietes befindlichen, bebauten Grundstücke weisen eine sehr unterschiedliche Bebauung und auch einen differenzierten Überbauungsgrad auf. Sofern man die Überbauung der Vierseitgehöfte nicht berücksichtigt, besteht im direkten Umfeld des Satzungsgebietes eine Überbauung zwischen ca. 170 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2.803 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 49/3 (tlw.) und 274 (tlw.) der Flur 0 in der Gemarkung Langgrün.

## 2.2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

### Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012): Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen liegt das Plangebiet im Bereich von Flächen ohne besondere Darstellung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) (Plangebiet rot umrandet)

In der weiteren Umgebung der Ortslage Langgrün befindet sich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-92 - Göritz/ Frössen/ Langgrün/Künsdorf) sowie das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (lb-104 - Frössen/Langgrün/Künsdorf) und das Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung (fs-83 - Obere Saale, östliche Nebentäler und umgebende Wälder zwischen Saalburg, Saaldorf und A 9). Die westliche Umgebung von Langgrün liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald/ Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen“.

Mit der vorliegenden Planung wird ergänzend zum Grundsatz einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (G 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogramms) auch der Grundsatz 2-6 des Regionalplanes berücksichtigt, wonach die regionaltypischen Siedlungen als Teil der gewachsenen Kulturlandschaft in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben sollen. Die Ortschaft Langgrün wird durch unterschiedlich große zwischen der Bebauung liegende Freiflächen geprägt. Eine Verdichtung in Folge einer weiteren Bebauung der vereinzelt Freiflächen würde diesen Charakter zerstören. Des Weiteren steht die Fläche des Satzungsgebietes am Ortsrand für eine Bebauung zur Verfügung, wohingegen die Freiflächen im Siedlungsbereich, die tlw. als Gärten genutzt werden, für eine Bebauung derzeit nicht verfügbar sind. Aus den o.g. Gründen soll für das vorliegende Plangebiet Baurecht geschaffen werden. Die Ergänzungssatzung steht folglich nicht im Widerspruch zu den genannten Zielen der Regionalplanung.

### Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Gefell liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

### Landschaftsplan

Landschaftsplan (LP) „Saaletalsperren - südlicher Teil SOK-2“ (LP): Die Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Saaletalsperren - südlicher Teil SOK-2“ (gem. Görner 1997). In der Entwicklungskarte für Naturschutz und Landschaftspflege wird für das Plangebiet keine besondere Darstellung getroffen bzw. sind keine besonderen Nutzungen aufgeführt. Als konkretes Entwicklungsziel bzw. Empfehlung zur Siedlungsentwicklung trifft der LP u.a. die Aussage, dass sich eine Bebauung im Außenbereich ausschließlich auf den begrenzten Sonderbedarf zu beschränken hat und auf eine Minimierung des Flächenverbrauches zu achten ist (Lückenbebauung, „Flächenrecycling“, keine erheblichen Ausuferungen über bestehende und intakte Ortsränder hinaus). Zudem zielt der LP darauf ab, eine Siedlungerschließung in Auenbereichen, Talniederungen und feuchten Mulden/Senken zu vermeiden (vgl. ebd.).

Die vorliegende Ergänzungssatzung rundet die Ortslage Langgrün entlang des südlichen Ortsrandes sinnvoll ab ohne über den ortstypischen Ortsrand hinweg auszufern..

### **Rechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

## **3 Konzeption und Inhalt der Ergänzungssatzung**

---

### **3.1 Ziel und Begründung des Planverfahrens**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Bereiche eingliedern. Das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung kann im einfachen Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen, so dass sowohl von einem Umweltbericht als auch von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist entsprechend den rechtlichen Vorgaben des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB an enge Voraussetzungen geknüpft. So setzt dieses Planungsinstrument einen bebauten Ortsteil voraus. Des Weiteren müssen die durch die Satzung einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sein, d.h., dass von der vorhandenen angrenzenden Bebauung die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Die Ergänzungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches einsetzbar, was sich aus dem in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verwendeten Begriff „einzelne Außenbereichsflächen“ ergibt. Dies kann beispielsweise bei Grenzvereinfachungen, bei Flächen, die auf drei Seiten von einer prägenden Bebauung umgeben sind oder bei einer einseitig bebauten Straße der Fall sein. Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich direkt an der Ortsstraße „Langgrün“ und wird von drei Seiten von der vorhandenen Wohnbebauung umgeben. Diese Bestandsbebauung prägt das Satzungsgebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (hier: straßenbegleitende, niedrige Wohnhäuser in offener Bauweise). Die Grundstücke mit dieser Einzelhausbebauung weisen einen sehr ungleichen Überbauungsgrad auf. Für das Plangebiet wird insgesamt eine lockere Einzelhausbebauung analog den angrenzenden Grundstücken angestrebt, welche auch der im Umfeld vorhandenen Nutzung entspricht. Die o.g. Anforderungen an eine Ergänzungssatzung werden vom vorliegenden Plangebiet erfüllt.

Des Weiteren müssen weitere, nachfolgend genannte Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt sein:

#### **1. Voraussetzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB - Geordnete städtebauliche Entwicklung:**

Die vorliegende Satzung muss einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen und darf nicht zu inhomogenen Strukturen führen.

Die Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ führt zu einer Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Süden der Ortslage Langgrün und rundet diese ab, indem die bislang einseitig bebaute Ortsstraße nunmehr beidseitig bebaut werden kann. Das Gebiet der Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ bleibt dabei von untergeordneter Bedeutung und Gewichtung gegenüber der vorhandenen Bebauung. Bei vorliegender Planung kann aus diesem Grund von einer geordneten Siedlungserweiterung ausgegangen werden. Zudem ist aufgrund der Lage des Plangebietes entlang der Ortsstraße die Verkehrserschließung bereits gesichert.

## **2. Voraussetzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB - Keine UVP-Pflicht:**

Des Weiteren ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nur möglich, wenn durch sie keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. den Anlagen zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. zum Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) unterliegen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Ausgehend von der umgebenden Nutzung (Wohnen, Dorfgebiet) sowie den Merkmalsgrößen UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht davon auszugehen, dass auf der Grundlage der Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ entsprechende Vorhaben ermöglicht werden.

## **3. Voraussetzung gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB - Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder Pflicht zur Vermeidung/Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG:**

Ergänzend ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob sich auf Grund der Ergänzungssatzung Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten ergeben können oder ob bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Aufgrund der Entfernung des nächstliegenden Natura 2000-Gebietes zum Satzungsgebiet „Langgrün-Fallgatter“ (4,0 km, siehe Kapitel 4.1) sind in Folge der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Zudem sind ausgehend von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG absehbar.

### **3.2 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

Die im zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich liegenden Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Sofern die Ergänzungssatzung keine Festsetzungen trifft, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (gem. § 29 BauGB) nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Planungsrechtlich sind Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Einzelne zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Rahmen einer Ergänzungssatzung getroffen werden, wenn sich bei der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange (Bestandsaufnahme) zeigt, dass die Minimalform einer Ergänzungssatzung nicht ausreicht, um die gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen bzw. um den mit Hilfe der Satzung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft durch bestimmte Maßnahmen zu kompensieren.

Die vorliegende Satzung enthält daher folgende zusätzliche Festsetzungen:

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)**

Begründung: Innerhalb der Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ wird ergänzend eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze bestimmt die räumliche Lage der Gebäude und sichert einen gewissen Abstand der Hauptanlagen zur Straßenverkehrsfläche und ermöglicht eine eher aufgelockerte Bebauung in der vorliegenden Ortsrandlage von Langgrün. Im straßenbegleitenden Bereich wird ein Abstand von 5,0 m zur Straße vorgesehen, da in diesem Bereich eine Trinkwasserleitung mit notwendigen Abstandsflächen verläuft, welche nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen.

Zu den anderen angrenzenden Baugrundstücken wird ein Mindestabstand eingehalten, um das Freihalten funktional und gestalterisch erforderlicher Abstandsflächen zu gewährleisten. Die Bebauungstiefe orientiert sich vorliegend an der ortstypischen Bebauungstiefe, wobei das bestehende Wohngebäude Haus Nr. 48 als „Ausreißer“ (Tiefe von 37,5 m) zu betrachten ist und nicht als Maßstab der vorherrschenden Tiefe mit heran-

gezogen werden kann. Vom Straßengrundstück zur rückwärtigen Baugrenze werden als Maximum 25 m kongruent der bestehenden Bebauung angesetzt.

Für den westlichen Teilbereich der Satzung auf Flurstück 49/3 wurde keine Baugrenze festgesetzt, da hier eine Bebauung aufgrund der bestehenden Trinkwasserleitung, der ortstypischen Bebauungstiefe sowie der für eine Wohnbebauung erforderlichen Abstandsflächen nicht möglich ist. Die Fläche wurde dennoch mit in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aufgenommen, da dieser Teilbereich bei Rechtswirksamkeit der vorliegenden Satzung ohnehin dem Innenbereich nach § 34 BauGB zufällt.

Mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird die ortstypische Bebauungsstruktur von Langgrün aufgenommen und das Gebot des Einfügens (gem. § 34 BauGB) sichergestellt.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Alle Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen bzw. Materialien auszubilden.*

Begründung: Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplätze und Zufahrten im Satzungsgebiet kann die Niederschlagswasserversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Die Festsetzung trägt zudem zur Schonung der natürlichen Bodenfunktion bei.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Auf dem Flurstück 274 (Flur 0, Gemarkung Langgrün) ist eine dreireihige Feldhecke im Regelabstand 1 x 1,5 m aus heimischen, standortgerechten Straucharten anzulegen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren.*

*Im Satzungsgebiet sind mindestens 6 mittel- oder großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden.*

Begründung: Die Festsetzungen zum Anpflanzen von mindestens 6 heimischen, standortgerechten mittel- oder großkronigen Laubbäumen sowie einer dreireihigen Feldhecke innerhalb des Satzungsgebietes erfolgt auf Grund von § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 1a BauGB, wonach bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Durch die Anpflanzungen wird eine Mindestbegrünung mit Gehölzen im Plangebiet sichergestellt. Des Weiteren werden durch die Hecken- und Baumpflanzungen neue Lebensräume sowie ein klarer Abschluss des Siedlungsbereiches im Süden von Langgrün geschaffen.

Mit Ausnahme der o.g. ergänzenden Festsetzungen werden alle Vorhaben gem. § 34 BauGB bewertet, d.h. neue Vorhaben sind nur zulässig, wenn diese sich entsprechend den o.g. Ausführungen, in die nähere Umgebung einfügen.

### **3.3 Erschließung**

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall für eine Wohnbebauung.

Verkehrerserschließung/-anbindung: Die Grundstücke im Satzungsgebiet befinden sich unmittelbar an der öffentlichen Ortsstraße „Langgrün“, über welche diese direkt angebunden und erschlossen sind.

Energie: Die Stadt Gefell geht davon aus, dass die Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie aus dem vorhandenen Netz möglich ist.

Trinkwasser: Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes. Über diese ist die trinkwasserseitige Erschließung des Geländes möglich (gem. Stellungnahme Zweckverband Wasser/Abwasser „Obere Saale“ vom 30.08.2018).

Niederschlags- und Schmutzwasser: Abwasserseitig kann das Plangebiet seitens des Zweckverbandes „Obere Saale“ nicht erschlossen werden, da dieser keine Entsorgungsanlagen in diesem Bereich unterhält. Da gemäß dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept der Ortsteil Langgrün auch dauerhaft keine Kläranlage erhalten wird, müssen die Grundstückseigentümer das anfallende häusliche Schmutzwasser dezentral in einer vollbiologischen Kleinkläranlage vorklären. Das anfallende unver- schmutzte Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) soll auf den Grundstücken versickert wer- den, wodurch die Notwendigkeit besteht ein Versickerungsgutachten der Untergrundverhältnisse zu beauftragen. Für die Abwasserentsorgung in den Untergrund, ist dabei die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, da das Einleiten von Abwasser gem. WHG erlaubnispflichtig ist (gem. Stellungnahme Zweckverband Wasser/Abwasser „Obere Saale“ vom 30.08.2017).

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Gefell verantwortlich. Für das Plangebiet sind gem. DVWG-Regelwerk – „Technische Regeln 405 – Bereitstellung von Löschwasser“ 48 m<sup>3</sup> Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten. Für das Satzungsgebiet im Südosten der Ortslage Langgrün ist eine gesicherte Löschwassermenge im Umkreis von 300 m über den o.g. Zeitraum gegeben. Hierfür steht innerhalb des „Alten Freibades“ eine Löschwassermenge von 1.200 m<sup>3</sup> über 25 Stunden zur Verfügung (gem. Stellungnahme Stadt Gefell vom 20.09.2017).

### **3.4 Sonstige Belange**

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Der Großteil des Satzungsgebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei um extensive Grünlandnutzung. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet sein, da mit einer Bebauung des Satzungsgebietes diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden. Innerhalb des Ortes Langgrün befinden sich vereinzelt unterschiedlich große Freiflächen zwischen der Bebauung. Eine Verdichtung dieser Freiflächen würde diese hier typische Siedlungsstruktur zerstören. Hinzu kommt, dass diese Flächen ohnehin derzeit nicht verfügbar sind. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für eine Bebauung und sinnvollen städtebaulichen Abrundung und Ergänzung des Ortsrandes von Langgrün. Des Weiteren stimmen die Eigentümer einer Bebauung und damit einem Entzug der landwirtschaftlichen Flächen zu, so dass die Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich ist.

Angrenzend sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen gem. § 2 ThürWaldG. Demnach sind die einzuhaltenden Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG ohne Planungsrelevanz.

#### **Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Langgrün - Fallgatter“ befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThDSchG. Archäologische Funde sind bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die rechtlichen Vorgaben des ThDSchG sind bei Bauvorhaben zu beachten (Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG).

## **4 Belange von Natur und Landschaft**

---

### **4.1 Natur und Landschaft**

Für die Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) angewandt. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen sind im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB erforderlich. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen

und die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung weiterhin maßgeblich, da mit der Satzung bisherige Flächen des Außenbereiches eine Bebauung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Langgrün - Fallgatter“ der Stadt Gefell umfasst keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „Hänge an der Bleilochtalesperre“ (DE 5536-301) ca. 4 km westlich sowie das FFH-Gebiet „Wettera“ (DE 5436-303) ca. 5 km nördlich des Planungsgebietes. Aufgrund der Entfernung zum Satzungsgebiet und der Art des Vorhabens (Einzelhausbebauung zur Wohnnutzung) sind keine Beeinträchtigungen der genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.

## 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen aufgrund von § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 1a BauGB, wonach bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Zudem sind in der Begründung zur Ergänzungssatzung auch Angaben zu den wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft anzugeben (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im August 2017 wurde eine Ortsbegehung zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet durchgeführt. Die nachfolgend genannten Biotoptypen beziehen sich auf die „Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen“ (TLUG 2017).



Abbildung 3: Lage des Plangebietes am Ortsrand der Gemarkung Langgrün (Blick nach Norden)

Das Plangebiet liegt in einer Tallage am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Langgrün der Stadt Gefell. Die Fläche weist eine leichte nordexponierte Hanglage auf. Wesentliche Bestandteile des Plangebietes sind eine Grünlandfläche und die Hausgärten angrenzender Siedlungsflächen mit Gehölzbeständen sowie ein Feldgehölz (Abbildung 3).

Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches bilden die Siedlungsflächen niedriger, offener Bauweise mit Gebäuden und Hausgärten (9111). Im Norden wird das Plangebiet durch die asphaltierte Ortsstraße „Langgrün“ (9213) sowie einen schmalen Streifen mit Scherrasen (9318) begrenzt. Entlang der Straße befinden sich weiterhin teilweise Schotterflächen (9216) sowie grasreiche ruderaler Säume (4711) (Abbildung 4). Der Rasenstreifen führt zu einem weiteren Abschnitt der hier in Richtung Norden verlaufenden Ortsstraße, an welchen sich weiter in östliche Richtung ein vegetationsreicher alter Schotterweg (9214) anschließt.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch weitere Siedlungsflächen niedriger, offener Bauweise mit Gebäuden und Hausgärten (9111) begrenzt.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein eingezäunter Hausgarten mit Scherrasen und einem Gehölzbestand von fünf kurzstämmigen Obstgehölzen (BHD < 10 cm) und einer Kultur-Birne (*Pyrus communis*) (BHD 30 cm) (Abbildung 5). Der daran anschließende, überwiegende Teil des Plangebietes, wird von extensivem, frisch bis mäßig feuchtem Grünland (4223) eingenommen.



Abbildung 4: Ortsstraße mit Siedlungsflächen in niedriger, offener Bauweise nördlich des Plangebietes



Abbildung 5: Hausgarten und Grünland im Nordosten des Plangebietes

Dieses setzt sich südlich des Plangebietes fort (Abbildung 6). Dabei handelt es sich um nährstoff- und artenreiches Grünland mit viel Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) sowie u.a. Schlangen-Wiesenknöterich (*Bistorta officinalis*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Gewöhnlicher Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*), Orangerotes Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*) (Abbildung 7).



Abbildung 6: Blick vom Plangebiet nach Süden mit Grünland und Feldgehölz/Waldrest (links im Bild)



Abbildung 7: Schlangen-Wiesenknöterich im extensiven Grünland, frisch bis mäßig feucht

Außerhalb des Plangebietes wurden in Randbereichen des Grünlandes Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt. Im Plangebiet wird das Grünland im Norden (zur Ortsstraße) und im Osten durch grasreiche, ruderale Säume begrenzt (4711).

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein naturfernes Feldgehölz (6215) aus gewöhnlichen Fichten (*Picea abies*) (BHD 10-20 cm). Daran schließt sich östlich ein Hausgarten mit einem Schuppen, Rasenflächen, diversen Gehölzen und Rabatten an (9111) (Abbildung 8).

Das Plangebiet ist weitgehend nur aus der unmittelbaren Umgebung, u.a. von der Ortsverbindungsstraße Langgrün-Frössen zu erleben (Abbildung 9). Aufgrund der Ortsrandlage mit vorhandenen Gebäuden und Gärten sowie der leicht hügeligen Topographie der umgebenden Grünlandflächen mit eingestreuten Gehölzgruppen besteht keine Fernwirkung.



Abbildung 8: Naturfernes Feldgehölz/Waldrest und Hausgarten im östlichen Plangebiet



Abbildung 9: Fernblick von Süden in Richtung des Plangebietes

Mit Hilfe der Satzung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet, indem eine Bebauung auf bislang weitgehend baulich ungenutzten Flächen ermöglicht wird. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes betreffen fast alle Schutzgüter. Bauliche Anlagen und befestigte Zufahrten führen zum Verlust sämtlicher Funktionen im Naturhaushalt. Es kommt zur Beeinträchtigung von belebtem Boden und von Lebensräumen unterschiedlicher Arten. Zudem wird die Niederschlagswasserversickerung und Grundwasserneubildung vermindert bzw. verhindert.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Ist dies nicht möglich, hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d.h. im Einzelfall auch vorlaufend kompensieren kann. Dabei richtet sich der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen nach dem Ausgangszustand der Flächen im Plangebiet und den Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z.B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25a BauGB zur Schaffung von Biotopstrukturen. Von diesen Möglichkeiten wurde auch in der vorliegenden Planung z.T. Gebrauch gemacht. Darüber hinaus sind unabhängig vom Satzungsverfahren die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen (siehe Kapitel 4.3).

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt vorliegend auf Grundlage des Merkblattes „Anforderungen an den Freiflächengestaltungsplan zur Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis (elektronische Mitteilung am 28.09.2017).

Hierbei werden die mit den Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen bzw. die Gesamtfläche der überdeckbaren und versiegelten Bereiche der Grundstücke ermittelt. Da die Ergänzungssatzung keine konkreten Vorgaben zur Überbaubarkeit i.S. einer Grundflächenzahl macht, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hilfsweise die Überbauung der angrenzenden Flurstücke sowie die beabsichtigte Nutzung (hier: Wohnbebauung) zugrunde gelegt. Im direkten Umfeld des Satzungsgebietes besteht eine Überbauung zwischen ca. 170 m<sup>2</sup> und 400 m. Für die vorliegende Ergänzungssatzung wird ein zwischen diesen Flächengrößen liegender Maximalwert von 350 m<sup>2</sup> überdeckbarer Grundstücksfläche angenommen. Innerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes können maximal 3 Wohngebäude errichtet werden, so dass in die Bewertung eine maximale Überbauung von 1.050 m<sup>2</sup> eingestellt wird (max. 3 Wohnhäuser x 350 m<sup>2</sup> ver-

siegelte Fläche). Hierbei handelt es sich um die Gesamt-Eingriffsfläche (überdeckbare Grundstücksfläche), welche durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Aufgrund der Art des geplanten Vorhabens sind für diese Flächen im Verhältnis 1:1 ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Als Grundlage zur Berechnung des notwendigen Ausgleiches wurden die vorgegebenen Flächenäquivalente des o.g. Merkblattes des Saale-Orla-Kreises herangezogen. Demnach können 1 m<sup>2</sup> Hecke für 3 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sowie 1 mittelkroniger Laubbaum für 20 m<sup>2</sup> überbaute Fläche angesetzt werden. Innerhalb der Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, welche bei der Berechnung des notwendigen Ausgleiches mit betrachtet werden.

Hieraus ergibt sich für das vorliegende Plangebiet nachfolgende Bilanz:

Festsetzungen gem. Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“	Fläche / Anzahl gem. Festsetzung (A)	Ausgleichsmaßnahme = entspricht Ausgleichsfläche von * (B)	Gesamt-Ausgleichsfläche (A x B)
dreireihige Strauchhecke	345 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> Hecke = 3 m <sup>2</sup>	1.035 m <sup>2</sup>
mittel-/großkronige Laubbäume	6 Stück	1 mittelkroniger Laubbaum = 20 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
			<b>1.155 m<sup>2</sup></b>

\* Ausgleichsfläche (Flächenäquivalent) gem. Merkblatt „Anforderungen an den Freiflächengestaltungsplan zur Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis

Die für die Ergänzungssatzung „Langgrün-Fallgatter“ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechen insgesamt einer Ausgleichsfläche von 1.155 m<sup>2</sup>.

Demnach zeigt sich, dass durch diese Maßnahmen ein ausreichender Wertausgleich erfolgt und keine weiteren Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden müssen. Durch die Hecken- und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume sowie ein klarer Abschluss des Siedlungsbereiches im Süden von Langgrün geschaffen. Mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Satzungsgebiet wird den Anforderungen des BNatSchG hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprochen. Die Belange von Natur und Landschaft werden ausreichend berücksichtigt. Die Eigentümer der im Satzungsgebiet befindlichen Flurstücke haben die Umsetzung und den Erhalt der grünordnerischen Maßnahmen zu übernehmen. Vor Satzungsbeschluss wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gefell und den Grundstückseigentümern geschlossen.

### 4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (Auskunft Landratsamt Saale-Orla-Kreis, elektronische Post vom 05.10.2017). Aufgrund des Biotopbestandes (Grünland, Gehölze) sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten, z.B. von Freibrütern in Gehölzen (u.a. Garten) im Plangebiet zu erwarten. Höhlen- oder Horstbäume sind nicht vorhanden. Durch eine Baufeldfreistellung außerhalb der Brutperiode können Tötungen und Verletzungen von Individuen und Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG somit ausgeschlossen werden.

## 5 Literaturverzeichnis

---

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, NATUR- UND ARTENSCHUTZ MARTIN GÖRNER (1997): Landschaftsplan Saale-talsperren – südlicher Teil SOK-2, erweiterte Fassung, Saale-Orla-Kreis, Jena.

LANDRATSAMT SAALE-ORLA-KREIS (2017): Bereitstellung der LINFOS-Daten für das Plangebiet. Elektronische Postmitteilung am 05. Oktober 2017.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2017a): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotop im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.