

**GEMEINDE  
UNTERBODNITZ - OT MAGERSDORF  
(Saale-Holzland-Kreis)**

**Ergänzungssatzung  
„Nordwest“  
(Gemarkung Magersdorf, Flur 1, Flurstücke 1/1 und 1/2)**

**Begründung zum Entwurf für die Beteiligungen  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

**Stadtplanung:**



Architekturbüro WEBER  
Cubaer Straße 3  
07548 Gera  
e-mail: [AB-weber@t-online.de](mailto: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](mailto:c.pufe@gp-umweltplanung.de)

Datum:  
20.06.2022



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
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.....	8
1.5 Verfahren.....	9
<b>2. AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>10</b>
<b>3. ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>4. WASSERSCHUTZGEBIET .....</b>	<b>13</b>
<b>5. GRÜNORDNUNG/NATURSCHUTZ.....</b>	<b>13</b>
5.1 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	13
5.1.1 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der Ergänzungsfläche .....	13
5.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffe .....	17
5.1.3 Ausgleichsmaßnahme.....	18
5.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	21
5.2 Biotopschutz .....	22
5.3 Artenschutz .....	23
<b>6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB.....</b>	<b>25</b>
6.1 Maß der baulichen Nutzung .....	25
6.2 Baugrenze/überbaubare Grundstücksfläche .....	25
6.3 „Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen.....	26
6.4 Örtliche Bauvorschrift .....	26
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>27</b>



## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung besteht aus einer Ergänzungsfläche am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Magersdorf der Gemeinde Unterbodnitz. Sie umfasst straßenbegleitende Teilflächen der Flurstücke 1/1 und 1/2 der Flur 1 in der Gemarkung Magersdorf mit ca. 1.170 m<sup>2</sup>.

Unweit nordöstlich befindet sich die der Ergänzungsfläche zugeordnete externe Ausgleichsfläche A1 mit ca. 3.040 m<sup>2</sup>.

Die Ergänzungsfläche schließt unmittelbar westlich und nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (in der Planzeichnung dargestellter Abschnitt der Klarstellungslinie) von Magersdorf an, wodurch die Ergänzungsfläche auf Grund der straßenbegleitenden Haus- und Hofbebauung baulich geprägt ist.

Am Südrand wird die Ergänzungsfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche („Magersdorf“) tangiert, die der Erschließung der Umgebungsbebauung und der Ergänzungsfläche dient.

Die Ergänzungsfläche befindet sich am südlichen Rand eines großflächigen Streuobstwienkomplexes, der den gesamten nördlichen Ortsrand von Magersdorf säumt.

### 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, hier zur Einfamilienhausbebauung für Einwohner der Gemeinde, da in Unterbodnitz keine weiteren, verfügbaren Flächenpotentiale in einem im Sinne von § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde zur Verfügung stehen. Zudem besteht hinsichtlich der Verkehrserschließung der Ergänzungsfläche die Möglichkeit eines Anschlusses an das südlich an die Ergänzungsfläche angrenzende kommunale Straßen-Flurstück 344. Außerdem ist die Ergänzungsfläche bereits teilweise stadtechnisch erschlossen.

Im Vorfeld der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung wurde eine mögliche Realisierung bestehender Bauwünsche in Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Unterbodnitz geprüft. Es kann jedoch keines der beiden Bauvorhaben realisiert werden, da an anderen Standorten der Gemeinde die Voraussetzungen nach § 34 (5) BauGB nicht gegeben waren.

Das in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung von 1998 der Gemeinde Unterbodnitz im Ortsteil Unterbodnitz ursprünglich vorhandene Flächenpotential in den Flurstücken 52/22 und 52/23 (ehemals 52/14) im Sinne von § 34 BauGB steht nicht mehr zur Verfügung. Für eine Teilfläche dieser Satzung wurde bereits ein Bauantrag gestellt. Die restliche Teilfläche ist schon in Nutzung und steht somit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

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

Außerdem nimmt die Gemeinde das Planungsgebiet zum Anlass für die Ergänzungssatzung, da sich im Ergänzungssatzungsgebiet eine bauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung auf Grund der bestehenden baulichen Prägung anbietet. Diese vorhandene städtebaulichen Situation lässt es naheliegend erscheinen, in der Ergänzungsfläche eine bauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung im Sinne einer baulichen Ortsrand-Ergänzung vorzusehen.

Die geplante Entwicklung dieser Außenbereichsfläche zu einer überbaubaren 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.

Im Zuge einer Ergänzungssatzung sind regelmäßig nur einzelne, bereits baulich geprägte Außenbereichsflächen betroffen, so dass vom Gesetzgeber, im Gegensatz zur Baurechtschaffung durch die Bebauungsplanung, dafür keine Standortalternativenprüfungen sowie Bedarfsnachweise gefordert werden.

**Ziel** der Ergänzungssatzung „Nordwest“ ist es, in Ermangelung von Baugrundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Unterbodnitz sowie unter Bezugnahme auf die bestehende bauliche Prägung der östlich und südlich angrenzenden Bereiche kurzfristig Bauplanungsrecht durch die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Magersdorf zu schaffen. Dies soll in der Gemeinde zur Eigenbedarfsabdeckung von privatem 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 Überbauung des Grundstückes
- die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die teilweise Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Biotops (Streuobstwiese)
- die Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten etc.

### 1.3 Rechtliche Voraussetzungen

Im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung „Nordwest“ findet keine Gesamtsortsbetrachtung statt. Es wird lediglich eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Magersdorf betrachtet. Diese Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Bei Erforderlichkeit ist für den gesamten Ortsteil Magersdorf eine „Klarstellungssatzung“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB zu erstellen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, so dass hier in der Planzeichnung lediglich ein Hinweis auf einen Abschnitt der anzunehmenden Klarstellungslinie im östlichen und südlichen Anschluss an die ausgewiesene Ergänzungsfläche erfolgt.

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 östlich und südlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Bebauung ist eine hinreichende bauliche Prägung gegeben. Damit ist die Anforderung verbunden, dass die bauliche Prägung hinsichtlich aller in § 34 Abs. 1 BauGB aufgeführten vier Einfügungskriterien erfüllt sein muss. Somit sind die Einfügungskriterien „Art und Maß der baulichen Nutzung“, „Bauweise“ und „Überbaubarkeit der Grundstücksfläche“ in der östlich und südlich an die Ergänzungsfläche anschließenden Bebauung durch wohngenutzte Bebauung, durch eine bis zur Traufe zweigeschossigen Haus- und Hofbebauung, die offene Bauweise und eine Bebauung mit abweichendem seitlichen Grenzabstand sowie eine Überbaubarkeit der Grundstücksfläche von bis zu 28 m vom maßgeblichen, südlich tangierenden Erschließungsweg (analog der östlich der Ergänzungsfläche vorhandenen Bebauung) definiert. Von der im Ort in Südrichtung verlaufenden Haupt-

erschließungsstraße reicht die Bestandsbebauung im angrenzenden Bereich sogar bis zu einer Entfernung von 48 m von dieser Straße.

Östlich an die Ergänzungsfläche angrenzende prägende Bebauung:



Südlich an die Ergänzungsfläche angrenzende prägende Bebauung:



Blick von der örtlichen Hauptschließungsstraße in Richtung Westen zur Ergänzungsfläche:



Unter Bezugnahme auf die vorhandene, maßgeblich prägende Bebauung der östlich und südlich angrenzenden Bereiche 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 östlich und südliche Bestandsbebauung von Magersdorf anschließt und am Knickpunkt der beiden, nach Osten bzw. nach Süden orientierten baulichen Ortsbereiche den abgewinkelten Ortsgrundriss abrunden bzw. ergänzen wird. Zudem ist dieser Standort auch dazu geeignet, den bestehenden Straßenraum baulich-räumlich besser zu fassen als bisher, da der von Osten kommenden Haupterschließungsstraße an der Außenkrümme des Knickpunktes eine bauliche Begrenzung fehlt. Diese wird künftig durch die Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche erzeugt.

Die in der Ergänzungsfläche zulässige maximale Oberkante der baulichen Anlagen entspricht dem Höhenspektrum der überwiegend bis zur Traufe zweigeschossigen Gebäude (mit geneigten Dachformen) der maßgeblichen, östlich und südlich angrenzenden Umgebungsbebauung.

Unter Bezugnahme auf die östlich und südlich angrenzende, prägende Umgebungsbebauung wird in der Ergänzungsfläche ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist durch deren Lage unmittelbar am westlichen Abzweig der kommunalen Erschließungsstraße sowie der dort (zur stadtechnischen Ver- und Entsorgung der Umgebungsbebauung) liegenden Ver- und Entsorgungsmedien bereits weitestgehend gesichert. Es sind lediglich noch kurze Anschlussleitungen vorzusehen.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt zwar ein Eingriff in eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese, allerdings wird dieser durch Neu- bzw. Ergänzungspflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen auf der nur ca. 50 m nordöstlich der Ergänzungsfläche liegenden externen Ausgleichsfläche A 1 ausgeglichen. Auf der Ausgleichsfläche A 1 wird durch diese Ergänzungspflanzungen eine zusammenbrechende und nur noch teilweise vorhandene ehemalige Streuobstwiese wiederbelebt und als dorf- und regionstypischer Siedlungsrand erhalten.

#### **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.**

Für die auf Grundlage der Ergänzungssatzung geplante Errichtung von zwei Einfamilienhäusern besteht weder nach UVPG noch nach ThürUVPG die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die in den beiden Gesetzen für Städtebauvorhaben festgelegten Größen- und Leistungswerte, bei deren Überschreitung UVP-Pflicht bzw. UVP-Vorprüfungspflicht besteht, werden im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.

**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.**

Die Ergänzungsfläche liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes, noch befindet sich ein solches Gebiet unmittelbar angrenzend an die Ergänzungsfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten können damit ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Ergänzungssatzung sollen zwei Einfamilienhäuser am Rand eines dörflichen Siedlungsgebietes ohne industrielle/gewerbliche Ansiedlungen errichtet werden. Auch das Umfeld von Magersdorf ist ländlich geprägt. Die nächsten industriellen/gewerblichen Ansiedlungen finden sich in den Städten Jena und Kahla. Es gibt keinerlei Hinweise, dass mit Aufstellung der Ergänzungssatzung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verletzt werden könnten.

**Entsprechend den vorangestellten Ausführungen werden für die Ergänzungsfläche die drei gesetzlich geforderten Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.**

Die Ergänzungssatzung ist mit den Grundsätzen der §§ 1 und 1a BauGB vereinbar, da in dieser Satzung eine Berücksichtigung der in diesen Grundsätzen aufgeführten Aspekte erfolgt ist.

Die Erforderlichkeit der Planung besteht hier insbesondere auf Grund der Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde. Dadurch werden entsprechend § 1 (6) Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Ortsbevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung der Bevölkerung, kostensparendes Bauen (Lage an einer kommunalen Erschließungsstraße bzw. in der Nähe stadtechnischer Medien) sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Des Weiteren werden mit der externen Ausgleichsfläche bzw. mit der dort geplanten Ergänzung einer Streuobstwiese eine Aufwertung des Landschaftsbildes und die Wiederherstellung eines in Dorfrandlagen der Region typischen Landschaftselementes erfolgen.

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 bzw. vertraglich zu regeln sind.

Mit Grund und Boden wurde sparsam umgegangen, da die Einordnung künftiger Bebauungen in unmittelbarer Nähe zur südlich tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt und somit nur kurze Wege bzw. Flächenbefestigungen bis zu den künftigen Gebäuden erforderlich werden.

Zudem wird mit der Ergänzungsfläche nur eine kleine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wodurch nur in einem sehr begrenzten Umfang Bodenversiegelung für zwei Baugrundstücke stattfindet.

Außerdem ist mit der geplanten, maximal zulässigen 50%-igen Überbauung der Ergänzungsfläche (Grundflächenzahl – GRZ – 0,4 zzgl. 25% Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO) ein Umfang vorgesehen, der gegenüber der östlich und südlich angrenzenden, prägenden Umgebungsbebauung (ca. 55% bis ca. 100 % Versiegelungen in den Umgebungsgrundstücken) geringer ausfällt.

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 Maßnahmen.

#### **1.4 Übergeordnete Planungen**

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-O)** sollen laut Grundsatz G 2-4 des RP-O 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-O ist der Gemeinde Unterbodnitz keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Auch im aktuellen, von der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen am 30.11.2018 beschlossenen **Entwurf zur Änderung des Regionalplans Ostthüringen (E-RP-O)** entsprechen die Grundsätze G 2-3 und G 2-5 den Inhalten des RP-O.

An dieser Stelle wird auf Kap. 1.2 dieser Begründung hingewiesen, dass von einer Ergänzungssatzung regelmäßig nur einzelne, bereits baulich geprägte Außenbereichsflächen betroffen sind, so dass vom Gesetzgeber dafür, im Gegensatz zur Baurechtschaffung durch die Bebauungsplanung, keine Standortalternativenprüfungen sowie Bedarfsnachweise gefordert werden.

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



## 1.5 Verfahren

Die Ergänzungssatzung wird auf der Basis von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen.

Für die Ergänzungssatzung sieht das 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 Bekanntmachung der Ergänzungssatzung der § 10 Abs. 3 BauGB gültig.

Ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung einer Ergänzungssatzung wurde vom Gemeinderat Unterbodnitz nicht gefasst.

Der Entwurf zur Satzung für die Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde zum 20.06.2022 erstellt.

Es schließt sich folgender Verfahrensablauf an:

- Auslegungs- und Billigungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Bekanntmachung Billigungs- u. Auslegungsbeschluss an den Verkündungstafeln
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 20.06.2022
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Unterbodnitz
- Anzeige der Satzung beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Ergänzungssatzung

## 2. AUSGANGSSITUATION

Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb der nordwestlichen Ortsrandzone von Magersdorf unmittelbar am Knickpunkt des historischen, umfassend erhaltenen historischen Dorfgrundrisses und ist Bestandteil einer den nördlichen Ortsrand von Magersdorf säumenden Streuobstwiesenzone.

Im Sinne der weitestgehenden Erhaltung des bestehenden Ortsgrundrisses sind an der Außenseite dieses Knicks, also in nordwestlicher Ortsrandlage und entlang des westlichen Abzweigs der innerörtlichen kommunalen Haupterschließungsstraße Baugrundstücke vorhanden.

Die Ergänzungsfläche befindet sich an einem Nordhang, der eine durchschnittliche, annähernd konstante erhebliche Geländeneigung von ca. 12,8 % aufweist. In Ost-West-Richtung sind der südlich der Ergänzungsfläche verlaufende Erschließungsweg und die Ergänzungsfläche in östlicher Richtung lediglich um ca. 1,6 % geneigt.

Zwischen der Ergänzungsfläche und dem östlich tangierenden Erschließungsweg befindet sich eine durchgehende Böschung, die einen entsprechenden Geländesprung markiert. Die Ergänzungsfläche liegt gegenüber dem östlich angrenzenden Erschließungsweg um bis zu ca. 1,5 m höher.

Die Ergänzungsfläche befindet sich am Rand eines großflächigen, den gesamten nördlichen Ortsrand von Magersdorf säumenden Streuobstwiesenkompleses, der durch die vom Magersdorf nach Norden führende kommunale Straße in einen westlichen und einen östlichen Teil getrennt ist. Die Ergänzungsfläche befindet sich am südlichen Rand der westlichen Streuobstwiesenfläche. Die Streuobstwiesen sind durch alte hochstämmige Obstbäume geprägt, weisen aber, da die Obstbäume zunehmend absterben, immer größere Lücken auf. Die Streuobstwiesen werden extensiv, als Schafsweide oder zur Heugewinnung genutzt.

Am Südostrand der Ergänzungsfläche ist als einzige Bebauung ein kleines Garagengebäude vorhanden.

Von der östlichen Haupterschließungsstraße von Magersdorf führt der westliche, teilweise versiegelte Abzweig dieser Straße unmittelbar entlang der Südseite der Ergänzungsfläche.

Die östlich und südlich der Ergänzungsfläche vorhandene, maßgebliche prägende Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus bis zur Traufe zweigeschossigen Gebäuden, die in offener Bauweise (bis 50 m Gebäudelänge), aber mit geringen bzw. ohne seitliche Grenzabstände in Form von Einzelhaus- und Hofbebauungen realisiert wurden. Die Hauptgebäude der prägenden Umgebungsbebauung besitzen symmetrische Satteldachformen. Der Überbauungsgrad der maßgeblichen Umgebungs-Baugrundstücke bewegt sich im östlich anschließenden Bereich zwischen ca. 40 % (Flurstück 318) bis zu ca. 90% (Flurstück 314) bzw. im südlich angrenzenden Areal zwischen ca. 55 % (Flurstück 343) bis zu ca. 100 % im Flurstück 341.

In der prägenden, nördlichen Umgebungsbebauung befinden sich Wohnnutzungen und Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofbereichen, so dass zwischen den geplanten Wohnnutzungen der Ergänzungsfläche und der Umgebungsbebauung keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Die vorhandene Bebauung besitzt in der östlich tangierenden Haupterschließungsstraße eine Bebauungstiefe von bis zu ca. 28 m (Flurstück 318). Die Bebauungstiefe der Bestandsbebauung des nach Süden verlaufenden Abschnittes der örtlichen Haupterschließungsstraße von Magersdorf weist Tiefen bis zu 48 m (Flurstück 342) auf.

### 3. ERSCHLIEßUNG

Die bestehende verkehrsseitige Anbindung der Ergänzungsfläche an das öffentliche Straßennetz erfolgt wie bisher über den westlichen Abzweig der kommunalen Haupterschließungsstraße von Magersdorf, der die Ergänzungsfläche südlich tangiert. Dieser Abschnitt der örtlichen Haupterschließungsstraße dient bereits als Verkehrserschließung des Baugrundstückes 39/5 und von mehreren hinten liegenden Flächen der Bebauung entlang des südlichen Abzweigs der örtlichen Haupterschließungsstraße.

An die östlich der Ergänzungsfläche vorbeiführende kommunale Straße (die in Richtung Jena führt) besteht auf Grund der entlang der Westseite dieser Straße durchgängig vorhandenen, ca. 1,5 m hohen Böschung keine Verkehrsanbindung an die Ergänzungsfläche. Auch künftig ist an diese östlich die Ergänzungsfläche tangierende Straße keine Verkehrsanbindung der Ergänzungsfläche vorgesehen. Zudem besteht in dieser Straße gemäß der vorhandenen Beschilderung ein Verbot für Fahrzeuge aller Art, ausgenommen land- und forstwirtschaftlicher Verkehr.

Die Anbindung der Ergänzungsfläche an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die vorhandene Bushaltestelle an der am Ostrand von Magersdorf vorhandenen Wendeschleife, ca. 200 m östlich der Ergänzungsfläche, gewährleistet.

Durch die in der Nähe der Ergänzungsfläche liegende Umgebungsbebauung existieren für deren stadtechnische Erschließung in unmittelbarer Nähe bereits entsprechende stadtechnischen Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser-, Telekommunikations- und Elektroenergieleitungen). Genauere Angaben zu den Leitungsbeständen liegen nicht vor und werden im weiteren Planungsverfahren eingearbeitet.

Die künftigen Vorhaben in der Ergänzungsfläche werden an die Bestandsleitungen der umliegenden stadtechnischen Erschließung angebunden. Für die Abwasserentsorgung wird in der Ergänzungsfläche je Baugrundstück eine objektbezogene, vollbiologische Kleinkläranlage bzw. eine andere, dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Kleinkläranlage errichtet, deren Überlauf an den öffentlichen Graben entlang der östlich der Ergänzungsfläche verlaufenden öffentlichen Straße erfolgt.

Für die in der Ergänzungsfläche notwendige Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden wird die für den Gesamtort Magersdorf zur Verfügung stehende Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 96 m<sup>3</sup> ca. 50 m östlich der Ergänzungsfläche genutzt.

Ist bei konkreten Baumaßnahmen vor Ort eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, ist dazu ein Versickerungsnachweis zu erbringen und gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.



Die Art der technischen Konstruktion der künftigen Versickerungsanlage hat zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabtragungen (Erosionen) oder Verschlammungen führt, zumal sich die Ergänzungsfläche innerhalb eines recht stark geneigten Hangbereiches befindet. Ist keine Versickerungsmöglichkeit für das unbelastete Niederschlagswasser gegeben, so ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung in einen geeigneten Kanal oder in ein Gewässer einer Retentionszisterne zuzuführen. Für 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind mindestens 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen vorzusehen. Der zu drosselnde Ablauf in einen Kanal oder in ein Gewässer hat so zu erfolgen, dass regelmäßig dieses freie Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung erfolgt die Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag ca. 50 m östlich der Ergänzungsfläche in der örtlichen Haupterschließungsstraße. Der Standort für Wertstoffbehälter am Ostrand von Magersdorf kann auch von den Bewohnern der künftigen Ergänzungsfläche mit genutzt werden.

#### 4. WASSERSCHUTZGEBIET

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

#### 5. GRÜNORDNUNG/NATURSCHUTZ

##### 5.1 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

###### 5.1.1 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der Ergänzungsfläche

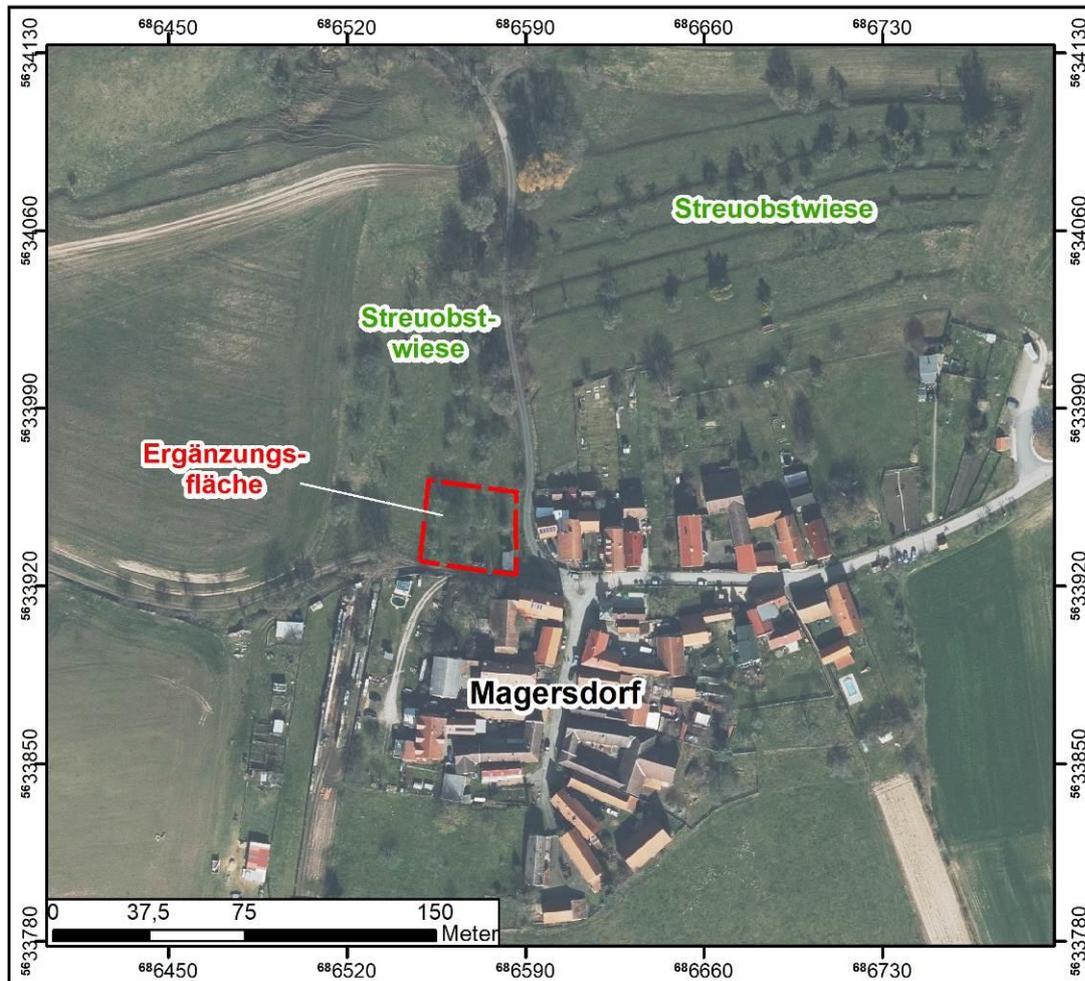
Die Ergänzungsfläche schließt unmittelbar westlich bzw. nördlich an die in der Ortslage Magersdorf bestehende, sehr ursprüngliche, von Mehrseitenhöfen bestimmte, dörfliche Bebauung an. Von der östlich liegenden Bebauung ist die Ergänzungsfläche durch eine schmale asphaltierte Straße, von der südlich liegenden Bebauung durch einen unversiegelten Wirtschaftsweg getrennt.

Der nördliche Ortsrand von Magersdorf wird von zwei jeweils etwa 1 ha großen Streuobstwiesen, die sich westlich bzw. östlich der nach Norden führenden Straße auf einem nordexponierten Hangbereich erstrecken, gesäumt. Bei diesen Streuobstwiesen handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope. Beide Streuobstwiesen sind von alten hochstämmigen Obstbäumen der Arten Apfel, Birne, Süßkirsche und Pflaume bestimmt, weisen aufgrund des altersbedingten Abgangs zahlreicher Obstbäume in den zurückliegenden Jahren aber bereits größere Lücken auf. Die noch vorhandenen Obstbäume sind überwiegend ungenutzt und ungepflegt sowie teilweise in einem schlechten Vitalitätszustand. Der Unterwuchs im Bereich der Streuobstwiesen wird mäßig intensiv durch Beweidung mit Schafen oder Kühen oder zur Heugewinnung genutzt. Es handelt sich um mäßig artenreiche, frische und z.T. auch nährstoffreiche Grünlandbestände mit Dominanz von Knautgras, Wiesen-Fuchsschwanz und Glatthafer.

Die Ergänzungsfläche liegt am südlichen Rand der westlichen Streuobstwiese (vgl. auch Lageplan in **Abbildung 1**).

Innerhalb der Grenzen der Ergänzungsfläche stehen aktuell noch 8 hochstämmige Obstbäume. Es handelt sich um 5 ältere Apfel- und Süßkirschbäume, von denen 2 deutliche Vitalitätsbeeinträchtigungen zeigen sowie um 3 jüngere Pflaumenbäume. Diese 8 Bäume befinden sich im westlichen Teil der Ergänzungsfläche (siehe Foto 1 sowie Detailplan in **Abbildung 2**). Weitere 5 hochstämmige Obstbäume standen bis vor kurzem noch im östlichen Teil der Fläche, wurden durch den Grundstückseigentümer aber in der vergangenen Winterperiode gerodet (siehe Foto 2 sowie Detailplan in **Abbildung 2**). Am südöstlichen Rand der Ergänzungsfläche steht eine kleine Garage.

**Abbildung 1:** Lage der Ergänzungsfläche am nordwestlichen Ortsrand von Magersdorf



**Foto 1:** Hochstämmige Obstbäume im westlichen Teil der Ergänzungsfläche  
(Aufnahme vom 16.06.2022)



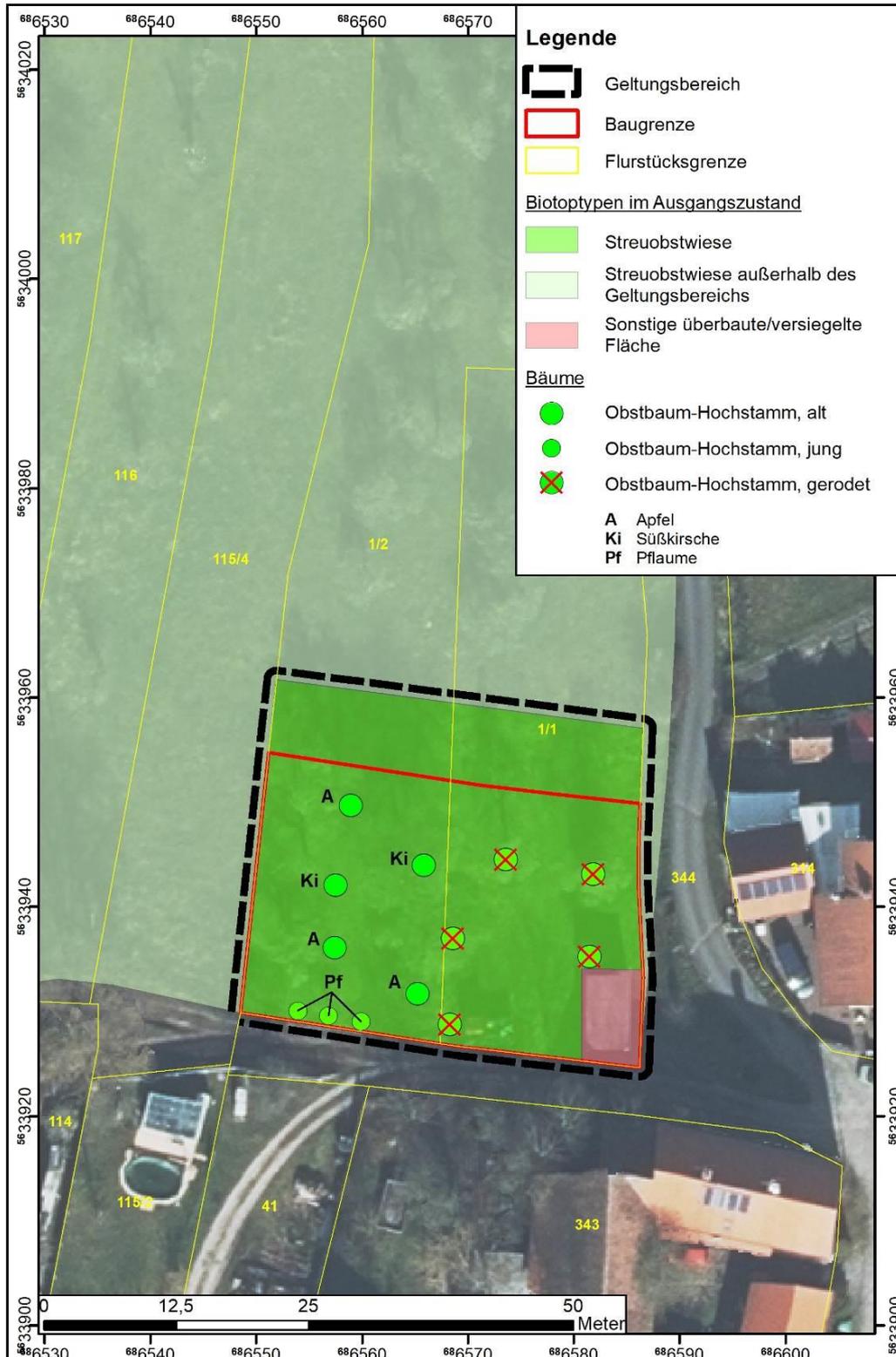
**Foto 2:** Gerodete Obstbäume im östlichen Teil der Ergänzungsfläche  
(Aufnahme vom 08.03.2022)



Der Ergänzungsfläche ist als Teil einer Streuobstwiese eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zuzusprechen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Stellung im Naturhaushalt, insbesondere mit Bedeutung als Lebensraum für in der intensiv genutzten Agrarlandschaft verdrängte Tiere und Pflanzen als auch hinsichtlich des Wertes als regions- und naturraumtypisches Landschaftsbildelement im Randbereich ursprünglicher Dorfgebiete.

Im nachfolgenden Plan sind die Flächennutzungen/Biotoptypen sowie der Baumbestand der Ergänzungsfläche im Ausgangszustand dargestellt.

**Abbildung 2:** Flächennutzungen/Biotoptypen der Ergänzungsfläche im Ist-Zustand



### 5.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffe

Wie in Kap. 5.1.1 dargestellt, handelt es sich bei der Ergänzungsfläche um eine Fläche, die unmittelbar an das bebaute Dorfgebiet anschließt. Gleichzeitig ist die Ergänzungsfläche Teilfläche einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese. Nur ein sehr kleiner Teil der Fläche ist durch eine Garage bereits bebaut. Für die Ergänzungsfläche ist somit nur begrenzt von Vorbelastungen der relevanten Schutzgutfunktionen auszugehen, überwiegend besitzen die Schutzgutfunktionen eine hohe Bedeutung.

Damit 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, des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt durch Biotopabwertungen sowie des Schutzgutes Landschaftsbild durch die teilweise Inanspruchnahme eines dorfrandtypischen Gehölzbiotops zu erwarten.

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, die zur Errichtung von Nebenanlagen bis zu 0,5 überschritten werden darf. Gemäß dieser Grundflächenzahl dürfen maximal 585 m<sup>2</sup> des insgesamt 1.170 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs der Ergänzungsfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Abzüglich der bereits bestehenden Versiegelung von ca. 50 m<sup>2</sup> (Garage) ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von etwa 535 m<sup>2</sup>.

Die im Geltungsbereich der Ergänzungsfläche zulässige Wohnbebauung wird mit als erheblich zu bewertenden **Biotopabwertungen** sowie mit Gehölzrodungen verbunden sein, wobei das Maß der Abwertung unterschiedlich sein wird:

- Am höchsten ist die Abwertung (um 4 Wertstufen) für den Teil der Streuobstwiese der künftig überbaut bzw. versiegelt werden darf (ca. 535 m<sup>2</sup>). Verbunden ist dies mit der Rodung von maximal 13 hochstämmigen Obstbäumen.
- Deutlich geringer ist die Abwertung (um 1,5 Wertstufen) für den Teil der Streuobstwiese, der nicht überbaut bzw. versiegelt werden darf und auf dem wohnungsnahe Gartenbereiche entstehen werden (ca. 585 m<sup>2</sup>).
- Keine Abwertung ergibt sich für die mit einer Garage bebaute Teilfläche am südöstlichen Rand der Ergänzungsfläche (ca. 50 m<sup>2</sup>).

Neben den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bedeutet die Realisierung der auf Basis der Ergänzungssatzung zulässigen Wohnbebauung auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Landschaftsbild**. Es erfolgt ein Eingriff bzw. eine teilweise Beseitigung einer Streuobstwiese und damit einer für die dörflichen Ortsrandzonen der Region typischen und wertgebenden Gehölzstruktur. Mildernd wirkt sich allerdings der Umstand aus, dass die Ergänzungsfläche die bestehende Bebauung abrundet und keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes in den baulich bisher vollständig unbeeinträchtigten Außenbereich erfolgt. Auch die landschaftsästhetische Funktion des sich auf der Nordseite der Ortslage Magersdorf erstreckenden Streuobstwesengürtels wird durch die kleinflächige Inanspruchnahme am Südrand nur wenig geschmälert.

Für die übrigen Schutzgüter des Naturschutzrechtes, Wasser und Klima sind auf Grund der geringen Dimension des geplanten Bauvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die in der Ergänzungsfläche zulässige Wohnbebauung zu **erheblichen und damit naturschutzrechtlich kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild** führen wird. Diese Beeinträchtigungen können durch die Realisierung einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahme sieht die Ergänzung bzw. Wiederbelebung der ca. 50 m nordöstlich der Ergänzungsfläche, auf der Ostseite des nach Norden führenden kommunalen Straße, liegenden Streuobstwiese vor (vgl. hierzu Kap. 5.1.3).

### 5.1.3 Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich der dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild wird folgende Ausgleichsmaßnahme geplant:

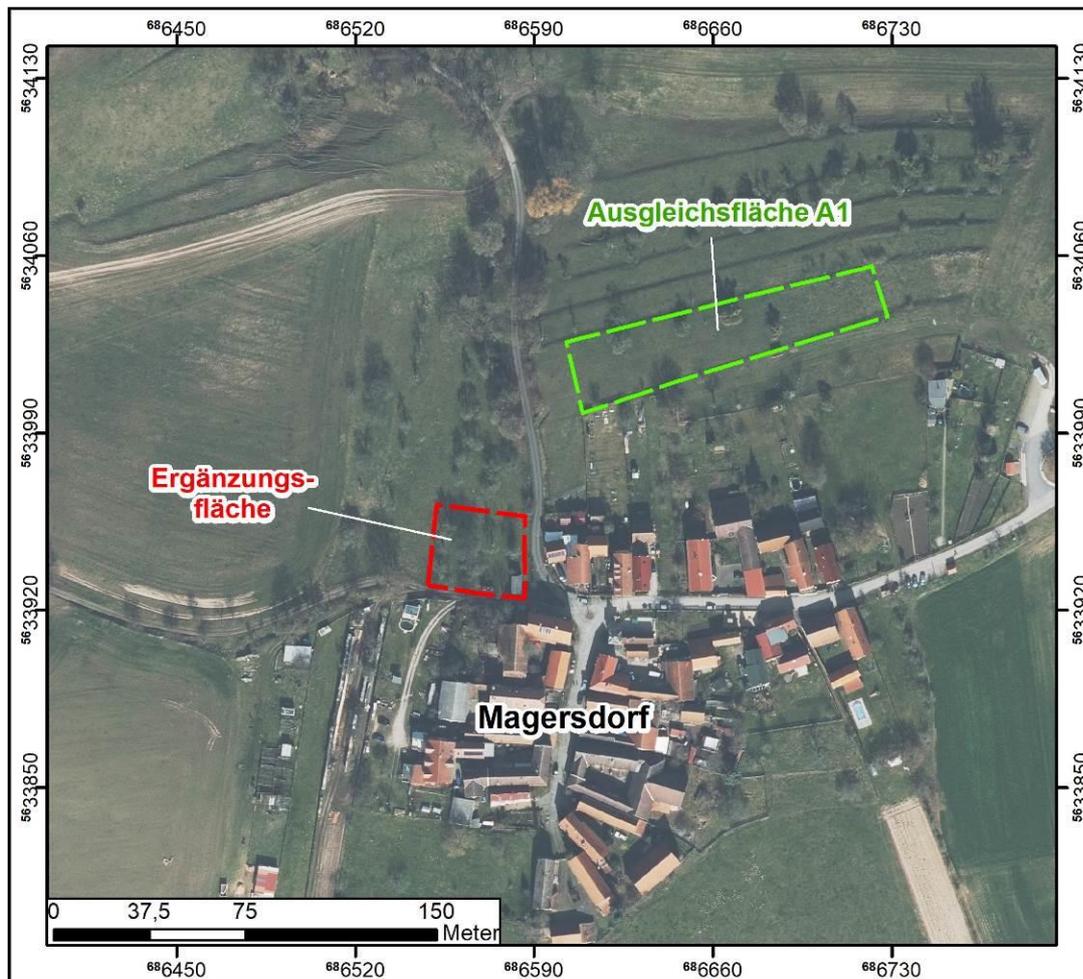
- **Ergänzung der Streuobstwiese nördlich der Ortslage Magersdorf, auf der Ostseite der nach Norden führenden kommunalen Straße (externe Ausgleichsmaßnahme A 1)**

Die Realisierung dieser Maßnahme wird zu Biotopwertsteigerungen, zur Verbesserung der Bodenfunktionen sowie zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen. Gleichzeitig wird mit der Maßnahme, wie in Kapitel 5.1.4 rechnerisch nachgewiesen, auch eine vollständige Kompensation der sich anlagebedingt ergebenden, erheblichen Beeinträchtigungen erreicht.

Die sich östlich der von Magersdorf nach Norden führenden kommunalen Straße, an einem terrassierten, nordexponierten Hang, unmittelbar nördlich der Ortslage, erstreckende Streuobstwiese ist von alten, hochstämmigen Obstbäumen der Arten Apfel, Birne und Pflaume bestimmt. Allerdings weist die Streuobstwiese infolge des altersbedingten Abgangs vieler Obstbäume bereits größere Lücken auf. Ein weitestgehend geschlossener Obstbaumbestand besteht nur noch im nördlichen Teil der Streuobstwiese. Der südliche Teil ist stark aufgelichtet und besitzt kaum noch den Charakter einer Streuobstwiese. Da die Streuobstwiese von Altbäumen gebildet wird, von denen einzelne bereits abgestorben sind bzw. starke Vitalitätsbeeinträchtigungen zeigen, ist mit weiteren Abgängen in den kommenden Jahren zu rechnen. Der Unterwuchs der Streuobstwiese wird, wie die Ergänzungsfläche, von einem mäßig intensiv genutzten, frischen und teils nährstoffreichen Grünland gebildet.

**Foto 3:** Blick auf den nördlichen, stark aufgelichteten Teil der Streuobstwiese  
(Aufnahme vom 16.06.2022)



**Abbildung 3:** Lage der externen Ausgleichsfläche A 1

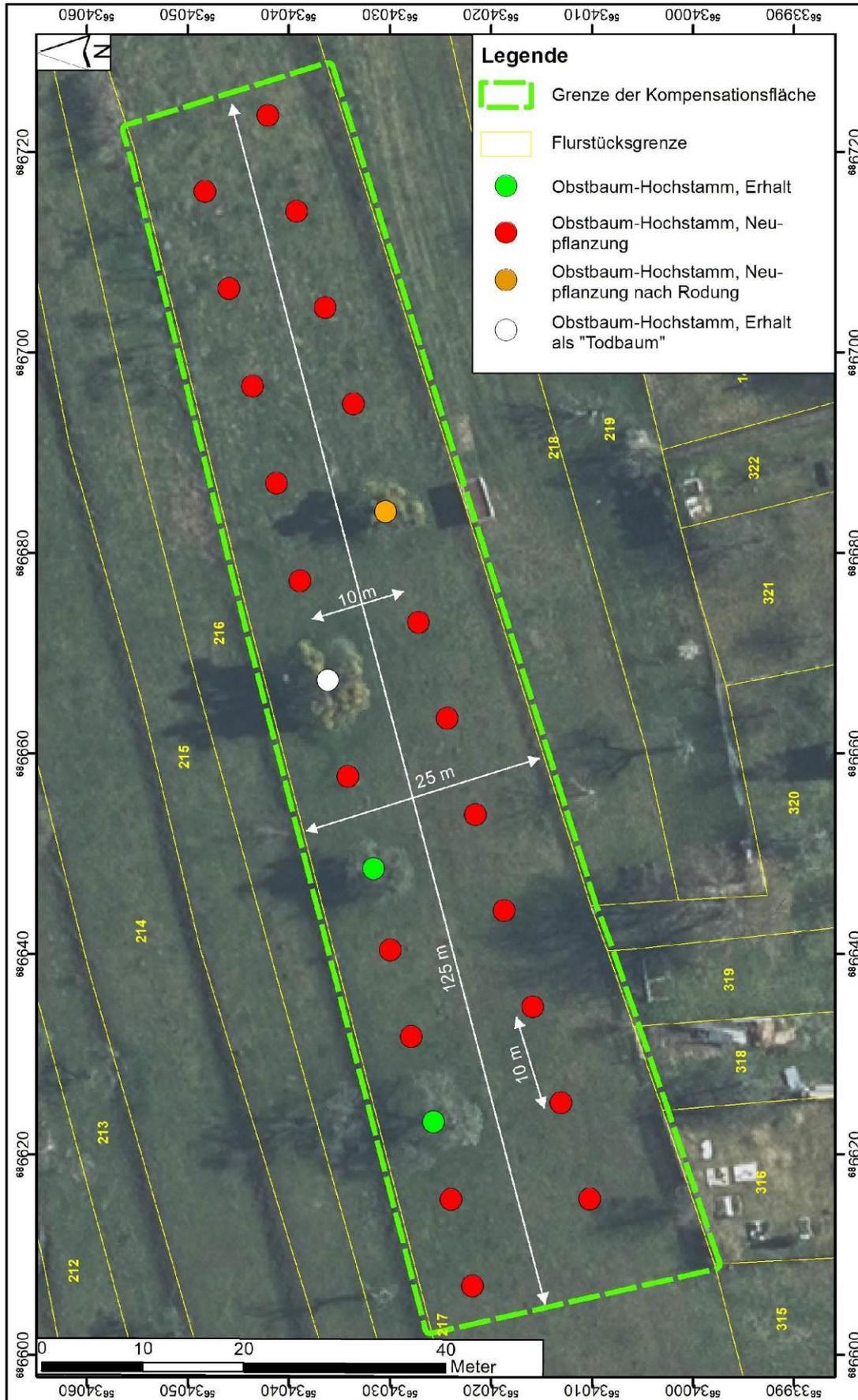
Ziel der geplanten Ausgleichsmaßnahme ist die Ergänzung, Verjüngung und damit langfristige Sicherung der Streuobstwiese nördlich der Ortslage Magersdorf.

Um dies zu erreichen, wird geplant, auf dem Flurstück 217 der Flur 1 der Gemarkung Magersdorf, das sich im Eigentum eines der beiden Vorhabensträger befindet, Obstbäume neu zu pflanzen. Konkret sollen auf der ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Maßnahmefläche, im südlichen Teil der Streuobstwiese, insgesamt 22 hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Damit werden die im Bereich der Ergänzungsfläche insgesamt zu rodenden Obstbäume fast im Mengenverhältnis 2:1 ersetzt. Die Maßnahmenplanung verfolgt somit einen vorsorglichen Ansatz.

An den in **Abbildung 4** dargestellten Standorten sollen Obstbäume der Arten Apfel, Süßkirsche, Birne oder Pflaume gepflanzt werden. Die Bäume werden als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm gepflanzt. Vorgesehen ist, ausschließlich alte Kultursorten zu nutzen. Zwischen den einzelnen Obstbäumen werden Mindestabstände von 10 m eingehalten. Nach der Pflanzung werden die Bäume mittels eines Dreibocks verankert. Insofern das Grünland im Unterwuchs der Obstbäume beweidet werden soll, werden die Obstbäume mit einer stabilen Drahtthose gesichert. Die Pflege der Bäume sowie deren dauerhafter Erhalt werden durch die Vorhabensträger sichergestellt.

Auf der Maßnahmefläche sind noch 4 alte Obstbäume vorhanden. Von diesen ist ein Baum vital, ein Baum stark vitalitätsgeschädigt und 2 Bäume sind abgestorben (siehe Foto 3). Es wird geplant, einen der abgestorbenen Bäume als „Todbaum“, mit Habitatqualität vor allem für Insekten, zu erhalten. Der zweite abgestorbene Baum wird gerodet und durch eine Neupflanzung ersetzt.

Abbildung 4: Pflanzplan der externen Ausgleichsmaßnahme A 1



## 5.1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

### Methodische Grundlagen

Zur Kontrolle, ob mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme eine ausreichende naturschutzrechtliche Kompensation erreicht wird, wird für die Ergänzungsfläche sowie die externe Ausgleichsfläche 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 für die Ergänzungsfläche in Kap. 5.1.1 und für die externe Ausgleichsfläche in Kap. 5.1.3 beschrieben. Die Biotope des Planzustandes ergeben sich für die Ergänzungsfläche aus der Planzeichnung der Ergänzungssatzung sowie den Beschreibungen in Kap. 5.1.2 und für die externe Ausgleichsfläche aus den Beschreibungen und Darstellungen in Kap. 5.1.3.

### Biotopwertbilanz

Die folgenden beiden Tabellen enthalten die entsprechend „Thüringer Bilanzierungsmodell“ vorgenommene Bewertung der Ergänzungsfläche sowie der beiden externen Ausgleichsflächen im Ausgangs- und im Planungszustand.

**Tabelle 1** Bewertung der Flächen im Ausgangszustand (überplante Biotope)

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bedeutungs- stufe</b>	<b>FÄQ</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B x C</b>
<u>Ergänzungsfläche</u>			
Streuobstwiese	1.120	40	44.800
Sonstige überbaute/versiegelte Fläche (Garage)	50	0	0
<u>Externe Ausgleichsfläche A1</u>			
Grünland, mäßig intensiv genutzt <sup>1</sup>	3.040	30	91.200
<b>Summe</b>	<b>4.210</b>		<b>136.000</b>

#### Erläuterungen:

<sup>1</sup> Auf der über 3.000 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche stehen lediglich noch 4 Obstbäume. Die Fläche besitzt, für sich genommen, damit nicht mehr den Charakter einer Streuobstwiese. Entsprechend wird der Biotopwert eines mäßig intensiv genutzten und mäßig artenreichen Grünlandes als Ausgangswert in der Biotopwertbilanz angesetzt.

**Tabelle 2** Bewertung der Flächen im Planzustand (geplante Biotope)

<b>Biototyp</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bedeutungs- stufe</b>	<b>FÄQ</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B x C</b>
<u>Ergänzungsfläche</u>			
Wohnbaufläche, bebaut/versiegelt <sup>1</sup>	585	0	0
Wohnbaufläche, Garten, durchschnittlich strukturreich bis strukturreich <sup>2</sup>	585	25	14.625
<u>Externe Ausgleichsfläche A1</u>			
Streuobstwiese	3.040	40	121.600
<b>Summe</b>	<b>4.210</b>		<b>136.225</b>

Erläuterungen:

<sup>1</sup> Es handelt sich um die Teilfläche der Ergänzungsfläche, die gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. 25 % Überschreitungsmöglichkeit überbaubar bzw. versiegelbar ist.

<sup>2</sup> Es handelt sich um die Teilfläche der Ergänzungsfläche, die gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. 25 % Überschreitungsmöglichkeit nicht überbaubar bzw. versiegelbar ist und für die die Entwicklung eines typischen Hausgartens anzunehmen ist. Da für diese Fläche per textlicher Festsetzung der Erhalt bzw. die Neupflanzung von 4 hochstämmigen Obstbäumen geregelt wird, wird von der Entwicklung einer durchschnittlich strukturreichen bis strukturreichen Gartenfläche ausgegangen.

Ergebnis des Biotopwertvergleichs ist, dass mit Realisierung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung sowie Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme A 1 **kein Biotopwertverlust** verbleibt (Ausgangszustand: 136.000 FÄQ-Wertpunkte; Planzustand: 136.225 FÄQ-Wertpunkte).

## 5.2 Biotopschutz

Mit dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufeld erfolgt die Überplanung einer Teilfläche einer nach § 30 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG besonders geschützten Streuobstwiese. Lt. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung ist die Rodung von maximal 13 hochstämmigen Obstbäumen, die dieser Streuobstwiese zuzuordnen sind, zulässig (vgl. auch **Abbildung 2** in Kap. 5.1.1).

Damit wird gegen § 30 Abs. 2 BNatSchG verstoßen, der besagt, dass eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Biotope verboten ist. Gleichzeitig eröffnet § 30 Abs. 3 BNatSchG die Möglichkeit der Erteilung einer Genehmigung zur Ausnahme von diesem Verbot, insofern die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

Im vorliegenden Fall wird die Neupflanzung von 22 hochstämmigen Obstbäumen zur Ergänzung einer nur etwa 50 m von der Ergänzungsfläche entfernt liegenden Streuobstwiese, auf der externen Ausgleichsfläche A 1, geplant. Durch diese Neupflanzungen können die sich ergebenden Beeinträchtigungen der Streuobstwiese vollständig ausgeglichen werden.

Damit ist die Bedingung des § 30 Abs. 3 BNatSchG erfüllt. Entsprechend wurde parallel zu diesem Satzungsverfahren, ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises vorgelegt.

### 5.3 Artenschutz

Über die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Betrachtungen zum gesetzlichen Biotopschutz hinaus ist im vorliegenden Fall aus naturschutzrechtlicher Sicht auch zu prüfen, ob in Folge der Festsetzungen der Ergänzungssatzung die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind, zu befürchten ist.

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind von den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausschließlich Brutvorkommen europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. In den Obstbäumen, die auf der Ergänzungsfläche stehen bzw. standen, sind potenziell sowohl Brut- als auch freibrütender Kleinvögel möglich (siehe Foto 4). Wahrscheinlich sind aber ausschließlich Vorkommen siedlungstypischer und weit verbreitete Arten (z.B. Kohlmeise, Blau- meise, Stieglitz, ...). Bezugnehmend auf diese Situation ist es erforderlich, für die Gruppe der gehölzbrütenden, siedlungstypischen Kleinvögel die Möglichkeit der Auslösung des Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) genauer zu betrachten.

**Foto 4:** Von Kleinvögeln nutzbare Stammhöhlen in einem der auf der Ergänzungsfläche stehenden Apfelbäume  
(Aufnahme vom 16.06.2022)





Die Auslösung des Tötungsverbotes wird vermieden, indem in den textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung darauf hingewiesen wird, dass die den Baumaßnahmen vorausgehenden Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit 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. Sehr vorsorglich, besteht die Möglichkeit, durch das Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter, der Verlust an potenziellen Brutplätzen auszugleichen. Auch hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Höchst vorsorglich erfolgt in den textlichen Festsetzungen ein weiterer Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes. Der Hinweis besagt, dass durch die Bauherren vor Baubeginn zu prüfen ist, ob doch noch andere artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten geschädigt werden könnten. Sollte ein solcher Verdacht bestehen, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

## **6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB**

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Auf Grund der Ortsrandlage der Ergänzungsfläche im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum mit umfangreichen Streuobstwiesenbeständen erfolgt in teilweiser Anlehnung an die Bebauungsdichten der angrenzenden, prägenden Bebauung (siehe auch Kap. 2 dieser Begründung) in der Ergänzungsfläche die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Mit der Festsetzung dieses GRZ-Höchstmaßes wird einer den heutigen durchschnittlichen Bedürfnissen der Bauinteressenten an Einfamilienhausdimensionen sowie der daraus resultierenden üblichen Bodenversiegelung entsprochen.

Da sich die Ergänzungsfläche in einer erheblichen Hangsituation befindet (siehe Kap. 2 dieser Begründung), woraus in der Regel zusätzliche Flächenversiegelungen (z. B. umfangreichere Zufahrtsflächen und sonstige Wegeführungen) resultieren, wird gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten GRZ 0,4 um 25 % zugelassen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Daraus ergibt sich hinsichtlich der zulässigen GRZ 0,5 und der heranzuziehenden maßgeblichen Grundstücksfläche von insgesamt 1.170 m<sup>2</sup> in der Ergänzungsfläche eine mögliche Flächenversiegelung von 585 m<sup>2</sup>.

Um mit der künftigen Bebauung in dieser Ortsrandlage im Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum nicht wesentlich von den oberen Gebäudeabschlüssen (Firsthöhen) der prägenden, östlich und südlich anschließenden Umgebungsbebauung abzuweichen und zu einem harmonischen Ortsbild beizutragen, erfolgt die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Oberkante baulicher Anlagen.

### **6.2 Baugrenze/überbaubare Grundstücksfläche**

Um der Anforderung der baulichen Prägung hinsichtlich des Einfügungsmerkmals zur Überbaubarkeit der Ergänzungsfläche in Bezug zur maßgeblichen östlichen und südlichen Umgebungsbebauung zu entsprechen, erfolgt innerhalb der Ergänzungsfläche mittels Baugrenzen die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die westliche Ausdehnung der Baugrenze nimmt hierbei insbesondere Bezug auf die südlich der Ergänzungsfläche vorhandene westliche Ausdehnung der Bestandsbebauung. Auch die mit 25 m (ausgehend vom südlich tangierenden Erschließungsweg) festgesetzte nördliche Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Ergänzungsfläche entspricht in etwa der nördlichen Ausdehnung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Lage der westlichen und östlichen Baugrenze nimmt Bezug auf die in der Umgebung der Ergänzungsfläche fehlenden bzw. nur geringen seitlichen Grenzabstände.

Die unmittelbar entlang des südlich der Ergänzungsfläche verlaufenden öffentlichen Erschließungsweges festgesetzte Baugrenze entspricht der im südlichen Ortsbereich von Magersdorf anzutreffenden Bebauung, die bis an die maßgebende Verkehrsfläche heranreicht.

Die Abgrenzung der Ergänzungsfläche erfolgt so, dass die geplante Bebauung, die Verkehrserschließung sowie die stadttechnische Erschließung innerhalb der Grenze der Ergänzungsfläche realisiert werden können.

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

Demzufolge ergeben sich die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzungen insbesondere aus der Prägung des an die Ergänzungsfläche östlich/südlich angrenzenden Innenbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Magersdorf sowie aus den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung.

Für Vorhaben nach § 29 BauGB sind innerhalb der Grenze der Ergänzungsfläche § 34 (1) BauGB (4 Einfügenskriterien) sowie die Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung zu beachten.

Entsprechend der vorhandenen Prägung der Art der näheren baulichen Umgebungsnutzung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Wohnbebauung und diese Nutzung ergänzende Bauten und Nebenanlagen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den künftigen Gebäuden durch die in der Ergänzungsfläche getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen maximalen Grundflächenzahl sowie der maximalen Oberkante baulicher Anlagen (Firstlinie) bestimmt.

In der maßgeblichen östlich und südlich an die Ergänzungsfläche anschließenden Bebauung sind eine offene Bauweise sowie davon abweichende bzw. fehlende Grenzabstände prägend. In Anlehnung an diese Art der offenen Bauweise erfolgt in der Ergänzungsfläche die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in der Form, dass lediglich zum Nordrand der Ergänzungsfläche hin ein Abstand vorgesehen ist (siehe auch Kap. 2 dieser Begründung).

### **6.3 Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen**

Zur Minimierung bzw. zum teilweisen Ersatz der vorhabenbedingten Rodung von Obstbäumen sowie aus landschaftsästhetischen Gründen wird für die beiden Wohnbaugrundstücke eine Durchgrünungsfestsetzung getroffen. Diese schreibt den Erhalt bzw. die Neupflanzung von hochstämmigen Obstbäumen vor. Konkret wird festgesetzt, dass je Baugrundstück zwei hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität: H., STU 10-12 cm) zu pflanzen oder zu erhalten sind.

Der zwingende Erhalt vorhandener Obstbäume wird im Sinne der Flexibilität der geplanten Bebauung und da die Bäume unter ästhetischen Gesichtspunkten nur z.T. für die Integration in ein Wohngrundstück geeignet erscheinen, nicht vorgeschrieben. Entsprechend wird den späteren Bauherren die Wahl gelassen, vorhandene Bäume zu erhalten oder hochstämmige Obstbäume neu anzupflanzen.

### **6.4 Örtliche Bauvorschrift**

Da sich die prägende Umgebungsbebauung gestalterisch hinsichtlich der Farbe der Dachendeckungen der Hauptgebäude durch eine rote und rotbraune Dachdeckung sowie durch symmetrische Satteldächer auszeichnet, erfolgen zur Fortführung dieser prägenden Gestaltungsmerkmale innerhalb der Ergänzungsfläche entsprechende Festsetzungen.

## **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 (Ergänzungsfläche) im Sinne von § 35 BauGB wird nach nicht beanstandeter Anzeige der Ergänzungssatzung Teil des im „Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ von Magersdorf 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 werden durch die Bebauung der festgesetzten Ergänzungsfläche am nordwestlichen Ortsrand von Magersdorf eine bauliche Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie eine Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur vorgenommen. Der nordwestliche/nördliche Ortsrand von Magersdorf wird nach Realisierung der neuen, zulässigen Bebauung und nach den erfolgten notwendigen Kompensationsbepflanzungen (Streuobstwiese) partiell neu gestaltet. Dabei trägt die als Ausgleichsmaßnahme unweit nordöstlich der Ergänzungsfläche geplante Ergänzung und Verjüngung einer überalterten Streuobstwiese zur Wiederherstellung eines dorftypischen Ortsrandes bei. Der fließende und ortstypische begrünte Übergang zwischen den bebauten Bereichen von Magersdorf und dem nordwestlich/nördlich angrenzenden, unbebauten Landschaftsraum bleibt durch die in der Ergänzungsfläche auf Grund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,5) sowie der beizubehaltenden Freiflächen 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 mit solch einem Verfahren regelmäßig verbundenen Verwaltungsaufwendungen.

Für die Eigentümer der Flurstücke der Ergänzungsfläche ergeben sich durch die Umwandlung von im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegender Streuobstwiesenflächen in Bauland insofern positive finanzielle Auswirkungen, da der Grundstückswert der Ergänzungsfläche steigt und kein Baugrundstück extern erworben werden muss, um die bestehenden Bauabsichten zu realisieren.

Durch die Bauinteressenten in der Ergänzungsfläche werden die neuen Bauvorhaben einschließlich der dazu erforderlichen Vorhaben der technischen Infrastruktur (Leitungsverlegungen aller notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien bis zu den von den Ver- und Entsorgungsträgern zu benennenden Anbindepunkten) sowie der naturschutzfachliche Ausgleichs (Ergänzung einer Streuobstwiese unweit nordöstlich der Ergänzungsfläche auf der externen Ausgleichsfläche A 1 im Flurstück 217, Flur 1, Gemarkung Magersdorf) finanziert.

Thomas Weber  
Dipl.-Ing Architekt für Stadtplanung