

Stadt Roßleben-Wiehe



Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung Entwurf**

11.02.2026

Begründung

Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“

Stadt Roßleben-Wiehe

OT Wiehe

Auftraggeber:

Stadt Roßleben-Wiehe

Schulplatz 6

06571 Roßleben-Wiehe

Tel. 034672 863100

Verfahrensträger:

Marinus van Hommel

Brauhausstraße 26

06642 Kaiserpfalz OT Allerstedt

Tel. 0175 2070091

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro Hütker

Schloßstraße 15

06556 Artern

Tel. 03466 323426

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Mario Hütker

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Ziele
2. Gegebenheiten
3. Geltungsbereich
4. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur
5. Übergeordnete und rahmengebundene Planungen
 - 5.1 Raumordnung und Regionalplanung
 - 5.2 Landschaftsplan
 - 5.3 Flächennutzungsplan
 - 5.4 Satzungen
 - 5.5 Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Roßleben-Wiehe
 - 5.6 Planungen angrenzender Gemeinden
6. Rahmenbedingungen
 - 6.1 Topgraphische Lage
 - 6.2 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 6.3 Schutzgebiete
 - 6.4 Erschließung
 - 6.5 Umweltbelange
 - 6.6 Denkmalschutz
 - 6.7 Grund und Boden
7. Festsetzungen nach § 9 BauGB
8. Kosten
9. Anlage 01: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. Thüringer Bilanzierungsmodell
10. Anlage 02: Bestands- und Konfliktplan
11. Anlage 03: Einschätzung zu den artenschutzrechtlichen Belangen

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Roßleben-Wiehe beabsichtigt im Ortsteil Wiehe, am nördlichen Ortsrand an der Straße Roßlebener Chaussee, die Einbeziehung der Außenbereichsfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 118/1 in der Flur 5, in den bebaubaren Ortsinnenbereich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.05.2025 den Beschluss Nr. SR087-7/25 zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst.

Durch die Ergänzungssatzung wird Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen, die das Bauen entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen ermöglicht. Es besteht der aktuelle Bedarf eines ortsansässigen Bürgers, im geplanten Ergänzungsbereich soll Wohnbebauung mit zugehörigen Nebenanlagen zu errichten.

Die Einbeziehung der Fläche des oben genannten Außenbereichsgrundstückes durch die geplante Ergänzungssatzung in die im Zusammenhang bebaute Ortschaft, stellt keinen Widerspruch zu einer geordneten und sinnvollen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Wiehe im Bereich der Roßlebener Chaussee dar. Mit der Realisierung der Satzung und der zugehörigen Grünfestsetzung wird zudem die Gestaltung am Ortsrand zwischen den Wohnbauflächen und der angrenzenden Gartengrundstücke und der nachfolgenden Feldflur verträglich abgerundet und gesichert.

Für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist kein Umweltbericht notwendig.

2. Gegebenheiten

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt in der Gemarkung Wiehe, im Ortsteil Wiehe der Stadt Roßleben-Wiehe im Kyffhäuserkreis. Die vorhandene angrenzende Bebauung entlang der Roßlebener Chaussee besteht aus Wohngebäuden, in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen mit angeschlossenen Hausgärten sowie im Norden gewerblich genutzte Bebauung.

Die Fläche des Geltungsbereichs der Satzung wird derzeit privat als Gartenland mit vorhandenen Nebenanlagen genutzt. In östlicher Richtung befinden sich Gartenanlagen als Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Feldflur. Im Süden grenzen Flächen an, die als Garten und als Grünland genutzt werden.



Bild 1 – Ansicht Straße von Südwesten



Bild 2 – Straße vor Plangebiet, Blickrichtung nach Südwesten



Bild 3 – Plangebiet (Flurstück 4-118/1), Blickrichtung nach Süden



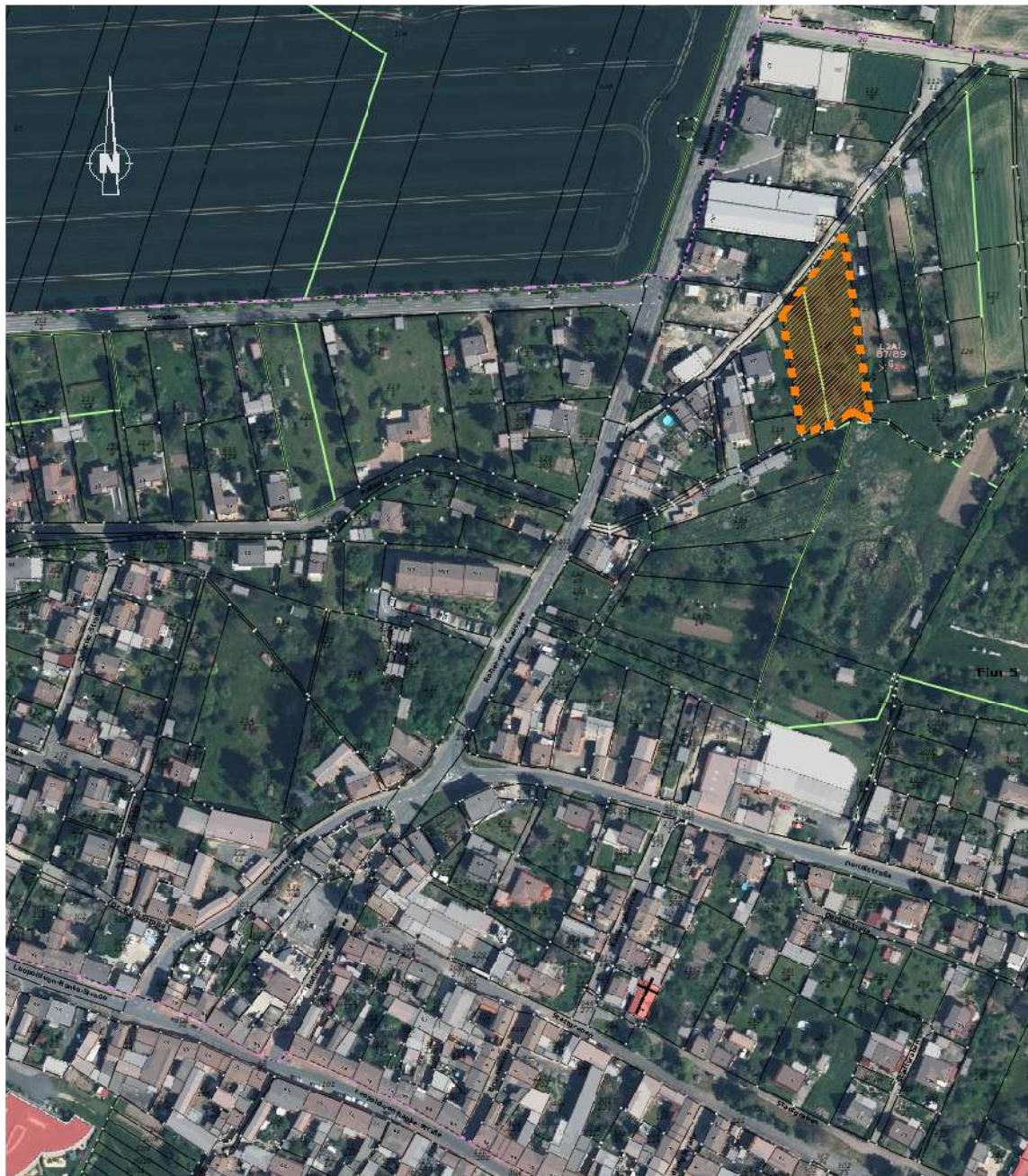
Bild 4 – Ansicht Straße von Nordosten

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wiehe. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2.580m² (siehe Abb. 1 und 2).

Im Geltungsbereich der Satzung liegt nur ein Grundstück mit der Bezeichnung:

Roßlebener Chaussee, Flur 5, Flurstück 118/1

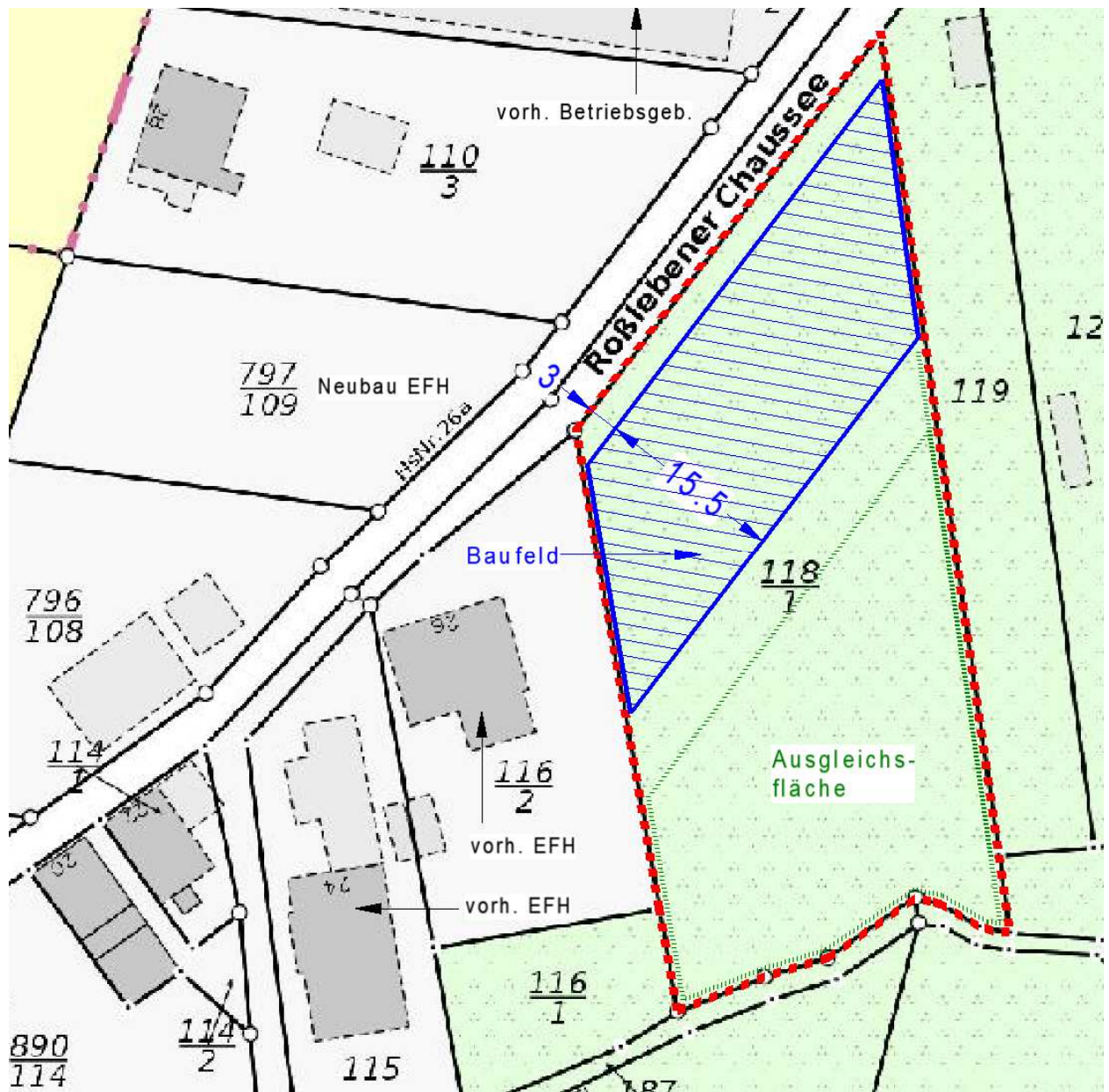


Quelle: GDI-Th

Übersichtslageplan
Maßstab ca. 1 : 2.500

Geltungsbereich

Abb. 1 – Geltungsbereich Ergänzungssatzung Übersichtslageplan (Luftbild)



 Geltungsbereich

Abb. 2 – Geltungsbereich Ergänzungssatzung Übersichtsplan
(Auszug aus Liegenschaftskataster)

4. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur:

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen 2025)
- Thüringer Straßengesetz
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen

5. Übergeordnete und rahmungebundene Planungen

5.1 Raumordnung und Regionalplanung

Der Ort Wiehe ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen dem Regionalplan Nordthüringen zuzuordnen. Somit befindet sich der Standort des Planbereiches innerhalb des Vorbehaltsgebietes gemäß Regionalplan Nordthüringen in dem Grundversorgungsbereich der Stadt Roßleben-Wiehe im Ortsteil Wiehe.

Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die Fläche liegt gemäß der Raumnutzungskarte unmittelbar angrenzend an der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche (Abb. 3).

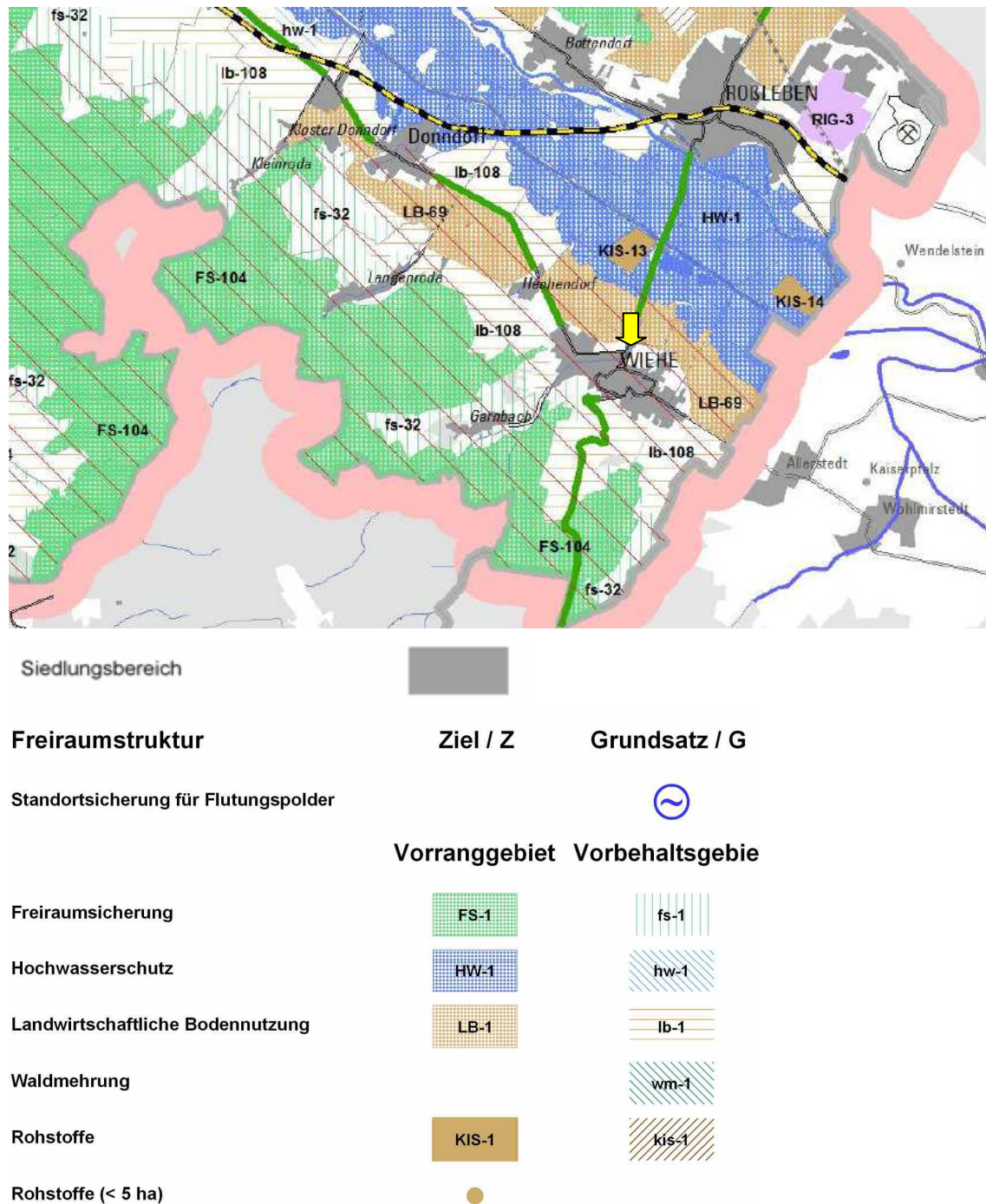


Abb. 3 – Raumnutzungskarte v. 30.05.2018 (Auszug), Regionalplan Nordthüringen

Die Stadt Roßleben-Wiehe geht davon aus, dass die Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“ den Vorgaben des Regionalplanes Nordthüringen nicht widerspricht und mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.

5.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Roßleben-Wiehe liegt kein genehmigter Landschaftsplan vor.

5.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Roßleben-Wiehe OT Wiehe liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Es ist davon auszugehen, dass auch ohne einen vorliegenden Flächennutzungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“ erfolgt.

5.4 Satzungen

Das Flurstück 118/1 in Flur 5 Gemarkung Wiehe liegt in keinem gültigen Geltungsbereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB.

5.5 Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Roßleben-Wiehe

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“ keine Konflikte mit anderen Bauteilplänen oder Satzungen der Stadt Roßleben-Wiehe erkennbar und werden somit ausgeschlossen.

5.6 Planungen angrenzender Gemeinden

Die Stadt Roßleben-Wiehe geht davon aus, dass auf Grund der engen räumlichen Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“ in der Ortslage Wiehe Konflikte mit den Belangen der benachbarten Gemeinden grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Topografische Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wiehe. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwa 1m in Richtung Roßleben. Die Höhe des Geländes beträgt ca. 126m über NHN.



Abb. 4 – Höhenprofil, © GDI-Th | © GeoBasis-DE

6.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Wohnbebauung der Ortslage Wiehe mit zugehörigen Nebenanlagen sowie Hausgärten. Im Norden befinden sich Gebäude mit gewerblicher Nutzung. In Richtung Süden und Osten stellt das Plangebiet mit den angrenzenden Gartengrundstücken den Übergang zur freien landwirtschaftlich genutzten Feldflur dar.

6.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftschutzgebiet und auch nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Naturschutzgebiet (siehe Abb. 5).

Im Geltungs- und angrenzenden Bereich der Satzung befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 ThürNatG.

Auch Wasserschutz- und Quellschutzgebiete sind keine betroffen.

Sonstige Schutzgebiete sind keine vorhanden.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH und Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Satzung im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet gemäß Karte der Überschwemmungsgebiete in Thüringen (siehe Abb. 6) sowie in keinem Gebiet mit Bergbauberechtigung (siehe Abb. 7).

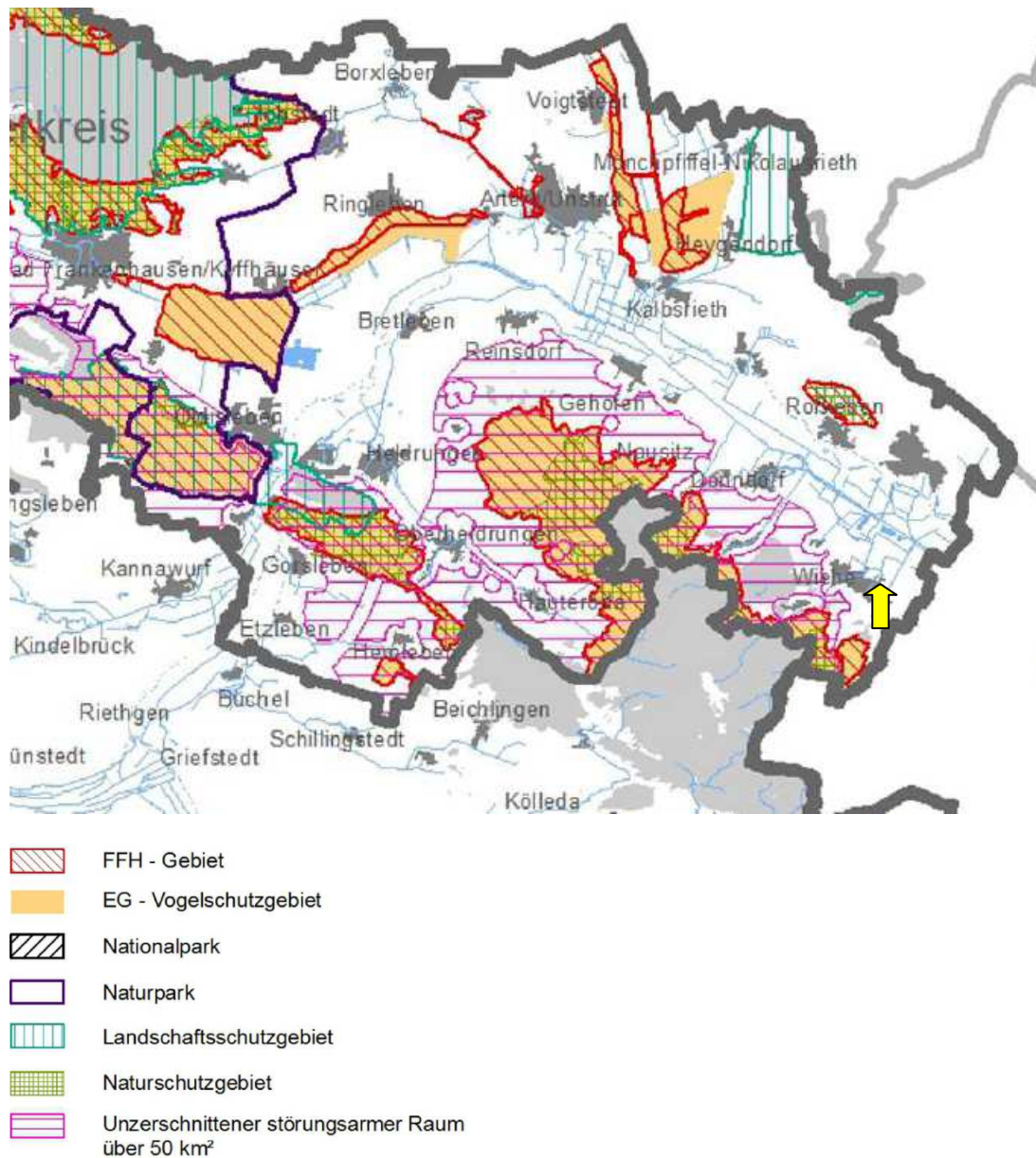


Abb. 5 Umweltbericht zum Regionalplan Nordthüringen
Anlage 9: Naturschutzfachliche Schutzgebiete (Auszug)

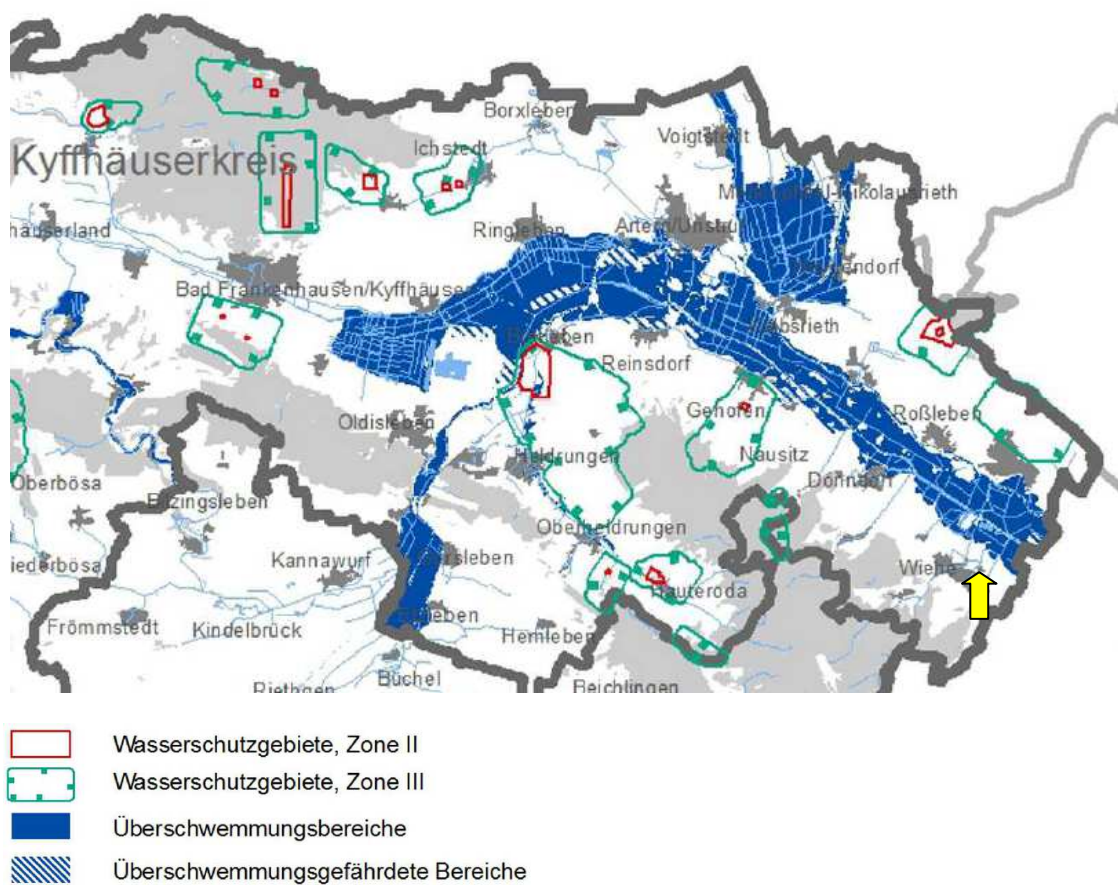


Abb. 6 Umweltbericht zum Regionalplan Nordthüringen
Anlage 10: Hochwasser- und Trinkwasserschutz (Auszug)

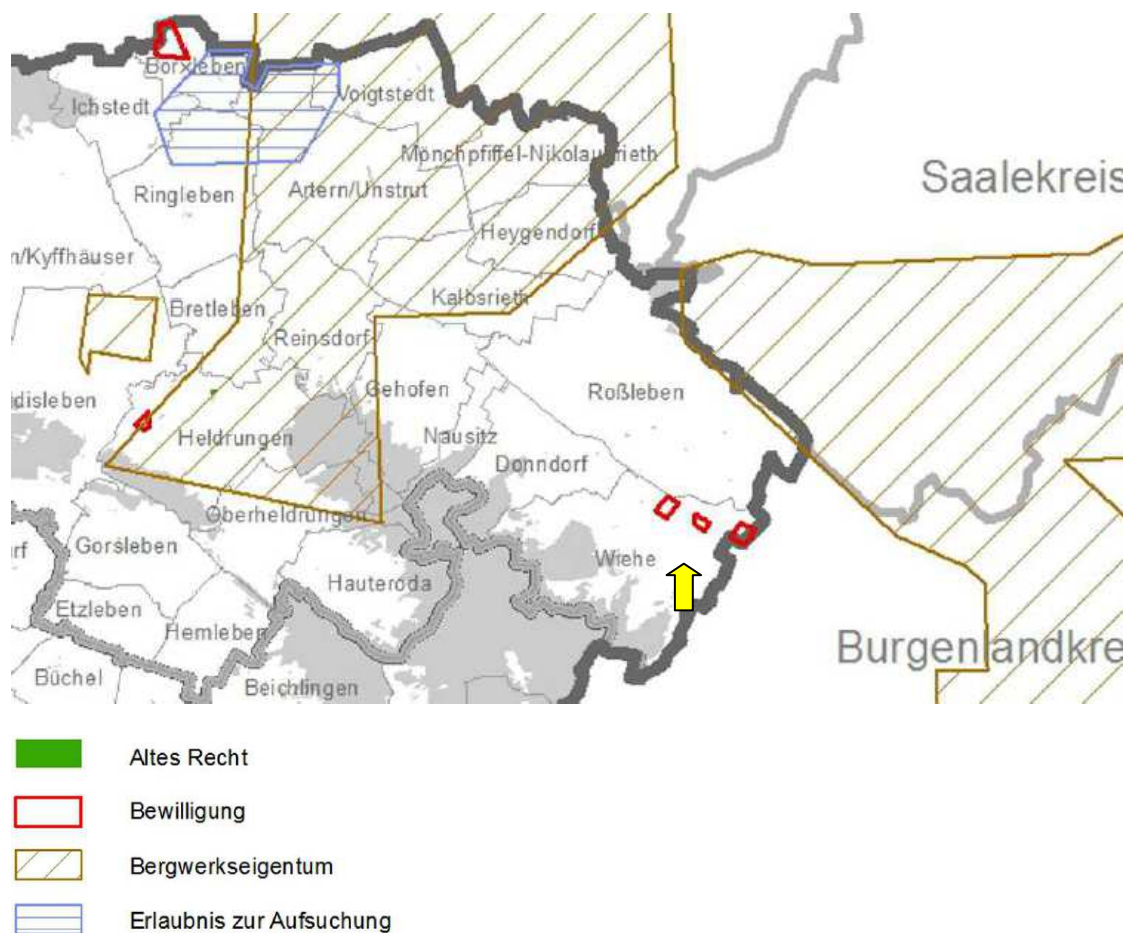


Abb. 7 Umweltbericht zum Regionalplan Nordthüringen
Anlage 11: Bergbauberechtigungen (Auszug)

6.4 Erschließung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien sind vorhanden und die Erschließung, einschließlich der Grundstückszufahrt des Plangebietes erfolgt direkt vom kommunalen Weg an der Roßlebener Chaussee. Eine ggf. erforderliche Verlegung von Ortsdurchfahrtsgrenze ist somit nicht erforderlich. Die geplanten Zufahrten für das Planungsgebiet liegen innerhalb der Ortslage.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten. Für die Auffangung mit ausgleichender Wirkung ist der Einbau einer ausreichend dimensionierten Zisterne als Stauraum auf dem Grundstück erforderlich. Eine Vermischung und gemeinsame Ableitung mit Schmutzwasser ist nicht zulässig. Das anfallende Schmutzwasser ist durch vollbiologische Kleinkläranlagen zu behandeln.

Für die Erschließung muss der Bauherr in eigener Verantwortung sorgen und die Kosten übernehmen. Die Bestandsauskunft und eine rechtzeitige Bedarfsanmeldung bei den zuständigen Versorgungsträgern sind ebenfalls durch den Bauherrn abzusichern.

Für die geplante Bebauung ist ein Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereitzustellen (erforderliche Löschwassermenge 48m³/Std.). Die Bereitstellung soll durch Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von bis zu 300m zu Objekt erfolgen.

Das Plangebiet wird über die regelmäßige örtliche Müllabfuhr von Wiehe in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Kyffhäuserkreises angeschlossen.

6.5 Umweltbelange

Durch die Satzung wird keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da in dem Plangebiet nach § 34 BauGB sich die in der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeit nicht ändert, die Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird und der Dorfcharakter erhalten bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist durch die bisherige Nutzung als Wohnstandort mit Hausgärten vorgeprägt. Zum Zeitpunkt der Planerstellung sind Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten weder bekannt noch zu erwarten.

Sollten sich jedoch bei der Realisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Untereren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe Boden, Natur und Landschaft erfolgt die Bilanzierung gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell zur Ermittlung des Umfangs des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist der Ergänzungssatzung als Anlage beigelegt und in dem Planverfahren als Festsetzung berücksichtigt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im südlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 118/1, Flur 5 der Gemarkung Wiehe.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzten 1.465m² großen Teilfläche des Flurstückes 118/1, eine Obstwiese anzulegen. In einem Raster von 8m x 8m sind 13 hochstämmige Obstbäume mit Kronenansatz ab 1,80m gemäß Artenliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die bereits vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Das Grünland unterhalb der Obstbäume ist wenig intensiv zu bewirtschaften.

Die Ausgleichsmaßnahme ist in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode zu realisieren. Aktuell wird diese Fläche als Scherrasen genutzt.

Das Anlegen einer Obstwiese dient neben der Verbesserung der Ortsrandbegrünung insbesondere auch der Erweiterung des Lebensraumes für Vogel- und Insektenarten.

Artenliste Obstgehölze (Auswahl / Beispiele):

Apfelsorten:	Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Friedberger Bohnapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Roter Eiserapfel
Birnensorten:	Bunte Julibirne, Williams Christbirne, Muskatellerbirne, Gute Graue, Gute Luise, Alexander Lucas
Kirschsorten:	Altenburger Melonenkirsche, Schöne von Marienhöhe, Kassins Frühe, Hedelfinger
Pflaumensorten:	Große Grüne, Dunkelblaue Eierpflaume, Weimaer Hauszwetsche, Nany Mirabelle, Kirgespflaume
Pflanzqualität:	Stammumfang 10 bis 12cm mit Pflanzverankerung

Bei der Auswahl der Sorten aus der vorgenannten Artenliste, sind die jeweiligen Befruchtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die erforderliche Rodung von Gehölzen ist grundsätzlich nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Fällung ist zu prüfen, ob aktive Lebensstätten für Vögel vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Rücksprache mit den zuständigen Umweltamt gefordert.

Entsprechend der Gebietsprägung ist die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.

Bei Arbeiten wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

6.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Es sind bisher keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ bekannt. Bodenfunde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

6.7 Grund und Boden

Das Grundstück des Ergänzungssatzungsbereiches (Flur 5, Flurstück 118/1) befindet sich in Privatbesitz.

Durch die geplante Anordnung der Bebauung gem. Festsetzung im Baufeld an der Roßlebener Chaussee, auf einer bereits weitestgehend erschlossenen Grundstücksfläche, die direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage grenzt, wird dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss.

Bei vorbereitenden Maßnahmen oder Beginn der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass Grenz- und Messpunkte erkennbar zu erhalten sind.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand in keinem Erdfallgebiet.

7. Festsetzungen nach § 9 BauGB

Das Plangebiet soll dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden und die bauliche Nutzung mit einem Eigenheim planungsrechtlich ermöglichen.

Diese Nutzung schließt sich direkt an die bereits vorhandene angrenzende Bebauung der Roßlebener Chaussee an und fügt sich in die Ortslage ein. Die Festlegung einer überbaubaren Fläche durch Baugrenzen (Baufeld) steuert die Bebauung in der Satzung, um die vorhandene Bauflucht aufzunehmen und eine straßenseitig orientierte Bebauung zu erzielen (Abb. 8). Gebäudeteile wie Dachüberstände und Gesimse sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung müssen sich aus der Umgebungsbebauung ableiten. Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht.

Die private Grünfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufeld darf durch die der erforderlichen Grunderschließung überbaut werden.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, sind im § 2 der textlichen Festsetzung der Ergänzungssatzung Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB, §§ 13 und 15 BNatSchG getroffen worden und auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen im Geltungsbereich zu realisieren (Abb. 6). Diese Festsetzung ist das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell als Anlage zur Ergänzungssatzung.



Abb. 8 Planzeichnung

8. Kosten

Der Stadt Roßleben-Wiehe entstehen durch die Realisierung dieser Ergänzungssatzung keine Kosten. Die anfallenden Planungskosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

Die entsprechenden Rahmenbedingungen hierzu wurden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Roßleben-Wiehe und dem Vorhabensträger am 02.06.2025 festgelegt.

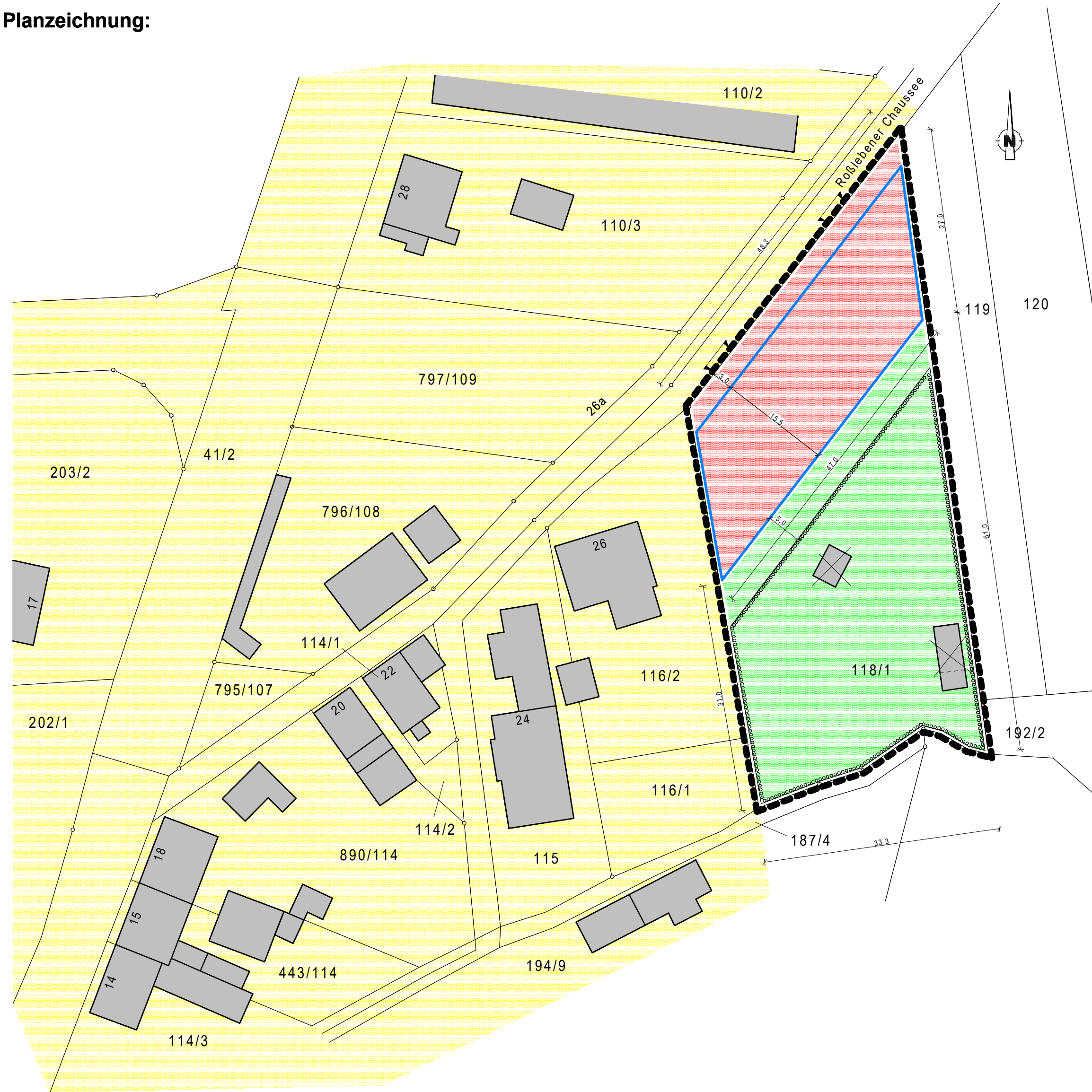
erarbeitet: Dipl.-Ing. (FH) Mario Hütker
Ing.-büro für Bauplanung Hütker
Schloßstraße 15
06556 Artern

in Zusammenarbeit mit
Stadt Roßleben-Wiehe
Schulplatz 6
06571 Roßleben-Wiehe

Artern, 11.02.2026

Ergänzungssatzung "Roßlebener Chaussee"

Planzeichnung:



Planzeichnung:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Bauweise, Baugrenzen

 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§34 (4) Nr. 3 BauGB)
 - Baugrenze (Baufenster)
 - angrenzender Innenbereich
 - Wohnbaufläche

2. Festsetzung zur Grünordnung

 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - private Grünfläche
- II. Hinweise

1. Zeichen zur Planunterlage

 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - Abbruch / Beseitigung vorhandene Gebäude bei Vollzug der Planung
 - vorgeschlagene Grundstücksparzellierung bzw. katasterliche Zerlegung
 - Ein- und Ausfahrtbereich

2. sonstige Planzeichen

 - Maßlinie (z.B. 50,0m)

Textteil:

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 3. November 2017, in Verbindung mit § 88 der Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 02. Juli 2024 (GVBl. 2024, 298), erlässt die Gemeinde Roßleben-Wiehe folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wiehe der Landgemeinde Roßleben-Wiehe, Gemarkung Wiehe, am nördlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 5 die in der Planzeichnung eingegrenzten Fläche als Teil des Flurstückes 118/1.

§ 2 Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 (4) Nr. 3, 9 (1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung müssen sich aus der Umgebungsbebauung ableiten. Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht.

2. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB, §§ 13 und 15 BNatSchG

2.1 Lage der Kompensationsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 118/1, Flur 5 der Gemarkung Wiehe. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzten, 1.380m² großen Teilfläche des Flurstückes 118/1, eine Obstwiese anzulegen. In einem Raster von 8m x 8m sind 13 Stück Obstbaum-Hochstämme mit Kronenansatz ab 1,80m gemäß Artenliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bereits vorh. Laubbäume sind zu erhalten. Das Grünland unterhalb der Obstbäume ist wenig intensiv zu bewirtschaften. Die Ausgleichsmaßnahme ist in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

Artenliste (Auswahl / Beispiele)

Obstgehölze: Apfelsorten: Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Friedberger Bohnapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Roter Eiserapfel
Birnensorten: Bunte Julibirne, Williams Christbirne, Muskatellerbirne, Gute Graue, Gute Luise, Alexander Lucas
Kirschsornten: Altenburger Melonenkirsche, Schöne von Marienhöhe, Kassins Frühe, Hedelfinger
Pflaumensorten: Große Grüne, Dunkelblaue Eierpflaume, Weimaer Hauszwetsche, Nany Mirabelle, Kirgespflaume

Entsprechend der Gebietsprägung ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.

Bei der Auswahl der Sorten aus der vorgenannten Artenliste, sind die jeweiligen Befruchtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die erforderliche Rodung von Gehölzen ist grundsätzlich nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Fällung ist zu prüfen, ob aktive Lebensstätten für Vögel vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Rücksprache mit den zuständigen Umweltamt gefordert.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise

1. Die Festlegung der überbaubaren Fläche erfolgt durch Baugrenzen als Baufeld. Gebäudeteile wie Dachüberstände und Gesimse sowie zugehörige Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Bodenschutz und Bodenarbeiten:
Oberbodensicherung und –wiedereinbau ist entsprechend der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

3. Denkmalschutz & Archologie:
Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:
Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä. zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4. Altlasten:
Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlasten-erdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Kyffhäuserkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

5. Munitionsfunde:
Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung:
Durch die Satzung wird keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da in dem Gebiet nach § 34 BauGB sich die aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeit nicht ändert, die Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird und der Dorfcharakter erhalten bleibt.

8. Ein genehmiger Flächennutzungsplan liegt nicht vor.

9. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

10. Erschließung:
Die Infrastruktur ist vorhanden und eine Erschließung des Grundstückes kann straßenseitig erfolgen. Die Möglichkeiten von Anschlüssen der in diesem Bereich existierenden Medienträger ist gegeben. Die Anbindepunkte der jeweiligen Medienträger erfolgt unmittelbar über die "Roßlebener Chaussee". Für die Erschließung des Plangebietes muss der Bauherr in eigener Verantwortung sorgen und die Kosten übernehmen. Eine Bestandsaufnahme liegt nicht vor und hat rechtzeitig durch den Bauherrn zu erfolgen. Die örtlichen Geländeverhältnisse sind zu beachten. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten. Für die Auffangung mit ausgleichender Wirkung ist der Einbau einer ausreichend dimensionierten Zisterne als Stauraum auf dem Grundstück erforderlich. Eine Vermischung und gemeinsame Ableitung mit Schmutzwasser ist nicht zulässig.

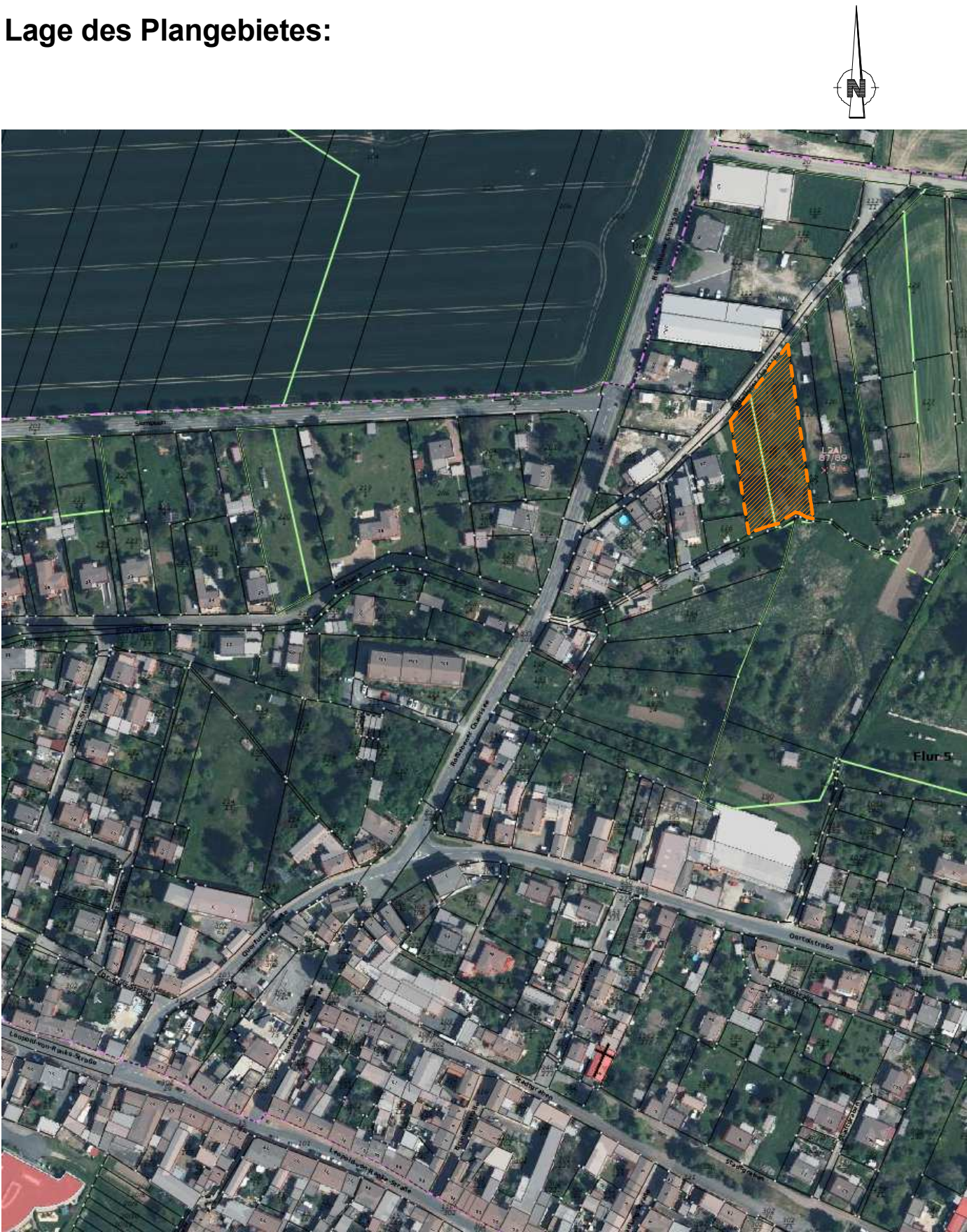
11. Ein exakter vermessener Leitungsbestand liegt für die Planung nicht vor.

12. Löschwasser:
Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereitzustellen (48m³/h über 2 Stunden). Die Bereitstellung soll durch Löschwasserentnahmestellen mit einer Entfernung von bis zu 300m zum Objekt erfolgen.

13. Als Bezugslinie zur Abnahme der Maße gelten die Grundstücksgrenzen, nicht die Symbollinien.

14. Die Begründung dient der Darlegung der Ergänzungssatzung.

Lage des Plangebietes:



Übersichtslageplan
Maßstab ca. 1 : 2.500

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Arten, den

Ort, Datum

Siegel

Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Katasterbereich Arten -

- Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur**
- Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.
- Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur:**
- Raumordnungsgesetz (ROG)
 - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzielenverordnung 1990 (PlanZV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
 - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
 - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
 - TA Lärm
- Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur:**
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
 - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
 - Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
 - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
 - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
 - Thüringer Straßengesetz
 - Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
 - Reginalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
 - Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen 2025)
 - Thüringer Straßengesetz

Verfahrensvermerke:

	Zeitraum / Datum:	Datum: Siegel / Unterschrift Bürgermeister:
1. Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:		
2. Beschluss des Stadtrates über die Billigung und öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:		
3. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:		
4. Die Ergänzungssatzung wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:		
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:		
6. Beratung und Beschluss des Stadtrates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:		
7. Billigung des Satzungsplans / Abwägungen, Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat nach § 10 Abs. 3 BauGB:		
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB:		
9. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:		
10. Anzeige der Rechtskraft beim zuständigen Landratsamt		

Stadt Roßleben-Wiehe
Gemarkung Wiehe
Kyffhäuserkreis

Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

M. 1 : 500

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung Entwurf
11.02.2026

Ort, Datum

Siegel / Unterschrift Bürgermeister

Gefertigt:

Artern, 11.02.26

Ort, Datum

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ingenieurbüro für Bauplanung
Dipl.-Ing. (FH) Mario Hütker
06556 Artern * Schloßstraße 15 * Tel.: 03466/323426

ibh

EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Einleitung

Die Gemeinde Roßleben-Wiehe beabsichtigt, das am nördlichen Ortsrand des Ortsteil Wiehe liegende Flurstück 118/1 in der Flur 5, welches sich im Außenbereich befindet, im Rahmen einer Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“, dem Innenbereich zuzuordnen um hier die Errichtung von Wohnbebauung inkl. zugehöriger Nebenanlagen zulassen zu können.

Durch die Ergänzungssatzung wird Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen, die das Bauen entsprechend der vorhandenen baulichen Struktur ermöglicht.

Ziel und Anlass

Mit der geplanten Errichtung einer Wohnbebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach den § 14 BNatSchG und § 6 ThürNatG verbunden.

Ziel ist es, diese Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren bzw. durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des § 14 BNatSchG und § 6 ThürNatG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und Gewässern oder sonstige Maßnahmen und Handlungen, welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die bauliche Gestaltung zu unterlassen (§ 7 Abs.2, ThürNatG), unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Ein Eingriff ist im Sinne des § 7 ThürNatG ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wieder landschaftsgerecht hergestellt oder neu gestaltet ist.

Nach § 7, Abs. 4 ThürNatG ist ein nicht auszugleichender Eingriff nicht zulässig, es sei denn, das geplante Vorhaben ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege überzuordnen. Für diesen Fall sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, mit denen die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder Werte des Landschaftsbildes im betroffenen Raum ersatzweise und gleichartig gewährleistet werden (Ersatzmaßnahmen).

Gesetzliche Vorgaben

Mit dem vorliegenden Planvorhaben, soll das Flurstück 118/1 der Flur 5, Gemarkung Wiehe in den Innenbereich der Gemeinde im Rahmen einer Ergänzungssatzung aufgenommen werden, um hier die Errichtung von Wohnbebauung zulassen zu können. Zusammen mit der Ergänzungssatzung ist auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen, die entsprechend dem § 17 BNatSchG die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild behandelt.

Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung eines Eingriffs- und Ausgleichsplanes im Rahmen des Bauleitverfahrens basiert auf dem § 17 (4) BNatSchG in Verbindung mit den Fachgesetzen und Verwaltungsvorschriften sowie dem § 8 (8) ThürNatG.

Methode

Die Herleitung der Maßnahmen erfolgt anhand funktionaler Gesichtspunkte, d. h. es wurden Maßnahmen entwickelt, die in der Lage sind die Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Bestimmung des Umfanges der Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des „Thüringer Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005). Dies berücksichtigt den Wertverlust bzw. die Art der Wertveränderung der betroffenen Biotoptypen und ist in Thüringen inzwischen die gebräuchliche Methode für die Herleitung des Kompensationsumfanges.

Bestandserfassung, Bewertung und Auswirkungsbetrachtung

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 2.580m², das die gesamte Fläche des Flurstücks 118/1 umfasst und bisher als Gartenland für Freizeit und Erholung genutzt wurde, soll in den angrenzenden bebaubaren Ortsinnenbereich für den Neubau von Wohnbebauung mit Nebenanlagen mit einbezogen werden. Auf dem dafür festgesetzten Baufeld, welches etwa 740m² groß ist, befindet sich derzeit keine Bebauung.

Damit ergibt sich mit dem Vorhaben eine mögliche Neuversiegelung durch Überbauung innerhalb des Baufeldes inklusive der Verbindungsfläche zur Straße von etwa 880m², die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.

Die verbleibende Fläche von 1.700m² des Planungsgebietes dient weiterhin als private Grünfläche, die entsprechend der Gebietsprägung gärtnerisch genutzt wird, mit einer angelegten Streuobstwiese, Größe ca. 1.465m², als erforderliche Kompensation gemäß der nachfolgenden Bilanzierung. Der hier existierende Gartenhäuser, Grundfläche gesamt ca. 50m², sollen im Zuge der vorgesehenen Bebauung abgerissen werden.

Eine Aussage zum Bestand ist im Bestands- und Konfliktplan ersichtlich.

Als wesentlicher Konflikt ist die Versiegelung des Bodens mit seinen Funktionsminderungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu sehen.

Bild 2: Blick auf den Standort der geplanten Wohnbebauung, vor Geräteschuppen



Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und Konflikten

Bei der Gesamtplanung wird aus naturschutzfachlicher Sicht besonderer Wert auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Baumaßnahme und der zukünftigen Nutzung gelegt.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum Ausgleich verbleibender erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchzuführen, mit denen die betroffenen Wert- und Funktionselemente

- weitgehend gleichartig
- in einem planungsrelevanten Zeitraum bis ca. 25 Jahre und
- im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem betroffenen Funktionsraum wiederhergestellt werden.

Ist ein Ausgleich in diesem Sinne nicht möglich und hat das Bauvorhaben Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dann sind die gestörten Werte und Funktionen möglichst innerhalb des betroffenen Landschaftsraumes weitgehend ähnlich und insgesamt ökologisch gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Landschaftspflegerische Maßnahmen sollen in der Regel der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen. Dabei sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Gleichartigkeit der Funktionen
- Lebensraumbeziehungen
- Entwicklungsdauer von Lebensräumen
- standörtliche Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzflächen
- Umfang der Ausgleichs- und Ersatzflächen
- Veränderungen von Biotopen durch Eigenentwicklung
- Pflege der Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Eingriffe in das Landschaftsbild können nur durch landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild gilt dann als ausgeglichen, wenn einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen und einer angemessenen Entwicklungszeit das Landschaftsbild

- weiterhin den Charakter und die Eigenart des betroffenen Raumes hat,
- sich in seiner Schönheit und natürlichen Vielfalt nicht oder nur unerheblich nachteilig geändert hat.

Aus diesen Zielen lassen sich allgemeine Grundsätze ableiten, an denen sich der Ausgleich für das Landschaftsbild orientieren sollte:

- beachten der charakteristischen topographischen Eigenart, landschaftlichen Vielfalt und Naturnähe
- vorsehen von gestalterischen Maßnahmen im Nahbereich des Eingriffsortes, da die Wahrnehmung des Betrachters mit zunehmender Entfernung vom Eingriffsort abnimmt
- integrieren von vorhandenen Strukturen und Formenelementen in das Gestaltungskonzept.

In den „Wissenschaftlichen Beiträgen zum Landschaftsprogramm Thüringen“ sind naturschutzfachliche Ziele für Naturräume und deren Einheiten definiert.

Kurzbeschreibung des Vorhabens und Flächenbedarf

Am nördlichen Ortsrand von Wiehe, soll auf in der Flur 5, auf einem Teil des Flurstückes 118/1 Wohnbebauung errichtet werden. Hierfür werden Flächen unmittelbar und dauerhaft beansprucht.

Der Flächenbedarf für das Vorhaben setzt sich wie folgt zusammen:

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung/ Überbauung

- | | |
|---|-----------------------|
| ▪ Errichtung / Neubau Wohnbebauung | A = 880m ² |
| mit Nebenanlagen im Baufeld + Anbindung an Straße | |
| davon bereits versiegelt / überbaut, gesamt | A = 0m ² |

NEUVERSIEGELUNG:	A = 880m²
------------------	-----------------------------

Eine Darstellung der Verluste und Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben in Roßleben-Wiehe (Ortsteil Wiehe) enthält die folgende Tabelle 1.

Tabelle 1: Umfang der Beeinträchtigung

Verlust/ Beeinträchtigung/ Gefährdung	Umfang
• Versiegelung, dadurch Verlust von Gartenland (geringe bis mittlere Bedeutung), Verlust von Bodenfläche, der Bodenfunktion und Infiltrationsfläche)	880 m²

Die Bestimmung des Umfanges des Eingriffes erfolgt anhand des „Thüringer Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005). Dieses berücksichtigt den Wertverlust bzw. die Art der Wertveränderung der betroffenen Biotoptypen. Die Bilanzierung des Eingriffes ist den beiliegenden Tabellen zu entnehmen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im Naturraum gleichwertig hergestellt sind bzw. das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Für die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind hierbei folgende Prioritäten zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

Schutzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen

Wiederherstellung der Flächen nach Beräumung der Baustelleneinrichtungsflächen.

Vermeidungsmaßnahmen dienen ebenso wie Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Ausgleichsmaßnahmen sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen von Funktionen innerhalb des Naturhaushaltes kompensieren. Der Verursacher hat unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Es ist eine enge funktionale und räumliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen an die Auswirkungen des Eingriffes vorgeschrieben.

Ersatzmaßnahmen gewährleisten die Kompensation von gestörten Funktionen, die durch den Eingriff entstehen, jedoch im engeren Eingriffsumfeld nicht ausgeglichen werden können. Für die Festlegung von Flächen für Ersatzmaßnahmen besteht ein größerer räumlicher Suchraum, dennoch sollte ein räumlicher Bezug zum Ort des Eingriffes vorhanden sein (Landschaftsraum). Die Höhe des Flächenbedarfes und der finanziellen Aufwendungen für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen resultieren aus dem Grundsatz, ähnliche Werte oder Funktionen wiederherzustellen bzw. neu zu schaffen.

Gestaltungsmaßnahmen dienen der landschaftspflegerischen Einbindung und Eingliederung eines Vorhabens in die Landschaft. Das Landschaftsbild soll landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Minderung der Intensität nicht vermeidbarer Eingriffe erarbeitet.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind generell folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten:

Tiere und Pflanzen

- Vermeidung von Bodenüberdeckungen im Wurzelbereich von Baum- und Gehölzbeständen.
- Insbesondere Gehölzbestände, Ufervegetation und andere hochbedeutende Biotope außerhalb des Baufeldes sind soweit wie möglich zu erhalten und vor mechanischen Schädigungen zu schützen.
- Nutzung vorhandener Wege und vorrangige Belegung von bereits versiegelten und vegetationslosen bzw. gestörten Flächen für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc.
- Verminderung von möglichen baubedingten Beeinträchtigungen durch Reduzierung der Baumaschinenemissionen (Lärmimmissionen) durch Einsatz von Maschinen die dem Stand der Technik entsprechen und durch Einhaltung von Ruhezeiten.
- Der Staubentwicklung im Baufeld ist durch gezielte Maßnahmen (Besprühen mit Wasser) entgegen zu wirken

Boden

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden folgende Hinweise zu beachten:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb.
- Temporär beanspruchte Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung wird vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden durch Tiefengrader und Kettenfahrzeuge aufgelockert.
- Der Umgang mit den Baumaschinen hat sachgerecht und vorsichtig zu erfolgen. Außerdem sind geeignete Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor Auslaufen von Öl und Schmierstoffen usw. zu treffen.

Gewässerschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser folgender Hinweis zu beachten:

- Unbedingte Vermeidung von Schadstoffeinträgen (Gülle, Öl, Treibstoffe, etc.) in Oberflächengewässer und Grundwasser.

Wiederherstellungsmaßnahmen

Die Flächen, die lediglich als Baustraßen oder Baulogistikflächen beansprucht werden, sind entsprechend ihrer vorherigen Funktion wiederherzustellen.

Maßnahmenbeschreibung

Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nach den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Nach §7 ThürNatG ist ein unvermeidbarer Eingriff innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen auszugleichen, die in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach ihrer Beendigung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und wenn das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Ausgleichsmaßnahmen stehen in funktionalen Bezug zum Eingriff.

Durch die geschaffene überbaubare Fläche werden 880m² intensiv genutzter Hausgarten in Anspruch genommen.

Flächeninanspruchnahme beinhaltet die Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Maßnahme A1

Die Maßnahme A1 sieht die Anlage einer Obst-/ Streuostwiese auf einer Fläche von 1.340m² vor. Umgesetzt werden soll die Maßnahme auf einem Teil des Flurstückes 118/1, welches bisher als Hausgarten mit Scherrasen genutzt wird.

Gepflanzt werden sollen insgesamt 13 hochstämmige Obstbäume, Kronenansatz ab 1,80m, unterschiedlichster Sorten, gemäß Pflanzliste. Bei der Auswahl der Sorten aus der vorgeannten Artenliste, sind die jeweiligen Befruchtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Bäume sollen so weit auseinander stehen, dass jeder Baum genug Platz und Licht zum wachsen hat. Der Festgesetzte Pflanzabstand beträgt 8,0m.

Das zugehörige Grünland ist extensiv und düngefrei zu bewirtschaften (2-malige Mahd/ Jahr). Bereits vorhandene Laubbäume sind zu erhalten (siehe Plan Anlage 02).

Obstgehölze Beispiele:

Apfelsorten:	Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Friedberger Bohnapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Roter Eiserapfel
Birnsorten:	Bunte Julibirne, Williams Christbirne, Muskatellerbirne, Gute Graue, Gute Luise, Alexander Lucas
Kirschsorten:	Altenburger Melonenkirsche, Schöne von Marienhöhe, Kassins Frühe, Hedelfinger
Pflaumensorten:	Große Grüne, Dunkelblaue Eierpflaume, Weimaer Hauszwetsche, Nany Mirabelle, Kirgespflaume

Pflanzqualität: Stammumfang 10 – 12 cm mit Pflanzverankerung

Die Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Pflanzperiode nach Beendigung der Bau- maßnahmen.

Ziel der Maßnahme ist, ein Ausgleich für den Funktionsverlust zu erreichen.

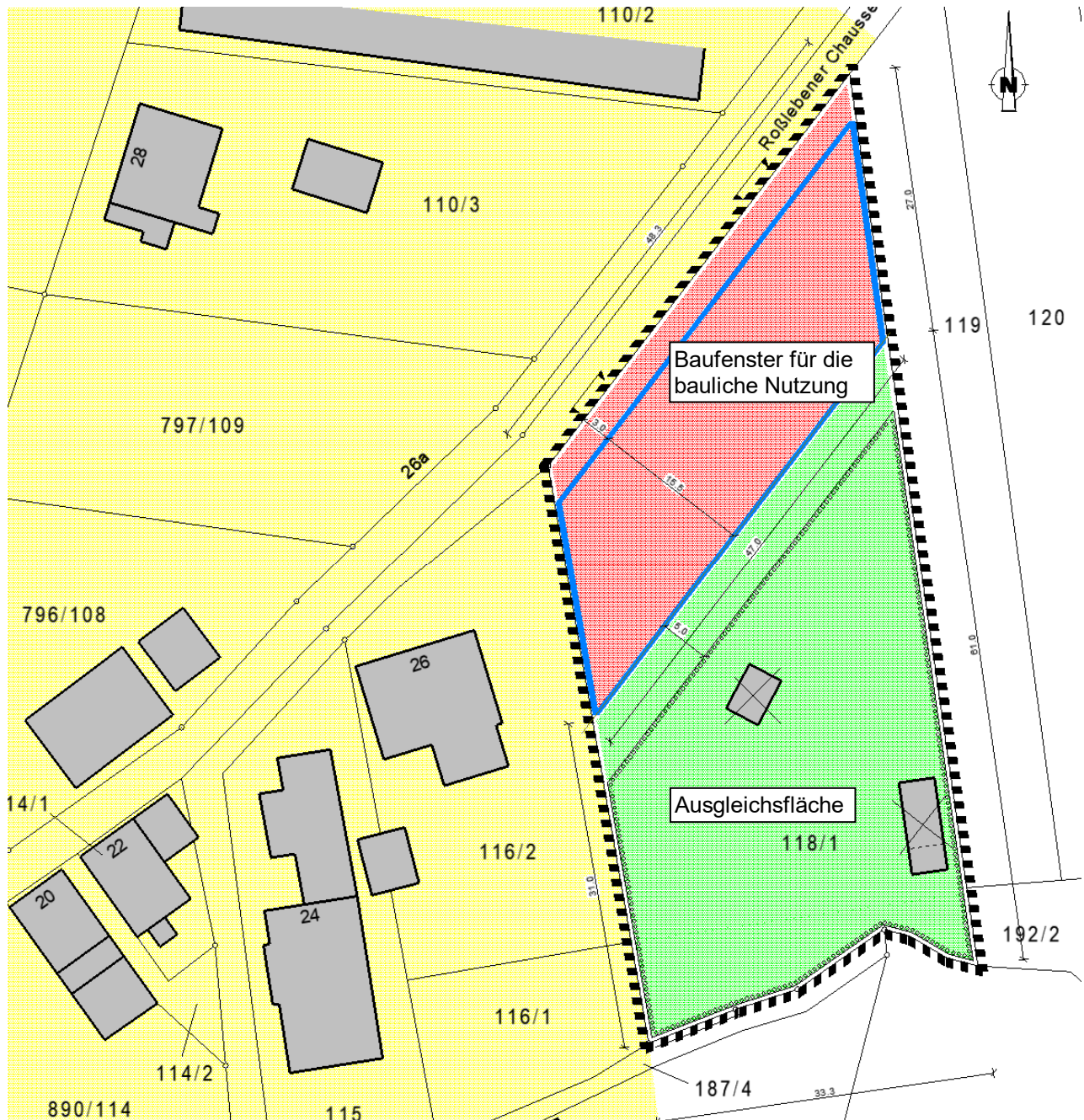
Bild 2: Blick auf die vorgesehene Ausgleichsfläche, ab Höhe Gartenhaus / Geräteschuppen



Die aufgeführten Maßnahmen sind in der Lage, den mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

Eine zusammenfassende Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Kompensationsumfanges erfolgt in beiden folgenden Tabellen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die lagemäßige Einordnung des Vorhabens und die mit dem Bau verbundenen Wirkungen (Konflikte) sind in Form einer Karte dargestellt.

Karte „Bestand und vorhabenbedingte Wirkungen (Konflikte)“

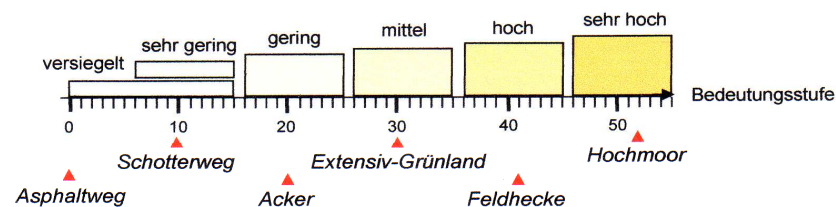


Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Grundlage: Bilanzierungsmodell Thüringen Ausgabe 2008, Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt

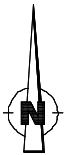
Bewertung der Eingriffsreglung							
Eingriffsfläche	Flächengröße in m²	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent Wertverlust
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp Ausprägung	Bedeutungs- stufe		
E1 Baufeld 05-118/1	880	Hausgarten, priv. Grünfläche Scherrasen mit Einzelbäumen u. Sträuchern, intensiv genutzt Bewertung: gering bis mittel Code: 9318	25	Wohnbebauung inkl. Zufahrten mit zugehörigen Nebenanlagen Bewertung: versiegelt Code: 9132 & 9139	0	-25	-22.000
E2 Grünfläche private Nutzung 05-118/1	235	Hausgarten, priv. Grünfläche Scherrasen mit Einzelbäumen u. Sträuchern, intensiv genutzt Bewertung: gering bis mittel Code: 9318	25	Haus- und Erholungsgarten mit Scherrasen, intensiv genutzt, ohne Gehölze Bewertung: gering Code: 9318	20	-5	-1.175
gesamt E	1.115						
Zusammenfassung Wertverlust							-23.175

Fortsetzung auf Seite 11



Bewertung der Kompensationsmaßnahme							
Eingriffsfläche	Flächengröße in m²	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent Wertzuwachs
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp Ausprägung	Bedeutungs- stufe		
A1.1 Grünfläche private Nutzung 05-118/1	1.415	Hausgarten, priv. Grünfläche Scherrasen mit Einzelbäumen u. Sträuchern, intensiv genutzt Bewertung: gering bis mittel Code: 9318	25	Streuobstwiese, 13 hochstämmige Bäume auf wenig intensiv bewirtschafteter Grünfläche Bewertung: hoch Code: 6510	40	15	21.225
A1.2 Gartenhäuser	50	2 Gartenhäuser auf Sohlplatte Bewertung: versiegelt Code: 9139	0	Streuobstwiese, 13 hochstämmige Bäume auf wenig intensiv bewirtschafteter Grünfläche Bewertung: hoch Code: 6510	40	40	2.000
gesamt A	1.465						
Zusammenfassung Wertzuwachs							23.225
Bilanz		positiver Wert = Kompensationsüberschuss					50

PLAN
M. 1 : 500



Flächenbilanz			
9132/9139	E1	880m²	(gesamt)
9318	E2	235m²	
6510	A1.1	1.415m²	
6510	A1.2	50m²	
Grundstück gesamt 2.580m²			

BESTANDSDOKUMENTION (zzgl. Textteil Pkt. 2 Seite 4)



[1] Einzelbaum (Fichte) mit Gebüsch



[2] Gebüsch



[3] Gebüsch



[4] Einzelbaum (Fichte)



[5] Einzelbaum (Fichte)

[6] Einzelbaum (Eiche)



[7] Einzelbaum (Fichte)



[8] Einzelbaum (Kirsche)



[9] Einzelbaum (Apfel)



[10] Gebüsch



[11] Gartenhaus 1



[12] Gartenhaus 2



[13] Scherrasen

[1] bis [3], [5] und [7] sowie [11] und [12]: Beseitigung nach Vollzug der Planung

LEGENDE

Biotoptypen

	6510	Streuobstwiese, extensive und düngefreie Grünfläche - Kompensationsmaßnahme
	6320	Einzelbäume (Bestand)
	6320	Obstbaum Streuobstwiese (Planung)
	6224	Laubgebüsch (Bestand)
	6224	Laubgebüsch (Planung)
	9318	Hausgarten, priv. Grünfläche mit Scherrasen
	9391	Grabeland
	4100	Acker
	9132	Wohnbebauung inkl. Nebenanlagen
	9139	sonstige Flächen zur Wohnbebauung
	9214	Wirtschaftsweg, unversiegelt
	9216	Wirtschaftsweg, versiegelt
	9219	sonstige Straßenverkehrsfläche

Vorhabenbedingte Wirkungen (Konflikte)

Bezeichnungen entsprechen Bilanzierungstabelle im Textteil

	Nutzung von ca. 880 m² private Grünfläche mit Scherrasen und Einzelgehölzen als Wohnbebauung inkl. Zufarten und Nebenanlagen
	Nutzung von ca. 235 m² private Grünfläche mit Scherrasen und Einzelgehölzen Hausgarten mit Scherrasen, intensiv genutzt, ohne Gehölze

	Abbruch / Beseitigung vorhandene Gebäude bei Vollzug der Planung
	Beseitigung vorhandenen Einzelbaum bei Vollzug der Planung
	Beseitigung vorhandenen Busch bei Vollzug der Planung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§34 (4) Nr. 3 BauGB)
	Baugrenze (Baufenster)
	Pflanzabstand

Ergänzungssatzung „Roßlebener Chaussee“

Bestands- & Konfliktplan

M. 1 : 500

Stand: 11.02.2026

Anlage 02

Öffentliche Auslegung Entwurf

Einschätzung zu den artenschutzrechtlichen Belangen

Die Vegetation des Plangebietes, das im Bestand als Gartenland (Freizeit- und Erholungsfläche) genutzt wird und unmittelbar an das Einfamilienhaus, Roßlebener Chaussee 26 im Westen angrenzt, intensiv genutzt wird und aus Scherrasen mit Einzelgehölzen aus Nadelbäumen besteht, wird als nicht biotop- und artenschutzrechtlich relevant eingestuft.

Im Nord grenzt das Plangebiet an die Straße „Roßlebener Chaussee“ und im Süden und Osten ebenfalls intensiv genutzte Gartengrundstücke an.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geplante Ergänzungssatzung, die in der Planung eine vergleichbare Grundstücksnutzung wie im Bestand vorsieht, keinerlei unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse entstehen, die die Vollzugsfähigkeit und Wirksamkeit der Planung in Frage stellen. Sollten doch potenziellen Gefährdungen im Zuge der unmittelbaren Umsetzung des Vorhabens gegebenenfalls auftreten, können diese durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, wie zum Beispiel durch zeitlichen Einschränkungen, wirksam begegnet werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

Das Vorkommen von weit verbreiteten, wenig störungsempfindlichen, in Gehölzen brütenden Arten ist möglich (typische Bewohner von Siedlungsgebieten), mit Niststätten, die jährlich neu errichtet werden. Diese sind nach Beendigung der Brutzeit nicht mehr geschützt. Im Osten und Süden des Plangebietes befinden sich ausreichend weitere Gehölze, die im Falle der Entfernung von Gehölzen zwischenzeitlich als Ausweichbiotope dienen würden. Die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im funktionalen Zusammenhang bliebe somit erhalten. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen auf extensiv bewirtschaftetem Grünland im Planungsgebiet vorgesehen. Dies ist in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode zu realisieren. Die erforderliche Rodung von Gehölzen ist grundsätzlich nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Fällung ist zu prüfen, ob aktive Lebensstätten für Vögel vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Rücksprache mit dem zuständigen Umweltamt gefordert.

Infolge der intensiven Nutzungen und Pflege sind Scherrasen, in der Regel sehr artenarme Lebensräume, in denen hauptsächlich bodenbewohnende Insekten, wie zum Beispiel verschiedene Lauf- und Kurzflügelkäfer-, Erdeulen- und Heuschreckenarten, vorkommen. Diese können bei der geplanten Inanspruchnahme der bebaubaren Fläche auf die im Plangebiet noch ausreichend verbleibende Gartenfläche ausweichen. Dies gilt auch für eventuell vorkommende Reptilien und Amphibien, für die jedoch offensichtlich die bebaubare Fläche keine Lebensraumeignung besitzt.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass es für das Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten gibt. Auf Grund der geringen Größe des geplanten Baufeldes und der bereits intensiven Nutzung des Grundstückes, kann davon ausgegangen werden, dass mit der geplanten Ergänzungssatzung und den damit verbundenen Maßnahmen keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf das Vorkommen vorhandener Arten entstehen.

Im Ergebnis dieser Einschätzung wird auf ein detailliertes artenschutzrechtliches Fachgutachten verzichtet.

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Mario Hütker
Schloßstraße 15 in 06556 Artern