

# **Stadt Bürgel**

## **BEGRÜNDUNG**

**zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für das Gebiet des Ortsteils Ilmsdorf**

**Bearbeitungsstand:** Satzungsentwurf vom 08.03.2024

## **1. Anlass der Planung**

Für den OT Ilmsdorf der Stadt Bürgel wurden durch planungsrechtliche Festsetzungen in der im Jahr 1999 aufgestellten und seit 07.12.2000 rechtsgültigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Aussagen zur Bebaubarkeit von Grundstücken und deren mögliche bauliche Nutzung getroffen. Damit wurde im Interesse der Entwicklung der Gemeinde Klarheit für Bürger und Behörden geschaffen. Gründe hierfür waren:

Bauvorhaben können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder nach den Bestimmungen des § 35 BauGB ausnahmsweise im so genannten Außenbereich realisiert werden. Der jedoch häufigste Fall tritt dort auf, wo innerhalb der bestehenden Ortslage Baulücken oder den Ortsrand ergänzend Grundstücke bebaut werden sollen. Hier ist eine eindeutige Abgrenzung zwischen dem nach § 34 BauGB bebaubaren Innenbereich und dem vorgenannten Außenbereich nach § 35 BauGB häufig nicht gegeben. Es obliegt dem pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ob sie ein Vorhaben in solchen Grenzbereichen genehmigt. Nicht selten vertreten Bauherr, Gemeinde und Behörde unterschiedliche Auffassungen, ob ein Grundstück dem Innen- oder schon dem Außenbereich zuzurechnen und mithin bebaubar oder nicht bebaubar ist.

Um daraus resultierende Schwierigkeiten zu vermeiden und Rechtssicherheit zu schaffen, besteht für die Gemeinde nur die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen oder eine Satzung zur Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich zu erlassen.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der damit verbundene Kosten- und Verfahrensaufwand aufgrund der Größe der vorhandenen bebauten Ortslage des Ortsteils Ilmsdorf und des tatsächlich erforderlichen Regelungsbedarfs nicht gerechtfertigt ist, wurde das Instrument der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gewählt. Neben der Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich (Klarstellung) besteht dabei auch die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen und damit planungsrechtlich bebaubar zu machen (Ergänzung). So wird für den Ortsteil ein mittelfristig angemessener und ein der prognostizierbaren zu erwartenden Entwicklung gerecht werdender Entwicklungsrahmen in Bezug auf den eigenen Bedarf an bebaubaren Flächen gegeben.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss die Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Mit diesem vorhandenen und nutzbaren Gesetzesspielraum wird ein ausreichender städtebaulicher Rahmen geschaffen, um den Bürgern eine Orientierung zu geben. Durch den Erlass der Satzung wird für die Baugenehmigungsbehörde, die nach § 36 im Einvernehmen mit der Gemeinde für die Genehmigung der Bauanträge verantwortlich ist, eine Rechtssicherheit geschaffen, die in der Praxis für Bürger und Behörden eine eindeutige Handlungsgrundlage darstellt.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung der Satzung ist eine konkrete Bebauungsabsicht einer ortsansässiger Bauherrin zur Bebauung einer Teilfläche der in ihrem Eigentum befindlichen, an die Erschließungsstraße Ilmsdorf/K119 angrenzenden, Fläche des Flurstücks 131/9 der Gemarkung Ilmsdorf,

Flur 2, mit zwei Einfamilienhäusern, zur Sicherung des Eigenbedarfs auf dem elterlichen Grundstück. Aufgrund des zum Aufstellungszeitpunkt der Satzung in den Jahren 1999/2000 verständlicher Weise noch nicht bestehenden Bebauungswunsches der jetzt neuen Generation von Einwohnern des Ortsteils, wurde diese Fläche nicht als Ergänzungsfläche ausgewiesen, wodurch eine Bebauung derzeit bauplanungsrechtlich nicht möglich ist. Die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ist durch den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäudebestand geprägt und die Erschließung gesichert bzw. sicherbar. Eine Bebauung an dieser Stelle rundet das Ortsbild sinnvoll ab.

Deshalb ist es Planungsabsicht, das Baurecht zur Bebauung dieser Fläche mit zwei Einfamilienhäusern durch Ausweisung einer Ergänzungsfläche durch die 1. Änderung der Satzung nach den Vorgaben des BauGB zu schaffen. Das dafür eingeleitete Verfahren schließt dennoch den gesamten Geltungsbereich der bisher gültigen Satzung ein, auch wenn dieser nicht berührt wird, um die Transparenz der Planung für die Bürger und Behörden an die seit der Ertaufstellung der Satzung zwischenzeitlich höhere Qualität der Kartengrundlage und der Gebäudeeinmessungen (Flurkarte) anzupassen. Darüber hinaus, ist ein Bedarf für die Ausweisung weiterer Ergänzungsflächen gegenüber der bisher gültigen Satzung aufgrund der tatsächlichen Bautätigkeit im OT Ilmsdorf in den zurückliegenden Jahren nicht erkennbar und somit nicht begründbar, da in der im Zusammenhang bebauten Ortslage noch mehrere Lückenbebauungsgrundstücke und eine bereits ausgewiesene Ergänzungsfläche auf weiteren bebaubaren Grundstücken zur Verfügung stehen. Diese Grundstücke befinden sich alle im privaten Eigentum, dienen dem Eigenbedarf und stehen nicht in der Verfügungsgewalt der Stadt Bürgel, weshalb sie als Alternativstandorte der jetzt angestrebten Bebauung auf dem Flurstück 131/9 nicht in Betracht kommen.

## **2.Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils**

Die Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurde auf der Grundlage einer Analyse der im Bestand vorhandenen Bebauungen sowie der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Ertaufstellung der Satzung getroffen.

Im Westen des Ortsteils wurde die Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich hinter der vorhandenen rückwärtigen Bebauung aus Wohn- und Nebengebäuden der dortigen Grundstücke sowie der ehemals ruinösen bebauten Fläche eines ehemaligen Ferienlagers, welche zwischenzeitlich mit fünf Einfamilienhäusern bebaut ist, vorgenommen. Im Bereich einer vorhandenen Baulücke, die an die gemeindliche Erschließungsstraße unmittelbar angrenzt und deren Erschließung deshalb vorhanden bzw. gesichert ist, wurde die rückwärtige Bauflucht der bebauten Nachbargrundstücke aufgenommen. Die der freien Landschaft zugewandten Teilflächen dieser Grundstücke wurden aufgrund dessen dem Außenbereich zugeordnet. Auf diesen Flächen ist eine gärtnerische Nutzung möglich.

Im Norden bildet eine bereits mit zwei Einfamilienhäusern für den Eigenbedarf des Ortes bebaute Ergänzungsfläche mit ihren vorhandenen baulichen Anlagen den Abschluss des Innenbereichs, daran anschließend beginnt, gekennzeichnet durch eine starke Begrünung und das abfallende Gelände als natürliche Abgrenzung, der Außenbereich.

Im Osten sind überwiegend die Grundstücke, die auch alle durch die gemeindliche Erschließungsstraße erschlossen sind, bis zu hinteren natürlichen Grenze zum Außenbereich, der abfallenden Böschung bebaut. Die Grenze des Außenbereichs

lässt auf den rückwärtigen Flächen noch teilweise die Errichtung von Nebengebäuden zu. Im Bereich von drei vorhandenen Baulücken die an die gemeindliche Erschließungsstraße unmittelbar angrenzen und deren Erschließung deshalb vorhanden bzw. gesichert ist, wurde die rückwärtige Bauflucht der bebauten Nachbargrundstücke aufgenommen. Die der freien Landschaft zugewandten Teilflächen dieser Grundstücke wurden aufgrund dessen dem Außenbereich zugeordnet. Auf diesen Flächen ist eine gärtnerische Nutzung möglich.

Weiter südöstlich an der gemeindlichen Erschließungsstraße, bildet die dort bereits bisher ausgewiesene Ergänzungsfläche auf Flurstück 86 den Abschluss des Innenbereichs.

Im Süden war die Grenze des Innenbereichs hinter der letzten im Ortszusammenhang stehenden Bebauung festzulegen, wodurch auch teilweise die Nach- und Umnutzung von Nebengebäuden noch möglich ist. Zudem bildet der Verlauf des Gewässers der Gleise den natürlichen Abschluss der Bebauung zum Außenbereich mit Waldflächen.

### **3. Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

Die Ortstruktur des Ortsteils Ilmsdorf weist eine historisch gewachsene dichte Bebauung mit den überlieferten Grundstückszuschnitten auf. Eine Ortsentwicklung über diesen Bestand hinaus ist weitestgehend eingeschränkt bzw. nicht möglich:

Für die perspektivische notwendige Ortsentwicklung und Sicherung einer sozialen Durchmischung stehen für den Eigenbedarf derzeit nur noch die Teilflächen der Flurstücke 11/1; 96; 94; 92/1 und 86 zur Verfügung, deren Erschließung gesichert ist.

Für die an die Erschließungsstraße Ilmsdorf/K119 angrenzende Teilfläche des im Familienbesitz befindlichen Flurstücks 131/9 besteht die konkrete Bebauungsabsicht für zwei Einfamilienhäuser durch die Kinder, die wegen der Außenbereichslage der Teilfläche mit dem vorhandenen Bauplanungsrecht nicht umsetzbar ist.

Diese Entwicklung zeigt, dass ein kleiner Ort wie der Ortsteil Ilmsdorf jetzt und auch in Zukunft attraktiv für junge Menschen ist, um im Ort zu bleiben bzw. sich hier anzusiedeln. Wesentlich hierfür ist das benachbarte Grundzentrum Stadt Bürgel, welches alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhält.

Es wurde deshalb bereits im Verfahren der Erstaufstellung der Satzung festgesetzt, der Ortsentwicklung durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch die Flurstücke 127 (Teilfläche); 129/17 (Teilfläche) und 86 (Teilfläche) einen angemessenen Entwicklungsraum zu geben.

Wegen des konkreten Eigenbedarfs für eine Bebauung der vorgenannten Teilfläche des Flurstücks 131/9 wird diese mit dem Verfahren zur 1. Änderung der Satzung ebenfalls als Ergänzungsfläche festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche des Flurstücks 131/9 wurde hierbei auf das tatsächlich notwendige Maß mit Tiefen- und Breitenbegrenzung sowie unter Berücksichtigung des erforderlichen Freihaltebereichs der überspannenden Mittelspannungsfreileitung reduziert. Die verbleibenden Teilflächen der Flurstücke 131/9 und 86 stehen als Ausgleichsflächen für die festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung und wurden als Geltungsbereich 2 und 3 zur Satzung ausgewiesen. Diese Grundstücksteilflächen sind hierfür besonders geeignet und sichern mit ihrer vorhandenen Begrünung und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einen

harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Die Erschließung dieser Grundstücke ist durch die Anbindung an die Kreisstraße und Gemeindestraße auf den Flurstücken 130 und 64/2 gesichert. Die Grundstücke bieten Entwicklungsraum für drei Einfamilienhaus- und / oder gemischte Bebauungen mit gewerblicher Nutzung und stellen insgesamt eine homogene Abrundung der vorhandenen Ortslage dar. Dem entsprechend wird eine Bebauung nach § 34 BauGB zugelassen und nicht anderweitig beschränkt.

#### 4. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich auf den Ergänzungsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen wurden, erforderlich, da deren Überbauung von derzeit unversiegelten Garten- und Wiesenflächen einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungsflächen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Maßnahmen sind für eine landschaftsgerechte Einbindung und einen homogenen Übergang der für eine Ergänzungsbebauung zur Ortsabrundung vorgesehenen Flächen in die freie Landschaft erforderlich. Sie dienen gleichzeitig dem Windschutz und als Bindeglied der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt zwischen Innen- und Außenbereich.

Für den Ortsteil Ilmsdorf wird festgesetzt:

Bei der Bebauung und Erschließung der Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 131/9 sind für die vom Eingriffsverursacher versiegelten und überbauten Flächen Ausgleichsmaßnahmen mit heimischen Laub- und Obstgehölzen entsprechend nachfolgender Gehölzliste im Flächenverhältnis 1:1 (Eingriffsfläche : Ersatzfläche) auf den betreffenden Flurstücken bzw. im Geltungsbereich zu leisten.

Auf der Grundlage der jeweils betroffenen Flächengröße vorgenannter Grundstücke und der maximal zulässigen Überbauung dieser Fläche entsprechend der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für ein Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), sind folgende grundstücksbezogenen Anpflanzungen vorzunehmen und bis zum Ende des Folgejahres des Jahres der Nutzungsaufnahme des Gebäudes gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen:

Flurstück	131/9
Größe der Ergänzungsfläche (m <sup>2</sup> ):	4.088
Größe der maximal zulässigen überbaubaren Fläche 60 %:	720,00
Anzahl der zu pflanzenden Bäume (Stück): (1 St / angefangene 25m <sup>2</sup> )	200

Alle Obstbäume sind zulässig.

Bei der Vornahme der Pflanzungen ist auf das Freihalten der Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen und -kabeln zu achten.

## **5. Archäologische Fundstellen**

Bei der Planung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist die Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, einzuholen, da im Ortskern des OT Ilmsdorf bei Erdeingriffen mit Bodendenkmalen gerechnet werden muss.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Landesamtes untersucht und geborgen worden sind.

## **6. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Vor Baubeginn ist durch den jeweiligen Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch eine Sachkundigen durchzuführen.

## **7. Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Ilmsdorf liegt im Geltungsbereich der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III mehrerer Trinkwassergewinnungsanlagen.

## **8. Löschwasserversorgung**

Drei vorhandene Hydranten Nr.79 und 80 im Trinkwasserleitungsnetz des Ortsteils Ilmsdorf können zur Sicherung der Löschwasserversorgung genutzt werden, da diese jeweils Durchflussmengen von mehr als 48 m<sup>3</sup>/h entsprechend der Hydrantenkartei des ZWE aufweisen. Damit wird eine stabile Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m und damit im gesamten Ort gesichert. Zusätzlich kann Löschwasser bei Bedarf aus dem Gewässer der Gleise entnommen werden. Damit wird der Mindestlöschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h gesichert.