

Stadt Bürgel

BEGRÜNDUNG

**zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für das Gebiet des Ortsteils Gerega der Stadt Bürgel**

Bearbeitungsstand: Satzungsentwurf vom 20.02.2024

1. Anlass der Planung

Der Ortsteil Gerega verfügt über eine seit 07.12.2000 rechtsgültige Klarstellungssatzung. Darüber hinaus bestehen für den Ortsteil keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die Aussagen zur Bebaubarkeit von Grundstücken und deren mögliche bauliche Nutzung treffen. Es ist deshalb im Interesse der Entwicklung des Ortsteils notwendig, Klarheit für Bürger und Behörden zu schaffen.

Für die Bebauung bisher unbebauter Teilflächen der Flurstücke 1/1 und 2 der Flur 1 der Gemarkung Gerega liegt ein konkreter Bauwunsch für jeweils ein Einfamilienhaus für die Kinder der Familien vor, die im Ortsteil ebenfalls wohnen bleiben möchten. Dieser wurde bereits mit den Schreiben vom 19.08. und 23.08.2019 gegenüber der Stadt Bürgel geäußert. Ein diesbezüglich für das Flurstück 1/1 gestellter Antrag auf Bauvorbescheid wurde mit Bescheid des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis vom 23.06.2020 als ungeplante Erweiterung des geplanten Vorhabens in den unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB abgelehnt, nachdem auch zuvor die Stadt Bürgel aus gleichem Grund das gemeindliche Einvernehmen versagen musste.

Andere bebaubare Grundstücke sind im Geltungsbereich der gültigen Klarstellungssatzung für den OT Gerega nicht vorhanden. Zudem handelt es sich ausschließlich um Privatgrundstücke. Dies zeigt, dass die zwischenzeitlich zwanzig Jahre gültige Satzung allein nicht mehr den Anforderungen des Bedarfs der Einwohner genügt, deren Kinder ebenfalls im Ort wohnen bleiben möchten und dessen demografischer Entwicklung für weitere Generationen eine Perspektive geben möchten.

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 - wie hier - den Ortsrand ergänzend Grundstücke bebaut werden sollen. Durch den Rahmen der vorhandenen rechtsgültigen Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für die im Zusammenhang bebaute Ortslage, ist eine Bebaubarkeit von Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB für eine Wohnbebauung derzeit nicht gegeben. Ein diesbezüglicher Bauantrag müsste durch die Untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt werden.

Um Rechtssicherheit zu schaffen, besteht für die Stadt Bürgel nur die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen oder eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zu erlassen.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der damit verbundene Kosten- und Verfahrensaufwand aufgrund der Größe des Ortsteils Gerega und des tatsächlich erforderlichen Regelungsbedarfs nicht gerechtfertigt ist, wurde das Instrument der Ergänzungssatzung gewählt. Damit besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen und damit planungsrechtlich bebaubar zu machen (Ergänzung). So wird dem aktuell vorhandenen Eigenbedarf des Ortsteils entsprochen, ein dem gerecht werdender Entwicklungsrahmen in Bezug auf Wohnbauflächen und gesicherter Erschließung geschaffen und das Ortsbild abgerundet.

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.

2. Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte mit der Aufstellung einer Klarstellungssatzung vom 19.09.2000, die seit 07.12.2000 rechtsverbindlich ist. Diese hat Gültigkeit für alle zum Zeitpunkt der Aufstellung auf der Grundlage einer Analyse im Bestand vorhandenen Bebauungen und Nutzungen der Grundstücke bzw. abgegrenzten Grundstücksteile. Dadurch, dass alle einbezogenen Grundstücksflächen bis auf ein privates Grundstück vollständig überbaut sind, besteht keine Möglichkeit für Neubebauungen.

3. Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Der Ortsteil Gerega weist eine historisch gewachsene dichte Bebauung mit den überlieferten Grundstückszuschnitten auf. Eine Ortsentwicklung über diesen Bestand hinaus ist derzeit nicht möglich:

Im Osten und Norden grenzen steil abfallende Böschungen mit Wiesen, Weideland und einer Fläche mit gebundenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die vorhandene Bebauung zum Außenbereich ab, so dass hier eine erweiterte Bebauung nicht möglich ist.

Im Süden bildet die Ortdurchfahrt der Kreisstraße K 119 eine natürliche Grenze der vorhandenen Bebauung zum Außenbereich. Die gegenüberliegenden Grundstücke werden historisch als Streuobstwiesen, bewirtschaftetes Gartenland und für Erholungszwecke genutzt. Sie sind teilweise mit Gartenlauben, Garagen, Gewölbekellern und ehemaligen, zu Erholungszwecken umgebauten, Scheunen und Maschinenschuppen bebaut, jedoch aufgrund ihrer Ausdehnung nicht über das Instrument der Ergänzungssatzung als bebaubare Wohnbauflächen ausweisbar. Hier besteht zukünftig nur die Möglichkeit über ein Bebauungsplanverfahren die Realisierbarkeit einer Wohnbebauung festzustellen.

Nur im Westen besteht topografisch durch das an die vorhandene Bebauung weitestgehend ebenflächig angrenzende Gelände auf den Flurstücken 1/1 und 2, von denen die unbebauten Teilflächen aufgrund des Geltungsbereiches der rechtsgültigen Abgrenzungssatzung im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, die Möglichkeit eine Bebauungserweiterung durch Einbeziehung als Ergänzungsflächen im Einklang mit dem bestehenden Eigenbedarf der Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Es wurde deshalb festgesetzt, der Ortsentwicklung durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch unbebaute Teilflächen der Flurstücke 1/1 und 2 einen angemessenen Entwicklungsraum zu geben.

Diese Grundstücksteilflächen sind hierfür geeignet und stellen eine homogene Abrundung der vorhandenen Ortslage dar. Die Erschließung für Zufahrt, Ver- und Entsorgung ist gesichert bzw. kann durch die Sicherung von Kabel-, Leitungs- und Zufahrtsrechten mittels Grunddienstbarkeit oder Baulast analog zum benachbarten

gleichgelagerten erfolgten Um- und Erweiterungsbau eines Lagergebäudes zum Einfamilienhaus auf dem Hinterliegergrundstück Flurstück 3/2 gesichert werden.

Die Grundstücke bieten Entwicklungsraum für zwei bis drei Einfamilienhausbebauungen mit Garagen, Nebengebäuden und Hausgärten. Dem entsprechend wird eine Bebauung nach § 34 BauGB zugelassen und nicht anderweitig beschränkt.

4.Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Ortsteil Gerega ist über zwei nördlich der Ortslage gelegene Teiche auf den Flurstücken 33, 35 und 214 der Flur 2 der Gemarkung Gerega im Umkreis von 300 m gesichert. Das Speichervolumen beider Teiche beträgt 1300 m³. Der Löschwasserbedarf von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann damit gesichert werden. Feuerwehraufstellflächen sind auf der an die Ergänzungsflächen angrenzenden Kreis- bzw. Gemeindestraße vorhanden.

5.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-, Wiesen- und wassergebundenen Schotterflächen einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Es handelt sich jedoch um Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung.

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.

Für den Ortsteil Gerega wird deshalb auf der Grundlage des § 9 Abs. 1, Abs. 3, Satz 1 und Abs. 4 BauGB festgesetzt:

Bei der Bebauung und Erschließung der Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 1/1 und 2 ist für die vom Eingriffsverursacher versiegelten und überbauten Flächen ein Ausgleich mit den Ersatzmaßnahmen E1 bzw. E2, Erweiterung und Pflege einer Streuobstwiese, entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung des Architekturbüros Faber, Hartmannsdorf, vom 14.12.2023 zu leisten.

Auf der Grundlage der jeweils betroffenen Flächengröße der festgesetzten Baufelder 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 der Nutzungsaufnahme des Gebäudes gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen:

Die langfristige Sicherung der Kompensationsmaßnahme auf Flurstück 94 erfolgt über einen bestehenden langfristigen Pachtvertrag zwischen der Stadt Bürgel und den Eingriff verursachenden Grundstückseigentümern der Flurstücke 1/1 und 2 sowie die grundbuchliche Sicherung im Einvernehmen mit der Stadt Bürgel.

Flurstück	1/1 (Teilfläche)	2 (Teilfläche)
Größe der Baufelder der Ergänzungsfläche	ca. 669m ²	ca. 192 m ²
Größe der maximal zulässigen überbaubaren Fläche (60 %)	ca. 401,40m ²	ca. 118,00m ²
Kompensationsmaßnahme gemäß Maßnahmeblättern E1 und E2	Ersatzmaßnahme E1 Erweiterung und Pflege einer Streuobstwiese: -fachgerechter Pflege- schnitt die vorhandenen Obstbäume -Nachpflanzung von 5 Stück Obstbaumhoch- stämmen HAST 10-12, Pflanzabstand 8-10m -Errichtung von Totholz- haufen -Unterwuchsmahd 3-4 x jährlich oder extensive Beweidung, Mähgut ist zu entfernen	Ersatzmaßnahme E2 Erweiterung und Pflege einer Streuobstwiese: -fachgerechter Pflege- schnitt die vorhandenen Obstbäume -Nachpflanzung von 5 Stück Obstbaumhoch- stämmen HAST 10-12, Pflanzabstand 8-10m -Belassen der Totbäume bzw. Errichtung von Totholzhaufen -Entfernung der Verbuschung Erhalt des heckenartigen Pflaumenaufwuchses -Unterwuchsmahd 3-4 x jährlich oder extensive Beweidung, Mähgut ist zu entfernen
auf Flurstück: Eigentümer:	Gemarkung Gerega, Flur 1, Flurstück 35/1 (tlw.) Stefan Puhlfürß Gerega 1 07616 Bürgel OT Gerega	Gemarkung Gerega, Flur 2, Flurstück 94 (tlw.) Stadt Bürgel Am Markt 1 07616 Bürgel

Hinweise:

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 mittelalterlichen Ortskern von Gerega 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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserschutzgebiets (WSG) Scheiditz-Thalbürgel. Das Errichten und Betreiben von Erdwärmesonden ist in der TWSZ III nur eingeschränkt zulässig und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Eine Erlaubnis kann nur dann gewährt werden, wenn die Erdwärmeanlage in einen Grundwassergeringleiter bzw. außerhalb des wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiters errichtet werden soll.