

Satzung der Stadt Bürgel

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. § 97 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298) und i.V.m. den §§ 19 Abs. 1 und 22 Abs. 3 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288) erlässt die Stadt Bürgel gemäß Beschluss des Stadtrates vomdie folgende Ergänzungs-satzung für den OT Gerega:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst das Gebiet, das innerhalb der im beigefügten Lageplan eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

Zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden die im beigefügten Lageplan schraffiert eingezeichneten Außenbereichsflächen einbezogen.

Der beigefügte Lageplan vom 20.02.2024 und der Bestands- und Maßnahmenplan zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 20.02.2024 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Vorhaben nach § 29 BauGB planungsrechtlich ausschließlich nach § 34 BauGB zulässig.

§ 3

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Verursacher eines Eingriffs bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungsflächen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen 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 und 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB festgesetzt:

Bei der Bebauung und Erschließung der Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 1/1 und 2 ist 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 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 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 Obstbaumhochstämmen HAST 10-12, Pflanzabstand 8-10m -Errichtung von Totholzhaufen -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 Obstbaumhochstämmen 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:	Gemarkung Gerega, Flur 1, Flurstück 35/1 (tlw.)	Gemarkung Gerega, Flur 2, Flurstück 94 (tlw.)
Eigentümer:	Stefan Puhfürß Gerega 1 07616 Bürgel OT Gerega	Stadt Bürgel Am Markt 1 07616 Bürgel

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Bau GB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bürgel, den

Sebastian Förster
Bürgermeister