

# GEMEINDE GRAITSCHEN

---

**Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

**gemäß § 34; Abs. 4; Nr. 1 und 3 BauGB**

**der Gemeinde Graitschen**

=====

Auftraggeber: Gemeinde Graitschen  
über erfüllende Gemeinde Stadt Bürgel  
Markt 1  
07616 Bürgel

Landkreis: Saale - Holzland - Kreis

Ausfertigung

---

PLANUNGSBÜRO FÜR INGENIEURBAU  
Dipl.- Ing. (FH) Wolfgang Ertel  
Kunitzer Straße 16  
07751 Golmsdorf

## **5. Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34; Abs. 4; Nr. 1 und 3 BauGB**

### **5.1 Veranlassung**

Die Gemeinde Graitschen beabsichtigt, eine kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Gemeindegebiet Graitschen zu erstellen. In der Vergangenheit war die Abgrenzung vom Innenbereich der Ortslage zum Außenbereich nicht klar festlegt.

### **5.2 Ziel und Zweck der kombinierten Satzung**

Das Planungsziel ist die geordnete Festsetzung der Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich im Gemeindegebiet. Hierdurch wird städtebaulich geregelt, wie die Bebaubarkeit von Grundstücken von statten gehen kann.

Die Ergänzungssatzung soll kleinere Außenbereichsflächen, welche erschließungstechnisch problemlos sind, in den Innenbereich integrieren.

Im ausgewiesenen Innen- und Ergänzungsbereich sind nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Bauvorhaben nach § 29 BauGB zulässig.

- Städtebauliche Zielsetzung

- a) Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit von Grundstücken schaffen;
- b) Schaffung von Baurecht auf den Flächen der Ergänzungssatzung;
- c) Klarstellung der Möglichkeit zur Umnutzung von Gebäuden;
- d) Sicherung des gemeindlichen Eigenbedarfs für Bauvorhaben;
- e) Städtebauliche Abrundung und einfache Realisierung von Bauvorhaben auf diesen Flächen.

Für das Gemeindegebiet existiert kein genehmigter Flächennutzungsplan.

## 5.3 Ergänzungssatzung

### 5.3.1 Flächenbereitstellung

Mit der Ergänzungssatzung sollen Flächen in den Innenbereich übernommen werden.  
Dies betrifft die Flurstücke:

- für Ergänzungsfläche **E1**: 1/4 und 1/5, der Flur 1 Gemarkung Graitschen

Die Fläche **E1** befindet sich in Graitschen in der Ortsmitte zwischen Hauptstraße und Gleisbach. Diese Fläche dient der Gemeinde als Festplatz. Die Bebaubarkeit wird hier durch den Gleisbach und seine Überschwemmungszone (fließt mitten durch die Ergänzungsfläche E 1) begrenzt.

Flächenzuwachs zum Innenbereich:

$$E 1 = 1177 \text{ m}^2$$

Gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt.

Die überbaubare Fläche ergibt sich mit:

$$G 1 = 1177 \times 0,2 = 235,40 \text{ m}^2$$

Die bebaubare Fläche von 235,40 m<sup>2</sup> dient dem Erhalt des Festplatzes. Eine genaue zeitliche Abfolge für die Inanspruchnahme ist noch nicht abzusehen.

Die Ergänzungsfläche **E1** schließt in der Mitte der Ortslage eine Lücke. Eine Störung des Landschaftsbildes oder eine Zersiedelung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage hinaus finden nicht statt.

### 5.3.2 Nutzung

Für die Ergänzungsfläche **E1** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nur Gebäudewerke für die Nutzung des Festplatzes notwendig sind, zulässig. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit 1 festgelegt. Die Eingriffsfläche **E1** wird durch die Maßnahme **A1** ausgeglichen.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Vor der Ergänzungsfläche verlaufen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Abwasserzweckverband Gleistal (ZWA Thüringer Holzland) und der Zweckverband Eisenberg (ZWE) betreiben die Wasser- und Abwasseranlagen. Elektroanlagen werden von den Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN) betrieben.

#### **5.4.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserleitung der Gemeinde Graitschen ist in den Dorfstraßen verlegt. In der Hauptstraße vor der Ergänzungsfläche E 1 sind Trinkwasserhauptleitungen vorhanden. Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz für die Ergänzungsfläche sowie den Innenbereich, nach gesetzlicher Vorschrift, wird durch den Zweckverband Eisenberg gewährleistet. Hydranten für Feuerlöschzwecke sind im Abstand von 100 m vorhanden. Zusätzlich steht Löschwasser über zwei Entnahmestellen am Gleisbach kontinuierlich zur Verfügung. Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr sind vorhanden.

#### **5.4.2 Abwasserentsorgung**

In den Dorfstraßen befinden sich Abwasserkanäle. Die Ortschaft ist im Trennsystem an die zentrale Kläranlage in Graitschen angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird in den Gleisbach eingeleitet.

#### **5.4.3 Müllentsorgung**

Die ordnungsgemäße Müllabfuhr wird über die Dorfstraße gewährleistet.

#### **5.4.4 Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung ist gesichert, da sich die Ergänzungsflächen direkt an den erschlossenen Dorfstraße befinden.

#### **5.5 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Ergänzungsflächen grenzen direkt an die Dorfstraßen an. Sie sind verkehrstechnisch durch diese erschlossen.

#### **5.6 Planungsdaten**

Ergänzungsflächen	ca.	0,117 ha
max. überbaubare Fläche	ca.	0,023 ha

## 5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 5.7.1 Festlegung der vorhandenen Biotoptypen

Der Ausgleich der zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird durch das Bilanzierungsmodell „Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vorgegeben. Hierbei wird das Gebiet vor und nach dem Eingriff bewertet.

Die Ergänzungsfläche **E1** wird derzeit als Festplatz (Rasenfläche) genutzt.

Fläche gesamt : 1177 m<sup>2</sup>  
Festplatzfläche - Rasenfläche : 1177 m<sup>2</sup> x 0,8 = 941,60 m<sup>2</sup>  
Versiegelungsfläche : max. 235,40 m<sup>2</sup>

### 5.7.2 Bewertung der Eingriffsflächen

Eingriffs- fläche	Flächengröße	Bestand		Planung		Differenz	Flächen- äquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe		
<b>E1</b>	235,40 m <sup>2</sup>	Grünland	30	Baufläche	0	- 30	- 7062

### 5.7.3 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

#### Für Fläche E1

Maßnahme	Flächengröße	Bestand		Planung		Aufwertung	Wertzu- wachs
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe		
<b>A1</b>	698 m <sup>2</sup>	Grünland	30	Baumreihe	35	+ 5	+ 3490
<b>A2</b>	971 m <sup>2</sup>	Grünland	30	Baumreihe	35	+ 5	+ 4855

**E1** = - 7062

**A1** = + 3490                      698 m<sup>2</sup>

**A2** = + 4855                      971 m<sup>2</sup>

**AG** = + 8345                      1669 m<sup>2</sup>

Die Eingriffsfläche **E1** wird durch die Maßnahmen **A1** und **A2** ausgeglichen.  
Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen.

- das Pflanzmaterial der Bäume ist standortgerecht zu wählen;
- der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m
- Stammumfang in 1 m Höhe 12 – 14 cm
- vorhandene hochstämmige Bäume sind zu erhalten

#### Berechnung Anzahl der zu pflanzenden Bäume

Pflanzfläche für einen Baum: 10 m x 10 m = 100 m<sup>2</sup>

Flächengröße A1 + A2: 698 m<sup>2</sup> + 971 m<sup>2</sup> = 1669 m<sup>2</sup>

Anzahl der Bäume: 1669 m<sup>2</sup> : 100 m<sup>2</sup> = 16,69 gerundet 17 Stück

#### Streuobstwiese

Es sind Hochstämme folgender Arten zu pflanzen:

- |           |                    |                |                  |
|-----------|--------------------|----------------|------------------|
| - Apfel   | (Malus domestica)  | - Süßkirsche   | (Prunus avium)   |
| - Birne   | (Pyrus communis)   | - Sauerkirsche | (Prunus cerasus) |
| - Pflaume | (Prunus domestica) |                |                  |

Auf der Fläche E 1 befindet sich das Naturdenkmal „Platane in Graitschen“. Die diesbezügliche Rechtsverordnung v. 2.9.1997, insbesondere die Ver- und Gebote, sind zu beachten. Der Baum ist unbedingt zu erhalten.

#### 5.7.4 Begründung zum Ausgleich

Die notwendigen Pflanzungen werden bei Flächeninanspruchnahme auf der Fläche des Festplatzes ausgeführt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in den Naturraum kompensiert. Es werden keine länger wirkenden Beeinträchtigungen im Naturraum verbleiben. Durch die Streuobstpflanzung wird das Landschaftsbild aufgewertet. Durch die breitere Durchwurzelung des Bodenraumes werden wichtige Funktionen des Bodenhaushaltes gestärkt.

Mit den Pflanzungen werden neue und hochwertige Lebensräume für Fauna und Flora geschaffen. Der Biotopwert auf diesen Flächen erfährt eine wesentliche Steigerung.

Durch die Baumpflanzungen wird die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen für die Bebauung innerhalb des Ergänzungsgebietes ausgeglichen.

#### 5.8 Bebauung im Ergänzungsbereich

In den Ergänzungsgebiet E1 sind eingeschossige Nebengebäude, zur Absicherung von Dorffesten und Veranstaltungen (Ausschank, Unterbringung Kapelle, usw.), zulässig.  
Im Klarstellungs- und Ergänzungsbereich wird die Bebauung nach § 34 BauGB geregelt.

Aufgestellt:

Golmsdorf, den 1.1. FEB. 2022

verantwortlicher Planer : Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Ertel



Unterschrift

Bezeichnung der Maßnahme <b>Ergänzungssatzung          Graitschen</b>	<b>Maßnahmenblatt</b>	Kompensations- maßnahme A1 & A2
Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Ertel, Kunitzer Straße 16, 07751 Golmsdorf		
<p><b>Konflikt</b></p> <p>E 1 In dem Ergänzungsgebiet E1 sind eingeschossige Nebengebäude, zur Absicherung von Dorffesten und Veranstaltungen (Ausschank, Unterbringung Kapelle, usw.), zulässig.          Die überbaubare Fläche ergibt sich mit:</p> <p style="margin-left: 40px;"><math>G 1 = 1177 \times 0,2 = 235,40 \text{ m}^2</math></p>		
<p><b>Maßnahme:</b></p> <p>A1: herstellung einer Baumreihe, auf 698 m<sup>2</sup> Grünland mit hochstämmigen und einheimischen Obstbäumen</p> <p>A2: herstellung einer Baumreihe, auf 971 m<sup>2</sup> Grünland mit hochstämmigen und einheimischen Obstbäumen</p>		
<p><b>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen:</b></p> <p>Pflanzung der Obstbäume unmittelbar nach Flächeninanspruchnahme.</p> <p><b>Kontrolle der Pflanzung:</b></p> <p>Nach Pflanzung, durch Gemeinde Graitschen.</p>		
<p><b>Vorgesehene Regelung</b></p>		
X Flächen der öffentlichen Hand  Flächen Dritter	Die Pflanzflächen gehören der Gemeinde Graitschen.	
Flächengröße der Kompensationsflächen (Baumreihen): 1669 m <sup>2</sup>	Künftige Unterhaltung durch Gemeinde Graitschen.	