

## **Begründung (Planteil B) zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Bucha OT Coppanz**

### **Städtebauliche Entwicklung**

Die Gemeinde Bucha einschließlich aller Ortsteile verfügt über keinen Flächennutzungsplan. In der Vergangenheit wurden mehrere Bebauungspläne aufgestellt, womit in den Gemarkungen Bucha und Oßmaritz Wohngebiete sowie in Schorba ein Gewerbegebiet entstanden sind.

### **Grundsätzliches zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Grenze zwischen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB klar festgelegt. Die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen, sollte genutzt werden, um darauf eine Bebauung zu ermöglichen, wobei die typisch ländliche Struktur des Ortes erhalten bleiben sollte. Mit der Ergänzung sollte die vorhandene bereits übliche Bauweise fortgeführt werden. Der Wille des Gemeinderates ist es, den Bauantragstellern aus der Gemeinde eine Bebauung auf eigenem Grund und Boden zu ermöglichen. Eine Ergänzungssatzung bietet sich besonders in kleinen Ortsteilen ohne großen Siedlungsdruck an, gleichzeitig wird mit der Satzung eine geordnete Grundlage für die zukünftige Entwicklung in der Gemarkung Altenberga geschaffen.

Der Ortsteil Coppanz verfügt seit 2005 über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Nach Einsicht in den Unterlagen wurde ebenfalls im Jahr 2005 eine 1. Änderung o. g. Satzung beschlossen, welche am 08.11.2005 rechtswirksam in Kraft getreten ist. In den Jahren 2008 – 2010 wurde ein 2. Änderungsverfahren durchgeführt. Hierzu wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst, sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Ergebnis konnte die Satzung aufgrund nicht abwägbarer Belange, u. a. naturschutzrechtliche Schutzgebietsbetroffenheit nicht bekannt gemacht werden. Eine Rechtskraft konnte somit nicht erzielt werden. Das gegenwärtig durchgeführte 2. Änderungsverfahren steht in keinem Zusammenhang mit dem damaligen Änderungsverfahren aus den Jahren 2008 – 2010.

### **Anlass zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Gegenstand der bisherigen rechtsgültigen 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine Ergänzungsfläche im südwestlichen Bereich der Ortslage Coppanz. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 34/1, Flur 1 welches mittlerweile im hinteren Bereich mit einem Wohnhaus durch den Eigentümer bebaut ist. Der gleiche Eigentümer hat gegenüber der Gemeinde Bucha nunmehr eine weitere Erweiterung der bisherigen Ergänzungsfläche beantragt. Im Vorfeld der Antragstellung gab es bereits im November 2016 eine Anfrage des Eigentümers gegenüber dem Bauordnungsamt des Landratsamtes SHK.

Folgende Erweiterungsgründe wurden hierzu vorgetragen:

Die bisherige Ergänzungsfläche betreffen des Wohngrundstückes Flurstück 34/1 ist mit einem Wohnhaus und mit Nebenanlagen bebaut. Der Ergänzungsbereich in südlicher Richtung endet ca. 50 cm hinter der äußeren Hauskante des Wohnhauses.



Eine Bebauung darüber hinaus ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die seitens des Eigentümers beabsichtigte Errichtung einer Pflasterfläche um das Wohngebäude, sowie die Überdachung einer Stellfläche für einen Wohnwagen ist daher nicht möglich. Es sei aber an dieser Stelle anzumerken, dass der Bereich außerhalb der bisherigen Ergänzungslinie bereits baulich vorgeprägt ist. So befinden sich hinter dem Wohngebäude bereits einzelne Nebenanlagen u. a. der Stellplatz für den Wohnwagen (ohne Überdachung).

Der Eigentümer beabsichtigt den Stellplatz so zu überbauen, dass es sich im Ergebnis um einen Carport handelt. Der Carport soll eine Fläche von 6 m x 6 m und einen Abstand von 3 zum Wohngebäude haben.

In der u. a. Darstellung ist dieser Bereich ersichtlich.



Der dargestellte Bereich ist Gegenstand der Erweiterung der bisherigen Ergänzungsfläche im Rahmen eines 2. Änderungsverfahrens.



Im Änderungsverfahren ist die bereits vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 34/1 nunmehr dem Klarstellungsbereich zuzuordnen. Die Ergänzungsfläche (neu) bezieht sich somit nur noch auf den mit Nebenanlagen zu bebauten Bereich. Die Fläche der Erweiterung beträgt ca. 190 m<sup>2</sup>. Die Bebauung der Fläche soll mittels einer Festsetzung derart eingeschränkt werden, dass künftig nur Nebenanlagen zulässig sind. Dabei wird die max. überbaubare Fläche auf 90 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Bebauungstiefe, ausgehend von der Erschließungsstraße der nördlich gelegenen Kreisstraße K 190 beträgt am äußeren Bereich der geplanten Ergänzungsfläche ca. 71 m.

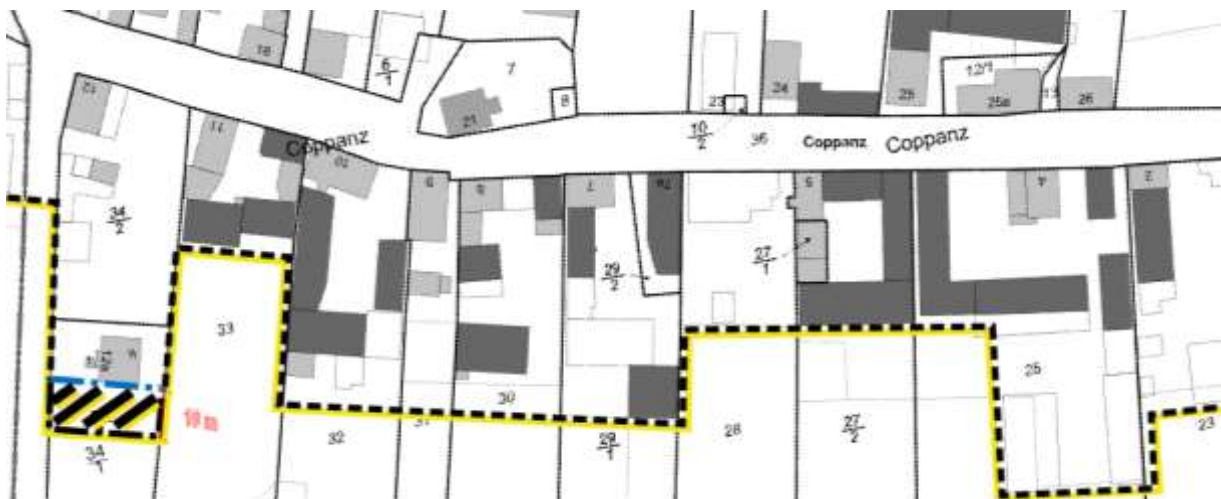




Im vorderen östlichen Bereich der Ortslage befindet sich bereits ein bebautes Grundstück, welches eine Bebauungstiefe von ca. 70 m aufweist. Eine Vorprägung ergeht von diesem Grundstück aus.

Seitens des Bauordnungsamtes LRA wurde dem Eigentümer empfohlen einen Antrag zur Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bei der Gemeinde zu stellen (gem. Antrag vom Nov. 2016 des Eigentümers gegenüber der Gemeinde).

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Gegebenheiten im hinteren Bereich des Wohngebäudes (vorgenannt in der Begründung bereits beschrieben) und den rechtlichen Möglichkeiten zur Einbeziehung der Fläche in den Satzungsbereich, hat sich Gemeinde in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 20.04.2017 zur Satzungsänderung ausgesprochen.



Satzungsentwurf mit Ergänzungsfläche – Flurstück 34/1

### **Bauliche Gestaltung/Einfügungsgebot**

Bauform und Höhenentwicklung hat in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild nach § 34 Abs. 1 BauGB zu erfolgen. Die Materialauswahl hat in Anlehnung an die bisherige Ortsbebauung unter Beachtung moderner Baumöglichkeiten zu erfolgen. Eine Begrenzung des Anteils überbauter und versiegelter Flächen ist unbedingt zu beachten.

Um das Landschaftsbild nicht sonderlich zu verändern, gilt für geplante Bebauungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügungsgebot. Hier handelt es sich um eine planungsrechtliche Vorschrift. Das Einfügungsgebot betrifft die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Gestalterische Anforderungen ergeben sich hingegen nicht aus dem Einfügungsgebot.

### **Erschließung:**

- Die verkehrsmäßige Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben.
- Die bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.
- Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Anlage der Stadtwerke JenaNetze
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes JenaWasser. Die Ergänzungsflächen sind grundsätzlich trinkwasserseitig erschlossen.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband JenaWasser.
  
- Gewährleistung für die Bereitstellung von Löschwasser –  
Durch den Zweckverband JenaWasser wird bescheinigt, dass zwei Hydranten mit Trinkwasser zur Entnahme für die Löschwasserversorgung zur Verfügung stehen.

### **Grünordnerische Maßnahmen:**

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Ursprungssatzung und 1. Änderung festgesetzten Pflanzmaßnahmen vollzogen wurden. So wurde im südlichen Bereich des Flurstücks 34/1 eine Hecke sowie mehrere (zumindest die erforderlichen) kleinkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume angepflanzt. Diese Maßnahmen haben nachweislich eine südliche Ortseingrünung bewirkt. Eine ergänzende Festsetzung einer Anpflanzungsfläche bzw. die Regelung über einen städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich.







Für das 2. Änderungsverfahren werden auf der Grundlage des § 1 a BauGB i. V. m. §§ 13 – 18 ff. BNatSchG die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wie folgt bilanziert und festgelegt:

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. I. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, festgesetzt werden. Vorrangig erfolgt daher der Ausgleich auf den Baugrundstücken.

**Eingriffsregelung Flurstück 34/1**

**Bestand:**

Art der Nutzung	Flächengröße		Biotopwertfaktor	Biotopwertfläche
9123 gemischte Nutzung				
Geltungsbereich Ergänzungsfläche Flurstück 34/1	190 m <sup>2</sup>		10	1.900
<b>Summe</b>	<b>190 m<sup>2</sup></b>			<b>1.900</b>

**Planung:**

Art der Nutzung	Flächengröße		Biotopwertfaktor	Biotopwertfläche
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung 60 m <sup>2</sup> bebaubar	60 m <sup>2</sup>		0	0
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung nicht bebaubar	130 m <sup>2</sup>		10	1300
<b>Summe</b>				
Ausgleichsdefizit (Planung abzgl. Bestand)				-600

Kompensation des Ausgleichsdefizit erfolgt über Pflanzung von 1 mittelstämmigem Obstbaum auf der Grundstücksfläche des Flurstückes 34/1 außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Pro Baum wird eine Pflanzfläche von 30 m<sup>2</sup> und ein Biotopwertfaktor von 35 angenommen (da Heister gepflanzt werden können und damit keine hohe Pflanzqualität zum Einsatz kommen muss, wird kein Faktor von 40 angenommen).

In der Summe entspricht dies eine Biotopwertfläche von 1.050 Werteinheiten.

Das Ausgleichsdefizit von - 600 Werteinheiten kann mit der zusätzlichen Pflanzmaßnahme ausgeglichen werden.

**Nachweis bisherige grünordnerische Festsetzungen mittels 1. Änderung:**

Bestand Hecke auf Flurstück 34/1

Soll: 10 m x 2 m                      Gesamt 20 m<sup>2</sup>  
Ist: 24 m x 2 m                      Gesamt 48 m<sup>2</sup>

Bestand Bäume auf dem Flurstück 34/1

4 Hochstammobstbäume  
2 kleinkronige Obstbäume

**Grünordnerische Festsetzungen mittels 2. Änderung:**

*Pflanzung von 1 mittelstämmigem Obstbaum auf dem Flurstück 34/1. Der Standort des Baumes ist dem Satzungsplan zu entnehmen, Auswahl zur Pflanzart und Qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen.*

**Ergebnis:**

Der Eingriff kann unter Anwendung der Eingriffsregelung und den daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## Hinweise

### Denkmalschutz

Die angedachte bauliche Erweiterung ist mit Erdarbeiten in einem archäologischen Relevanzgebiet verbunden. Auf die gesetzliche Regelung gemäß § 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldtstr. 11 in 99423 Weimar entscheidet über den Umfang der archäologischen Arbeiten und über den Abschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle Rahmen der archäologischen Untersuchung festgehalten wird.

### Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Einstufung einer Fläche nach der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz) richtet. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen.

### Niederschlagsentwässerung

Die Versiegelung von Freiflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten. Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden.

### Naturschutz

- Schutzgebiete und –objekte

Innerhalb des Ergänzungsgebietes und unmittelbar angrenzend, befinden sich keine Schutzgebiete und –objekte nach den §§ 23 bis 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach den §§ 18 und 26 Abs. 2 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft (ThürNatG)

- Artenschutz

Der UNB sind z. Zt. keine Vorkommen besonders sowie streng geschützter wildlebender Tier- und Pflanzarten im Ergänzungsgebiet bekannt. Im Dorfgebiet gibt es mehrere Fundpunkte besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten. Die artenschutzrechtlichen Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß der §§ 39 bis 47 BNatSchG sind immer zeitnah zu berücksichtigen. Aufgrund dessen muss bei einer Beseitigung von Gehölzen und bei der Bebauung auf den Artenschutz geachtet werden.

Vor Baubeginn ist durch den (jeweiligen) Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Tier- und Pflanzarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Thüringer Bauordnung vom 13.03.2014, bekanntgemacht am 28.03.2014 (GVBl vom 28.03.2014), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.03.2016, bekanntgemacht am 30.03.2016 (GVBl 2016, S. 153).

ThürKO i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl, S. 41, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.03.2015, GVBl, S. 183).

PlanzV i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I 2011, S. 1509).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.