

## **Begründung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Hummelshain**

### **Geografische Daten**

Die Gemeinde Hummelshain liegt zwischen den Städten Kahla und Neustadt/Orla ca. 22km von der Universitätsstadt Jena entfernt. Den Ort Hummelshain durchqueren die Landstraßen L 1110 und L 1111. Die Gemeinde befindet sich auf einer Höhe von ca. 340 m ü. NN und besitzt eine Gemarkungsgröße von 1757 ha. Der Ort mit seinen 630 Einwohnern (davon 62 Einwohner OT Schmölln - Stichtag: 12.02.2014) ist heute überwiegend eine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter. Das Residenzdorf Hummelshain mit dem markanten Ortskern, der bevorzugten Höhenlage, der waldreichen Umgebung, der Abgeschiedenheit und der erholsamen Natur ist eben auch schon lange als Erholungsort bekannt. Die teils bis an den Ort heranreichenden Waldungen laden hierbei zu ausgedehnten Wanderungen auf einem gut ausgebauten und rund 100 km umfassenden Wanderwegenetz ein.

### **Kurzer Einblick in die Geschichte**

Über die geschichtliche Stellung der Gemeinde und der starken Verbindung zu Wald und Jagd zeugen noch heute neben der in Europa einzigartigen feudalen Jagdanlage Rieseneck, mit seinen unterirdischen Gängen, dem Grünen Haus und dem Herzogstuhl sowie das Siebshaus im Leubengrund gerade auch die beiden historischen Jagdschlösser. 1350 als Jagdhaus zuerst erwähnt, wurde der Ort auch in der Wittenberger Kapitulation von 1547 eben als „ein Jagd-Haus und Dorf daran“ bezeichnet.

Die höfische Struktur lässt sich bis zum heutigen Tage entdecken. Jagdzeughaus, herzogliche Schmiede und Gutshof, Hofgärtner-, Wasch- und Brauhaus bis hin zu Forstamt, Telegraphenstation und sogar das Dampfmaschinenhaus der Schlosswasseranlage komplettieren den Gesamteindruck. Dieses, das „Residenzdorf Hummelshain“ umgebende romantische Flair schätzten daher in den letzten Jahrhunderten viele bekannte und berühmte Persönlichkeiten. Allen voran Seine Durchlaucht Kaiser Wilhelm II., welcher sich höchstpersönlich zu zwei Jagden in den Jahren 1891 und 1894 die Ehre gab.

### **Einwohnerzahlen**

In der Gemeinde Hummelshain sind mit Stichtag 16.02.2018 insgesamt 625 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (davon wohnen 67 im kleinen Ortsteil Schmölln). Haben die Einwohnerzahlen von 2005 (647 EW Stand 31.12.) bis 2010 (596 EW Stand 31.12.) einen rapiden Abwärtstrend erfahren müssen, so hat sich die Einwohnerentwicklung ab 2011 stabilisiert und ist mit derzeit 625 Einwohner wieder auf den Wert von 2007 gestiegen.

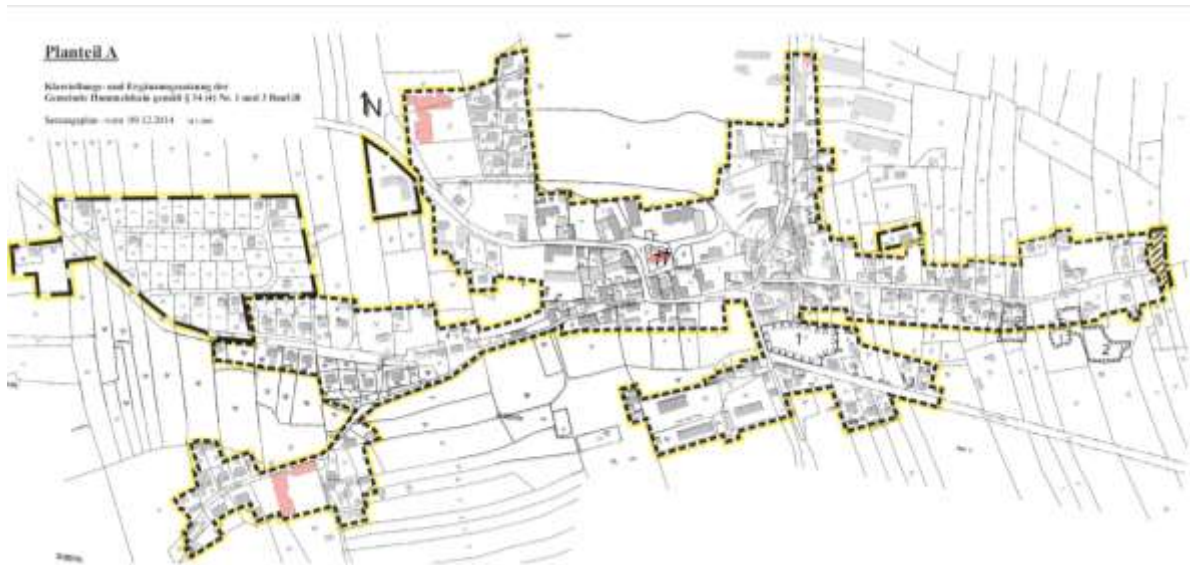
### **Städtebauliche Entwicklung**

Die Gemeinde Hummelshain verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Dennoch wurden in der Vergangenheit mehrere Bauleitpläne aufgestellt. Dabei handelt es sich um 2 Vorhabens- und Erschließungspläne, womit die Errichtungen von Wohn- und Geschäftshäuser baurechtlich gesichert wurden. Daneben verfügt die Gemeinde über einen Bebauungsplan, welches mit der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Erfuhr dieses Gebiet bisher eine eher schleppende Nachfrage, so ist diese seit geraumer Zeit gestiegen.

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

Die Gemeinde Hummelshain verfügt über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, welche mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.05.2015 rechtswirksam wurde. Hierfür gibt es einen eigenständigen Satzungsplan vom 09.12.2014 einschließlich der Begründung vom 09.12.2014.



Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde die Grenze zwischen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB klar festgelegt.

Die drei Bereiche (dickere Linienführung) bei denen bereits Bauleitplanungen (V-u E-Plan/B-Plan) durchgeführt wurden sind, werden zwar in der Satzung dargestellt, waren jedoch nicht Bestandteil des Satzungsverfahrens.

### **Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Die vorgesehene Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nimmt Bezug auf einen Bereich der in unmittelbarer Nähe durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geschäftshaus“ der Fa. Rosch – Heizung und Sanitär (Flurstück 302/3, Flur 2, Gemarkung Hummelshain) überplant wurde.

Unmittelbar bedeutet, dass angrenzend an den Geltungsbereich o. g. V- und E-Planes in südlicher Richtung ein Grundstück (Flurstücke 302/4 und 302/5, Flur 2, Gemarkung Hummelshain), welches sich gegenwärtig im Außenbereich befindet, mittels der 1. Änderung in den Innenbereich einbezogen werden soll. Zwischen den Flurstücken 302/3 und 302/5 herrscht Eigentümeridentität. So plant der Eigentümer und künftige Bauherr welcher gleichzeitig Inhaber des Geschäftshauses o. g. Fa. ist, die Bebauung des einzubeziehenden Grundstücks durch ein Einfamilienhaus sowie durch Nebenanlagen, welche u. a. der Ausführung des Gewerbebetriebes (o. g. Fa.) dienen soll. Das Einfamilienhaus, das Geschäftshaus sowie die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Nebenanlagen bilden im Ergebnis eine Grundstücks- bzw. Nutzungseinheit, da diese wie beschrieben einen unmittelbaren Bezug zueinander darstellen.



- Der vorhandene Weg auf dem Flurstück 302/6 soll als Zufahrt dienen und muss über Baulasteintragungen öffentlich rechtlich gesichert werden (Eigentümer Flurst. 302/6 = Vater des Bauherrn/Eigentümer Flurstück 302/5). Alle weiteren Medienanschlüsse liegen an der Landstraße L 1110 Kahlaer Straße die bereits das Flurstück 302/3 (Eigentümeridentität mit Flurst. 302/5 – Ergänzungsfläche) erschließen. Die Voraussetzungen der Erschließung für das Flurst. 302/5 sind somit geschaffen und können in Eigenregie durch den Eigentümer in Abstimmung mit den Medienversorgern (Abschluss Erschließungsverträge) realisiert werden.



- Die bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.
- Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Anlage der TEN Thüringer Energienetze
- Die Trinkwasserversorgung würde von der öffentlichen Wasserversorgung des ZWA Holzland in Hermsdorf - Abstimmung mit dem ZWA erforderlich
- Die Abwasserentsorgung würde über das vorhandene Mischwassersystem des Zweckverbandes Thüringer Holzland/Hermsdorf – Abstimmung mit dem ZWA erforderlich

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.

## **Gewährleistung für die Bereitstellung von Löschwasser**

Falls das Löschwasser nicht in vollem Umfang aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, können als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung u. a. Unterirdischer Löschwasserbehälter genutzt werden.

Als eine solche Löschwassereinentnahmestelle steht im westlichen Bereich eine Zisterne mit der notwendigen Löschwassermenge von min. 96 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Die Versorgung dient hier im speziellen dem Grundschutz des vorhandenen Wohngebietes „Am Würzbach“. Der Abstand von max. 300 m kann eingehalten werden.

In der Vergangenheit haben sich die genannten unabhängigen Löschwasserversorgungseinrichtungen bei Brandereignissen bewährt. Schlussfolgern kann aus gemeindlicher Sicht festgestellt werden, das Löschwasser für die einbezogenen Flächen bereitgestellt werden kann.



## Grünordnerische Maßnahmen:

Auf der Grundlage des § 1 a BauGB i. V. m. §§ 13 - 18 ff. BNatSchG werden 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.

<b>Eingriffsregelung Flurstück 302/5</b>					
<b>Bestand:</b>					
<b>Art der Nutzung</b>		<b>Flächengröße</b>		<b>Biotopwertfaktor</b>	<b>Biotopwertfläche</b>
Grünland					
Geltungsbereich Ergänzungssatzung		999	m <sup>2</sup>	25	24.975
<b>Summe</b>		<b>999</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>24.975</b>
<b>Planung:</b>					
<b>Art der Nutzung</b>		<b>Flächengröße</b>		<b>Biotopwertfaktor</b>	<b>Biotopwertfläche</b>
Baugrundstück mit zulässiger Hauptnutzung 50 % bebaubar		258	m <sup>2</sup>	0	0
Baugrundstück mit zulässiger Hauptnutzung 50 % nicht bebaubar		258	m <sup>2</sup>	25	6450
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung 60 m <sup>2</sup> bebaubar		60	m <sup>2</sup>	0	0
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung nicht bebaubar		231	m <sup>2</sup>	25	5775
Pflanzung Hecke zur Abgrenzung 64 m (l) * 3 m (b)		192	m <sup>2</sup>	35	6.720
<b>Summe</b>		<b>999</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>18.945</b>
Ausgleichsdefizit (Planung abzgl. Bestand)					-6.030

Kompensation des Ausgleichsdefizits erfolgt über Pflanzung von 6 mittelstämmigen Obstbäumen auf der Grundstücksfläche des Flurstückes 302/4 außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Pro Baum werden 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 diese eine Biotopwertfläche von 6.300 Werteinheiten.

Das Ausgleichsdefizit von - 6.030 Werteinheiten kann mit der zusätzlichen Pflanzmaßnahme ausgeglichen werden.

## Grünordnerische Festsetzungen:

- Pflanzung einer Strauchhecke auf einer Länge von 64 m und einer Breite von 3 m auf dem Flurstück 302/5. Der Standort der Hecke ist im Lageplan ersichtlich, Auswahl zur Pflanzart und Qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Vollzug der Pflanzung wird über das Baugenehmigungsverfahren geregelt.
- Pflanzung von 6 mittelstämmigen Obstbäumen auf dem Flurstück 302/4. Die Standorte der Bäume sind aus dem Lageplan ersichtlich, Auswahl zur Pflanzart und Qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 9 m.

Der Vollzug der Pflanzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer geregelt.