

Begründung

3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kleineutersdorf

Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Kleineutersdorf verfügt weder über einen genehmigten Flächennutzungsplan als auch Bebauungsplan.

Grundsätzliches zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und den bisher durchgeführten Satzungsverfahren

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 Gemeinde Kleineutersdorf geschaffen.

Am 26.03.2003 hat die Gemeinde Kleineutersdorf unter Beschluss Nr. 03/20/2003 einen Satzungsbeschluss für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gefasst. Diese enthielt zwei Ergänzungsbereiche im Nordosten (Flurstücke 161/1 und 161/2 – durch Neubezeichnung 161/5 und 161/2) und im Osten (Teilfläche des Flurstücks 154/2) der Ortslage Kleineutersdorf. Die Satzung wurde mit Nebenbestimmungen am 22.07.2003 genehmigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Schreiben vom 03.02.2004 vom Landesverwaltungsamt in Weimar bestätigt. Die Satzung wurde am 06.02.2004 bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Im Zeitraum von September 2009 bis Mai 2011 wurde ein Verfahren zur 1. Änderung der Satzung durchgeführt. Mit Bekanntmachung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kleineutersdorf erlangte diese am 24.05.2011 ihre Rechtswirksamkeit.

Mit der 2. Änderung der Satzung in den Jahren 2013 – 2014 wurden Korrekturen des Klarstellungsbereiches vorgenommen. Diese wurden im Rahmen der 1. Änderung nicht berücksichtigt bzw. ergaben sich durch Hinweise/Anfragen aus der Gemeinde. Zudem wurde eine vorhandene Ergänzungsfläche im östlichen Bereich der Ortslage erweitert. Weiterhin wurde eine Teilfläche des Flurstückes 492/14 in den Bereich der Klarstellungssatzung einbezogen. Die 2. Änderung erlangte mit Datum vom 15.09.2014 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Anlass zur Aufstellung der 3. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Gegenstand des 3. Änderungsverfahrens ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in geringem Umfang. Es handelt sich dabei um Teilflächen der Flurstücke 159/1 und 159/2. Die Flächen befinden sich grundsätzlich nicht unmittelbar angrenzend an einer Erschließungsanlage, sind aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse über die vorderen Grundstücke der Flurst. 161/4 und 161/5 erschließbar. Die Erschließung auf den o. g. Flurstücken ist jedoch nicht erforderlich, da eine Hauptnutzung zum einen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist und zum anderen nur Nebenanlagen zur Freizeitgestaltung zugelassen werden sollen. Damit soll den Grundstückseigentümern auf diesen Flächen Alternativmöglichkeiten zur Gestaltung ihrer Grundstücke gegeben werden. Mittels der Festsetzung einer konkret zu überbauenden Grundstücksfläche wird die Bebauung und somit der bauliche Eingriff auf das Nötigste begrenzt.

Ausgangslage für das gegenwärtige Änderungsverfahren ist eine zuvor gestellte und im Ergebnis abgelehnte formelle Bauvoranfrage seitens der Baugenehmigungsbehörde des Landratsamtes SHK für das Flurstück 159/2. Inhaltlich umfasste die Bauvoranfrage folgende Bauvorhaben:

- Neubau Swimmingpool
- Gartenhaus und
- Außensauna

Die beabsichtigten Bauvorhaben befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der derzeit gültigen Ergänzungs- und Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleineutersdorf. Die Eigentümer/Bauherren haben sich daher an die Gemeinde gewandt, worauf diese wiederum durch öffentlichen Gemeinderatsbeschluss das Satzungsverfahren unter Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Einhaltung der rechtlichen Vorschriften eingeleitet hat.

Die Vorhaben stehen in keinem Widerspruch zur angrenzenden Bebauung auf Nachbargrundstücken, da hier ebenso Wohn- und Wirtschaftsgebäude in unregelmäßiger Tiefe von der Haupteerschließungsstraße entfernt, eingeordnet sind. Die Vorhaben befinden sich auf dem Grundstück 159/ 2, welches durch den käuflichen Erwerb durch die Bauherren nur noch über ihr Wohngrundstück 161/ 5 begehbar und erschließbar sind.

Aus der Sicht der Gemeinde Kleineutersdorf wird einer zukünftigen Nutzung durch die Errichtung von Freizeitanlagen und Unterstellmöglichkeiten nicht widersprochen und geht von keiner Beeinträchtigung des Wohnumfeldes aus.

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 TEN Thüringer Energienetze
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des ZWA Holzland in Hermsdorf
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage in Kahla, wofür der ZWA Holzland in Hermsdorf zuständig ist.

Das Flurstück 159/2 ist über das Flurstück 161/5 grundsätzlich erschließbar (Eigentümeridentität).

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. Löschwasserteiche (DIN 14 210) in Frage kommen. Voraussetzung ist, dass diese höchstens 300 m von den Gebäuden entfernt sind (das betrifft hier geplante Gebäude in den Ergänzungsbereichen).

Auf dem Flurstück 170 befindet sich eine Teichanlage direkt neben der Freiwilligen Feuerwehr (Flurst. 173/2 und 173/3) der die notwendigen Anforderungen zur Löschwasserversorgung der DIN 14210 „Löschwasserteiche“ erfüllt. Die Entfernung zwischen Entnahmestelle und Ergänzungsfläche beträgt ca. 140 m.

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.

Eingriffsregelung Flurstücke 159/1 und 159/2					
Bestand:					
Art der Nutzung			Flächengröße	Biotopwertfaktor	Biotopwertfläche
9130 Hausgarten					
Geltungsbereich Ergänzungsfläche Flurstück 159/1			360	20	7200
Geltungsbereich Ergänzungsfläche Flurstück 159/2			260 m ²	20	5.200
Summe			620 m²		12.400
Planung:					
Art der Nutzung			Flächengröße	Biotopwertfaktor	Biotopwertfläche
Ergänzungsfläche 159/1					
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung 70 m ²	bebaubar		70 m ²	0	0
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung	nicht bebaubar		220 m ²	20	4400
Strauchhecke ca. 23 m (L) x 3 m (B)			70	35	2450
Ergänzungsfläche 159/2					
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung 70 m ²	bebaubar		70 m ²	0	0
Baugrundstück mit zulässiger Nebennutzung	nicht bebaubar		60 m ²	20	1200
Strauchhecke ca. 35 m (L) x 3 m (B)			105	35	3675
Baum			25	35	875
Summe			620		12.600
Ausgleichsüberschuss (Planung abzgl. Bestand)					200
Grünordnerische Festsetzungen mittels 3. Änderung:					
<i>Pflanzung einer Strauchhecke auf dem Flurstück 159/1 entsprechend der festgesetzten Fläche innerhalb des Satzungsgebietes (ca. 23m (L) x 3 m (B))</i>					
<i>Pflanzung einer Strauchhecke auf dem Flurstück 159/2 entsprechend der festgesetzten Fläche innerhalb des Satzungsgebietes (ca. 35m (L) x 3 m (B))</i>					
<i>Pflanzung von 1 mittelstämmigem Obstbaum auf dem Flurstück 159/2 innerhalb des Satzungsgebietes. Auswahl zur Pflanzart und Qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen.</i>					
Ergebnis:					
Der Eingriff kann unter Anwendung der Eingriffsregelung und den daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.					