

Begründung zur 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Bucha OT Nennsdorf

Der Ortsteil Nennsdorf der Gemeinde Bucha befindet sich in einem flaschenhalsartigen Tal mit Grünland und ist an den Hängen und Anhöhen mit Wald umgeben. Nennsdorf liegt zwischen Bucha (ca. 2,5 km) und der Stadt Jena (ca. 3 km) auf einer Höhe von 247 m ü. NN. Der Ort mit seinen ca. 71 Einwohnern ist heute überwiegend eine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter.

Die Gemeinde Bucha verfügt nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Sowohl in der Gemeinde selbst sowie im Ortsteil Oßmaritz entstanden 2 große Wohngebiete und ein großes Gewerbegebiet auf Grundlage genehmigter Bebauungspläne.

Der Ortsteil Nennsdorf verfügt über eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Diese wurde am 29.12.2000 durch das Landesverwaltungsamt Weimar unter dem Az: 210-4628.20-EIS-008 „Nennsdorf“ genehmigt wurde

Diese enthielt einen Ergänzungsbereich im Nordosten (Flurstücke 390/1, 393/6 und 393/7)

Mit der 1. Änderung 2008 wurden einzelne Änderungen der Klarstellungsbereiche der heutigen Flurstücke 362 im nördlichen, der Flurstücke 21/5, 21/2 und 21/1 im westlichen sowie der Flurstücke 1/1 und 34/1 im südlichen Bereich vorgenommen.

Mit der 2. Änderung wurden zum einen in einzelnen Bereichen der Klarstellungsbereich anhand der tatsächlich vorhandenen Bebauung, bei denen der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit noch entsteht, angepasst sowie zwei Flächen durch zwei Ergänzungsbereiche in den Innenbereich einbezogen (Flurstück 361 und Flurstück 40)

Eine Änderung des bisherigen Ergänzungsbereiches im Nordosten (Flurstücke 390/1, 393/6 und 393/7) wurde ebenfalls vorgenommen. Das Flurstück 393/7 ist mittlerweile mit einem Wohnhaus bebaut. Mit der Bebauung dieser Fläche erweckt sich der Eindruck eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Vor Ort wird dies in visueller Betrachtungsweise bestätigt. Daher wurde dieser Bereich mit der 2. Änderung klargestellt, d. h. die Ergänzungsfläche der oben genannten Flurstücke ist somit entfallen. Die Fläche zwischen den Flurstücken 393/7 und 390/4 stellt zweifelsohne eine Baulücke dar.

Mittels der nunmehr 3. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll vom Grunde keine zusätzliche Flächenausweisung erfolgen, sondern lediglich ein Flächentausch. Dies betrifft die mittels 2. Änderung rechtskräftige Ergänzungsfläche des Flurstücks 40. Somit soll ein Teilbereich der Ergänzungsfläche (Fläche A1*) im südwestlichen Bereich aus dem Satzungsbereich herausgenommen werden – die Flächengröße umfasst 261 m². Dafür soll eine Flächenerweiterung im südlichen Bereich (Fläche A2*) erfolgen – im gleichen Umfang

von 261 m². In der Summe findet gegenüber der 2. Änderung ein neutraler „Flächentausch“ statt.



Abb. Fläche A1 (Reduzierung) und A2 (Erweiterung)

Anlass der Flächenverschiebung mittels 3. Änderung

- Bauplanungsrechtliche Bewertung

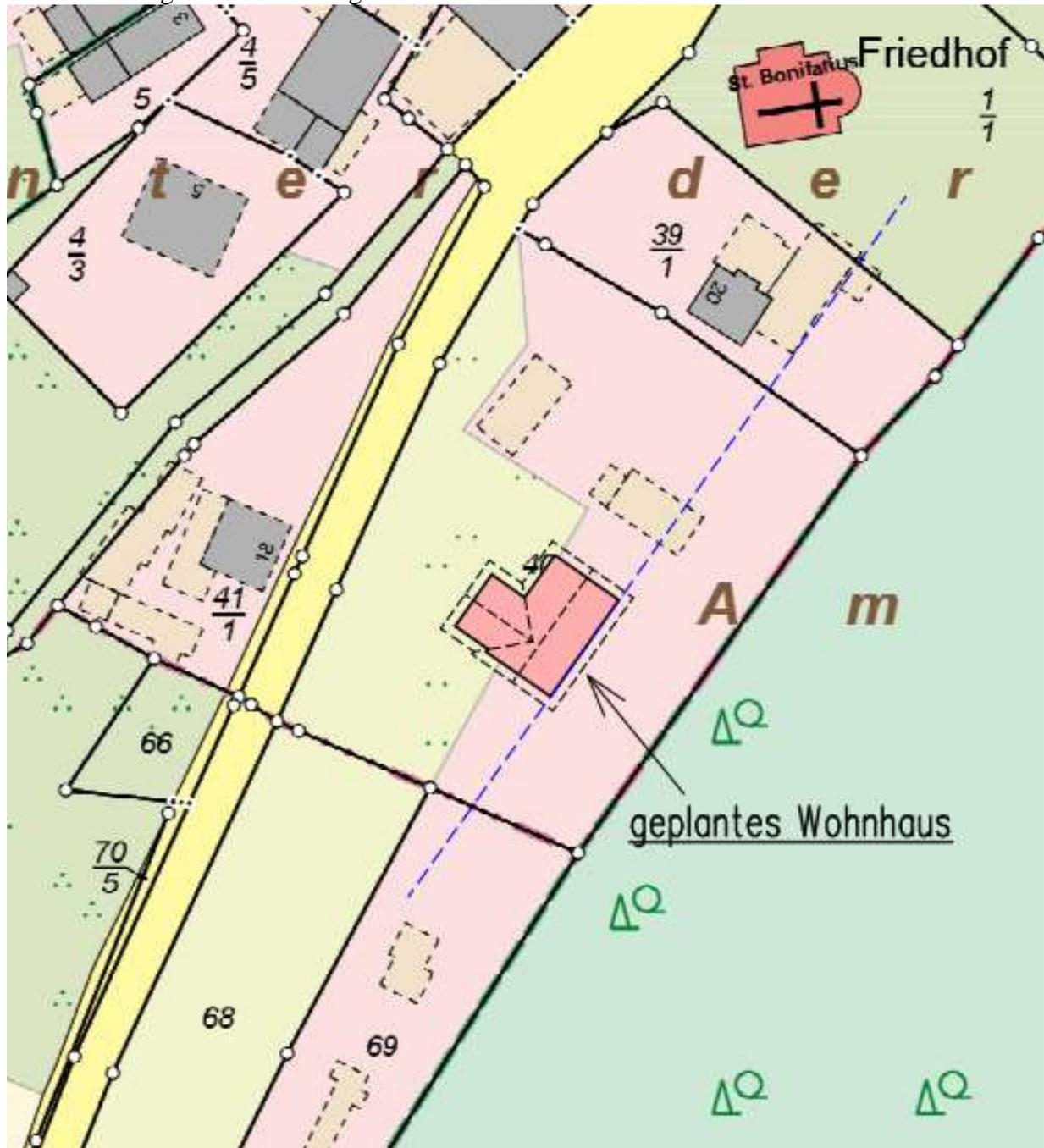
Der Bauherr des Flurstückes 40 (Ergänzungsfläche) plant den Neubau eines Einfamilienhauses auf seinem Grundstück. Hierzu wird in der konkreten Planung der Grundstücksnutzung die Fläche A 1 im südwestlichen Bereich (siehe nachfolgende Abbildung) nicht mehr benötigt. Dafür wird stattdessen die Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes zur Wohnnutzung (Errichtung eines Wohnhauses –) in südlicher Richtung außerhalb der vorhandenen Ergänzungsfläche favorisiert (Fläche A2).



In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits ein Wohngebäude (Flurstück 39/1) mit einer hinteren Bebauungstiefe von ca. 39 m von der Landstraße L2308 ausgehend). Mit der hinteren Einordnung des Vorhabens kann die Gestaltung der Baufläche insbesondere im Hinblick auf Zufahrt, Nachbarabstände, Abstand zur Landstraße und der daraus resultierenden Lärmbelastigung vorteilhafter vorgenommen werden.

Bezugspunkt der Ergänzungslinie ist das hintere Nebengebäude auf dem Flurstück 40. Mit der gegenwärtigen Planungsabsicht wird nunmehr eine Abrundung

In der nachfolgenden Abbildung wird dies anschaulich verdeutlicht:



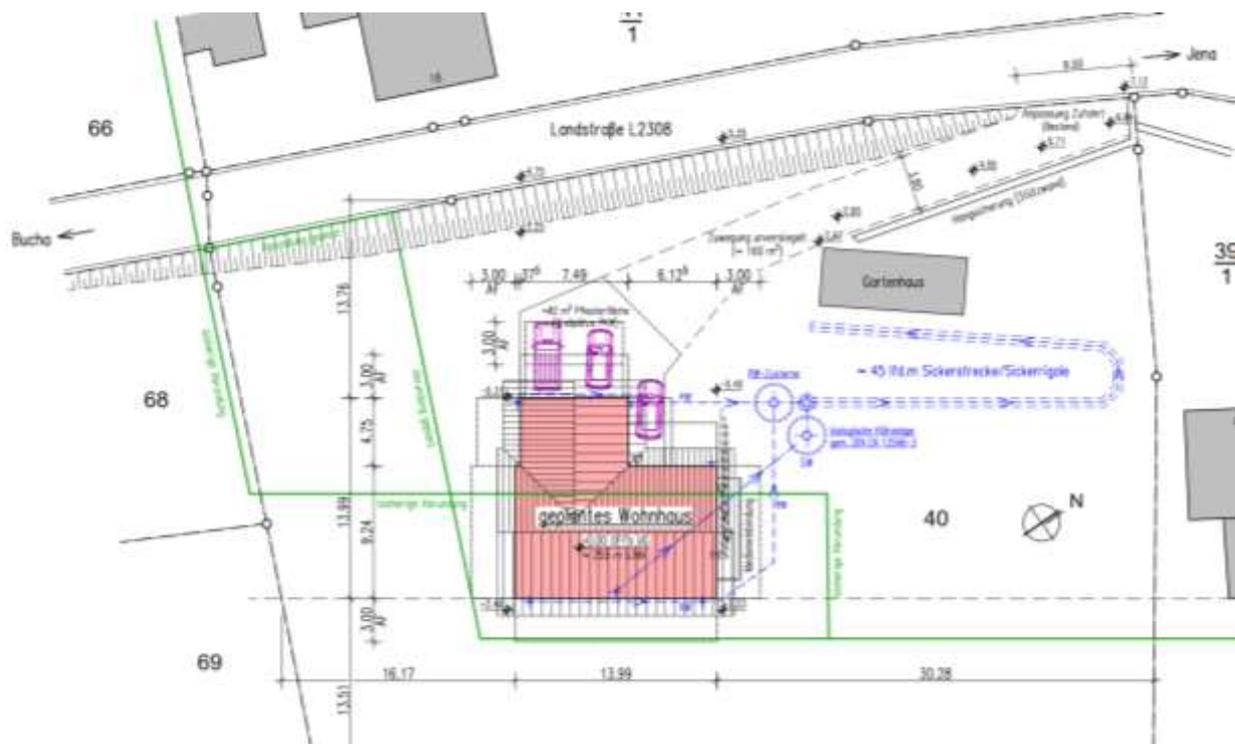


Abb. Lageplan mit Abstandsflächen, Entwässerungsplan/Medien, Zufahrt

Durch die vorhandene Wohnbebauung auf den Flurstücken 39/1 und 41/1 (gegenüberliegende Straßenseite) ist eine bauliche Prägung unter Beachtung der Voraussetzungen des § 34 BauGB gegeben. Im Gegensatz zum bisherigen südwestlichen Grenzverlauf der Ergänzungsfläche würde sich nunmehr die Wohnbebauung weiter nördlicher einfügen, so dass ein weiteres „Herausrücken“ gegenüber dem Wohngebäude auf dem Flurstück 41/1 dadurch vermieden wird. Zudem ist der Standort des geplanten Wohnhauses durch die Inanspruchnahme der bisherigen baulichen Nutzung vorbelastet.

Grünordnerische Belange und grünordnerische Maßnahmen:

Unmittelbar angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet VSG 33 „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“ und das FFH- Gebiet 129 „Leutratal – Cospoth – Schießplatz Rothenstein“

Das VSG Nr. 33 sowie das FFH Gebiet 129 ragen **nicht** in die Bauflächenerweiterung herein.

Aus dem FFH Erlass TLUG 2014 Staatsanzeiger 1 aus 2015 sind Projekte aufgeführt, die in der Regel **nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen** führen:

- privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB im räumlichen Zusammenhang mit der Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder eines Gartenbaubetriebs,
- Maßnahmen der täglichen Wirtschaftsweise der Land- und Forstwirtschaft, die nicht unmittelbar der Verwaltung des Natura 2000-Gebiets dienen (s. Ziff. 7.2), aber den Vorgaben der guten fachlichen Praxis entsprechen,

- **Wohnbebauungen in der Umgebung von FFH-Gebieten, die das Gebiet selbst flächenmäßig nicht betreffen,**
- Verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 60 ThürBO, die außerhalb eines Natura 2000-Gebiets durchgeführt werden sollen, auch wenn sie einen Eingriff nach dem BNatSchG darstellen,
- grabenlose Sanierungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten an Wasser- und Abwasserleitungen,
- Bau/Ausbau von Rad- oder Wanderwegen oder land- und forstwirtschaftlichen Wegen außerhalb eines Natura 2000-Gebiets.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Folge einer mittels der Satzungsänderung die dadurch bezweckte Wohnbebauung in der Umgebung des VSG Nr. 33 das Gebiet selbst flächenmäßig nicht betrifft. Eine Erheblichkeitseinschätzung im Rahmen des Satzungsverfahrens ist daher nicht durchzuführen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind mittels des 3. Änderungsverfahrens nicht erforderlich. Ggfs. erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung werden im Baugenehmigungsverfahren zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauherren abgestimmt (eventuelle Beantragung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis). Hierzu wurde sich im Vorfeld bereits untereinander verständigt.

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 Anlagen der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes JenaWasser
- Die Abwasserentsorgung der Ortskanalisation obliegt der Zuständigkeit durch den Zweckverband JenaWasser. Entsprechend Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) ist eine Abwasserentsorgung über die Zentralkläranlage Jena durch Anschluss der Ortskanalisation nicht vorgesehen. Eine solche wird nach der derzeitigen Fassung des ABK lediglich für anfallende Abwässer aus den Grundstückskläranlagen (Fäkalschlamm) erfolgen.

Im Rahmen der 2. Änderung der Satzung aus dem Jahr 2013 wurde durch den Zweckverband JenaWasser folgende Stellungnahme (vom 11.11.2013 Az.:FGr-MSh) abgegeben:

Die Ergänzungsfläche Flurstück 40 ist trinkwasserseitig erschlossen. Zur Abwasserbeseitigung wurde durch den Zweckverband eine Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht bei der zuständigen Umweltbehörde beantragt. Gleichzeitig wurde ein Entwässerungsplan vorgelegt, in dem die Ableitung des gereinigten Abwassers und des Niederschlagswasser dargestellt ist. Auf dem Flurstück 40 ist die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage vorgesehen. Der Überlauf soll in den vorhandenen Bach eingeleitet werden. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ist diese Variante grundsätzlich genehmigungsfähig (Schreiben UWB vom 13.05.14). Über die Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren separat entschieden. Eine abschließende Stellungnahme durch die Untere Wasserbehörde erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beim Bauordnungsamt des Landratsamtes.

Durch das zuständige Straßenbauamt (jetzt: Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr) wurde eine notwendige Kreuzung der L 2308 mit einer Klarwasser-Überlaufleitung einer Kleinkläranlage auf Anfrage in planungs- und straßenrechtlicher Sicht geprüft und eine grundsätzliche Zustimmung erteilt.

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

Durch den zuständigen Zweckverband der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung JenaWasser wird mit Stellungnahme vom 17.06.2014 die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz gewährleistet. Durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurde daraufhin bestätigt, dass ausreichend Löschwasser für den Grundschutz für die Ergänzungsfläche des Flurstückes 40 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bucha OT Nennsdorf bereitgestellt werden kann.

Hinweise

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Archäologie: Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005), § 2 Abs. 7 bekannt wurden. Bei Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfinden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Gemäß § 16 des oben genannten Gesetzes unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Diese müssen durch die zuständigen Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

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.

Im Zuge der 2. Änderung wurden für die Ergänzungsfläche Flurstück 40 bereits grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB getroffen:

- Pflanzungen von 6 mittelstämmigen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) auf der privaten Grundstücksfläche - **Flurstück. 40**

Pflanzarten: *Liste Bäume Siehe Pflanzarten* Pflanzgröße: *Siehe Pflanzarten*

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der grünordnerische Festsetzung aus der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Nennsdorf (Satzungsplan vom Juni 2014)

Es wurde mittels des 3. Änderungsverfahrens lediglich ein Flächentausch im Verhältnis 1:1 vorgenommen (siehe Begründung Seite 1 und 2).

Pflanzliste - Die Gehölzarten sind aus der folgenden Liste zu wählen:

Pflanzenarten:

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 xv, o. B., Stammumfang 10 – 12, BDB-Qualität

Pflanzgröße: Heister, 2 xv, o. B. 200 – 250, BDB-Qualität

Bäume II. Größenordnung

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzgröße: Heister, 2 xv, o. B. 150 – 200, BDB-Qualität

Obstbäume: Es sind möglichst alte Obstbaumsorten zu verwenden.

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Glockenapfel, Goldpärmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Klarapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Prinz Albrecht v. Preußen (Albrechtsapfel), Biesterfelder, Holsteiner, Krügers Dickstiel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Roter Eiserapfel, Winterrambour, Maunzenapfel, Nordhausen, Berner Rosenapfel, Borowinka, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Grauensteiner, Kronprinz Rudolf

Birnensorten:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte, Augustbirne, Gellerts Butternirne, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Oberösterreichische Weinbirne, Ollenbacher Schellerbirne, Petersbirne, Philippsbirne (Doppelte), Prinzessin Marianne, Salzburger Birne, Schmelzende von Thirriot, Schweizer Wasserbirne

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneklude, Ontariopflaume, Rafzer, Wangenheims

Kirschsorten:

Reinhard Ostheimer, Rote Maikirsche, Schöne aus Chatenay, Schattenmorelle, Büttners rote Knorpelkirsche, Badeborner Dunkelbraune, Große Prinzessin (Napoleon Knorpelkirsche), Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Büttners Rote, Schneiders Späte

Pflanzqualität Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Haselnuß (*Corylus avellanda*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hecken- oder Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Pflanzgröße: 2xv, o. B., 60 – 100, BDB-Qualität