

Begründung (Planteil B) zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lindig

Geografische Daten

Die Gemeinde Lindig gehört zum Verwaltungsbereich der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ und liegt ca. 15 km südlich von Jena in etwa 260 m ü. NN. Lindig liegt idyllisch auf einem Plateau, unweit der Stadt Kahla, wobei der dazugehörige Teil des Leubengrundes ein östliches Seitental des Saaletals ist. Die Gesamtfläche der Gemarkung umfasst 456 ha. Der Großteil der Flächen umfassen größere Waldgebiete und dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Ort mit seinen ca. 237 Einwohnern (Stichtag 01.07.2020) ist heute überwiegend eine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter. Neben dem Wohnen ist im Ort auch das Tourismusgewerbe „Lehmhof“ angesiedelt. Außerhalb der Ortslage, im Leubengrund, liegt das Waldhotel „Linzmühle“.

Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Lindig verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Seit 2001 verfügt die Gemeinde über einen vom TLVwA Weimar genehmigten (Az. 210-4621.20-074052-SO-Am Herrenberg) Einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Es handelt sich um eine Überplanung einer Außenbereichsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Wochenendhäuser „Herrenberg“. Eine Überplanung von angrenzenden Flächen mit der Nutzung von privaten Grünflächen und der vorgesehenen Zulässigkeit von Unterstellmöglichkeiten von Gartengärten befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren. Im nordöstlichen Bereich auf den Flurstücken 36/1, 86/24, 294, 330/3 und 36/2, 86/11 – Teilflächen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „In den Lützschen“. Als Nutzungsart wurde hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der B-Plan erlangte am 16. Dez. 2002 unter dem Az. 210-4621.20-074052-WA-In den Lützschen die Genehmigung.

Des Weiteren wurde im Unterdorf der gleichlautende Bebauungsplan im Jahr 2016 rechtskräftig aufgestellt. Als Art der Nutzung wurde ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Lindig verfügt zudem über eine verbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Rechtskraft der Satzung erfolgte mit Datum vom 24.10.20212.

Grundsätzliches zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

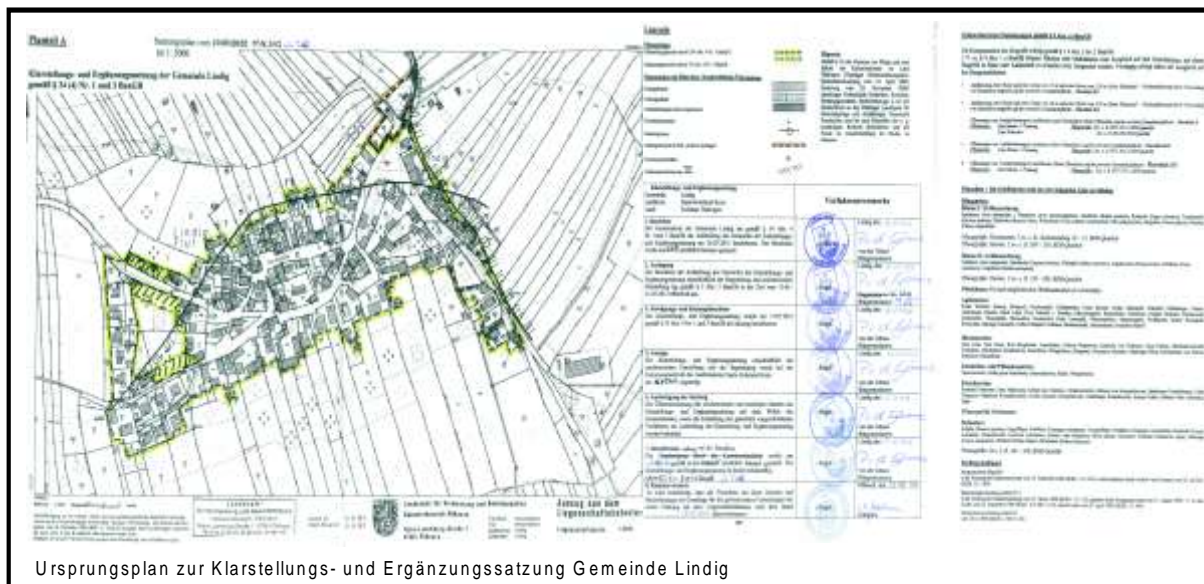
Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Grenze zwischen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB klar festgelegt. Die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen, sollte genutzt werden, um darauf eine Bebauung zu ermöglichen, wobei die typisch 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 Lindig geschaffen.

Anlass zur Aufstellung einer 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Für die Ortslage Lindig wurde 2012 bereits ein Satzungsverfahren zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durchgeführt. Die Gemeinde strebt nunmehr die Durchführung eines 1. Änderungsverfahrens an. Hierzu erging der Gemeinde Lindig ein Änderungsantrag vom 09.06.2020 durch den Grundstückseigentümer des Flurstückes 106/2, Flur 1 in der Gemarkung Lindig. Demnach wird durch den Eigentümer, gleichzeitig auch Bauherr, eine Ergänzung des Klarstellungsbereiches einer Teilfläche des Flurstückes 106/2 beabsichtigt. Im Anschluss des vorhandenen Gebäudebestandes 3a soll in südlicher Ausrichtung eine weitere Wohnbebauung für den Eigenbedarf errichtet werden. Unmittelbar hinter dem vorgenannten Gebäudebestand endet gegenwärtig die Klarstellungslinie und somit die Abgrenzung des Innen- zum Außenbereich. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde bereits eine Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde vorgenommen und im Ergebnis positiv beschieden. Aufgrund einer weiteren Ausrichtung des geplanten Wohngebäudes nach Süden und somit abweichend des positiven Bauvorbescheides konnte dem daraufhin des Bauherren eingereichte Änderungsantrag seitens des Landratsamtes nicht zugestimmt werden.

Im Ergebnis einer einvernehmlichen Lösung wurde in einer Vorortberatung mit gleichzeitiger Inaugenscheinnahme der Grundstücksfläche zwischen dem Bauordnungsamt des Landratsamtes, sowie der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ als auch der Gemeinde Lindig eine Ergänzung einer Teilfläche des o. g. Flurstückes favorisiert. Nur durch die Einbeziehung dieser Fläche mittels einer Ergänzung kann eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bebauung durch ein Wohngebäude einschließlich der ortsüblichen Nebenanlagen (Carport, Terrasse etc.) in Aussicht gestellt werden.



Der Geltungsbereich beschränkt sich lediglich auf den süd-/südwestlichen Bereich der Ortslage Lindig, so dass nicht die gesamte Ortslage am Änderungsverfahren teilnimmt.



Der Bereich der Ergänzung entspricht der Vorschrift des § 34 Abs. 4 Nr. 3. Eine künftige Bebauung im Bereich der Ergänzungsfläche vermittelt dann immer noch den Eindruck der Geschlossen- und Zusammengehörigkeit. Das Grundstück wird über die innerörtliche Gemeindestraße über das Flurstück 20 erschlossen. Die dargestellte Ergänzungsfläche ist vollständig infrastrukturell erschließbar.

In Interesse der Ansiedlung junger Familien sowie Unternehmer bzw. der Verhinderung eines Wegzugs wird das Vorhaben durch die Gemeindevertretung befürwortet und mit dem Aufstellungsverfahren beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Hinsichtlich der geringen Potentiale für Neubebauungen in der Ortslage ist der vorgesehene Ergänzungsbereich für eine Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt. Mit der Einbeziehung dieser Flächen werden keine Größenordnungen von Wohn- bzw. Gewerbemöglichkeiten bezweckt. Auf der Ergänzungsfläche ist der Eigenbedarf für geplante Neuvorhaben vorhanden. Es steht im Interesse der Gemeinde weitere Bebauungsmöglichkeiten (bei denen eine bauliche Prägung gegeben ist) zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Bauflächen sollen für den Eigenbedarf genutzt werden. Es ist derzeit eine erhöhte Nachfrage vor allem aus der eigenen Gemeinde für geplante Bauvorhaben vorhanden. Eine Erweiterung der Ortslage hätte zur Folge, dass vor allem junge Leute dauerhaft im Ort bleiben und selbst eine Familie bzw. gründen. Dadurch werden sich die Einwohnerzahlen künftig positiver gestalten. Das hätte speziell in den derzeit schwierigen Zeiten auch finanziell positive Auswirkungen.

Erschließung:

- Die verkehrsmäßige Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Die Ergänzungsfläche wird über die Gemeindestraße erschlossen.
- Die bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.
- Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Anlage der Thüringer Energienetze
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes Hermsdorf
- Die abwasserseitige Erschließung wurde in Lindig bereits realisiert. Die Überleitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt zur Kläranlage Kahla.
- Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden. Bei Errichtung von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken bedarf es im Falle einer gewerblichen Nutzung des Grundstückes der Erlaubnis gemäß § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde. Auf Grund der Lage außerhalb von Wasserschutzzonen ist die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser von nicht gewerblich genutzten Flächen gemäß Thüringer Niederschlagsversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 03. April 2002 (GVBl. 6 vom 13.06.2002 S. 201) gegeben. Die Anforderungen an die Versickerungsanlage gemäß § 3 dieser VO sind anzuwenden.
- Gewährleistung für die Bereitstellung von Löschwasser –
Die Gemeinde Lindig verfügt über insgesamt 2 Teiche im westlichen Dorfbereich (Flurstück 86/11 - Straßengrundstück) die der Versorgung mit Löschwasser zur Verfügung stehen könnten. In der Ortsmitte (Flurst. 86/11 - Straßengrundstück) wurde durch die Gemeinde eine unterirdische Zisterne errichtet. Das Fassungsvermögen umfasst rund 30 m³. Eine Entnahme für das Löschwasser ist vorhanden. Die Bereitstellung von Löschwasser aus beiden Feuerlöschteichen und der Zisterne kann für 2 Stunden aus Sicht der Gemeinde gewährleistet werden.
Auf dem Flurstück 377/2 in der Flur 3 am östlichen Rand der Ortslage befindet sich zudem ein Hochwasserbehälter der Gemeinde Lindig. Die Entfernung vom Hochbehälter zur Ergänzungsfläche beträgt < 300 m (Luftlinie). Das Fassungsvermögen umfasst ca. 96 m³. Der Behälter ist für die Entnahme von Löschwasser geeignet.

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.

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.

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.

Bestand

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße	Biotopwertfaktor	Biotopwert Fläche
106/2	Baumbestand 1 Obstbaum (Kirsche) Geltungsbereich Ergänzungsfläche	30 m ²	35	1.050
	Grünland Geltungsbereich Ergänzungsfläche	736 m ²	20	14.720
Summe		766 m²		15.770

Planung mit Baumpflanzung

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße	Biotopwertfaktor	Biotopwert Fläche
106/2	unbebaute Fläche Baumerhalt 1 Obstbaum im Geltungsbereich Ergänzungs- fläche	30 m ²	35	1.050
	bebaubare Fläche (ca. 50 % - übliche Überbauung der Umgebungsbebauung)	370 m ²	0	0
	Grünland Geltungsbereich Ergänzungsfläche	266 m ²	20	5.320
Summe		766 m²		6.370

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits von 9.400 Werteinheiten ist geplant, auf der privaten Grundstücksfläche außerhalb der Ergänzungsfläche (Flurst. 106/2, Flur 1 in der Gemarkung Lindig insgesamt 11 mittelstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Für jeden geplanten Baum wird eine Fläche von 25 m² mit einer Bedeutungsstufe von 35 angerechnet. Damit ergibt sich für jeden Baum eine Wertsumme von 875 Werteinheiten. Für das Defizit von 9.400 Werteinheiten ergibt sich somit eine Neupflanzung von 11 Einzelbäumen (9.400 Werteinheiten geteilt durch 875 Werteinheiten = ~ 11 Bäumen).

Kompensation des Ausgleichsdefizits erfolgt über Pflanzung von 11 mittelstämmigen Obstbäumen auf der Grundstücksfläche des Flurstückes außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung ist, welche Eingriffe tatsächlich zu erwarten sind. In der Praxis zeigt sich oft, dass die "Übernutzung" einzelner Grundstücke oft durch eine "Mindernutzung" anderer Grundstücke ausgeglichen wird. Untersuchungen haben zudem ergeben, dass unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes Grundstücke regelmäßig zu 50 % versiegelt werden - (Quelle dieser Bewertung: TMIL Herr J. Meißner).

Die Gemeinde findet daher eine Überbauung von 50 % für angemessen.

Der Ausgleich der 11 Obstbäume außerhalb der Ergänzungsfläche wird über einen städtebaulichen Vertrag zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen geregelt.