

Begründung

zum

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Hinter dem Zaun“ OT Oelknitz

der Gemeinde Rothenstein

Stand: 16.07.2020



1. Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufstellung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Für die Aufstellung kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung finden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Zudem umfasst die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Hinter dem Zaun“ weniger als 20 000 m². Die Größe des Geltungsbereiches umfasst 1.972 m². Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung, Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie eine Umweltprüfung einschließlich dem Umweltbericht kann abgesehen werden.

2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Zaun“

In der öffentlichen Sitzung am 21.07.2020 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Rothenstein der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum oben genannten Bebauungsplan gefasst. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 202/1, Flur 1 in der Gemarkung Oelknitz. Grundsätzlich befindet sich das Grundstück im Innenbereich gem. § 34 BauGB, d. h. eine Wohnbebauung in diesem Bereich unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes zulässig. Nach § 34 Abs. 1 BauGB muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zentrales Zulässigkeitsmerkmal ist das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“.

Nunmehr wird unlängst durch den Eigentümer eine Wohnbebauung in Form eines Mehrgenerationshauses beabsichtigt. Entsprechende Genehmigungsunterlagen wurden bereits erarbeitet und dem Landratsamt als zuständige Baugenehmigungsbehörde vorgelegt. Die Gemeinde hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 36 BauGB ihr gemeindliches Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben erteilt. Die dem Landratsamt obliegende Entscheidungsbefugnis führte zur Genehmigungsversagung unter dem Aspekt, dass ein Einfügen des geplanten Vorhabens in die nähere Umgebung nicht gegeben sei.

Im Umkehrschluss bedarf es für Vorhaben, bei denen das Einfügungsgebot nicht gegeben ist, dem Einsatz der Bauleitplanung. In diesem Fall soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit mittels eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

Durch Einbeziehung des oben genannten Flurstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Zaun“ werden rechtseindeutige Festsetzungen getroffen. Die Fläche ist durch ihre Lage erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 166 die direkt anliegt. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB

Für die Gemeinde Rothenstein liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Grundsätzlich sind Bebauungspläne entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und somit das Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Hierfür ist kein Verfahren notwendig. Die Berichtigung wird durch Gemeinderatsbeschluss entsprechend beschlossen. Die Berichtigung betrifft den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes. Die Wohnnutzung des Flurstückes 202/1 ersetzt die im FNP bisher dargestellte Nutzung als Grünfläche.

Siedlungsstruktur gem. G 2-4 Regionalplan Ostthüringen

- Innen- vor Außenentwicklung

Dem Ziel zur sparsamen Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke trägt die Gemeinde Rothenstein Rechnung. Mit der Überplanung mittels eines Bebauungsplanes werden keine Flächenneuanspruhen vorgenommen. D. h. Neuausweisungen im Außenbereich werden durch die Planung nicht bezweckt.

4. Erschließung

- Die verkehrsmäßige Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 166
- 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 durch die öffentliche Versorgung in Zuständigkeit des Zweckverbandes JenaWasser.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Jena-Maua in Zuständigkeit des Zweckverbandes JenaWasser.

5. 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) und unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) in Frage kommen. Voraussetzung ist, dass diese höchstens 300 m von den Gebäuden entfernt sind (das betrifft vor allem geplante bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufenster).

Die Entnahmemöglichkeiten gemäß DIN 14 210 sind vorhanden. Die Zufahrts- und Bewegungsflächen können gewährleistet werden. Die Entfernung zur Entnahmestelle an der Saale bis zum geplanten Baugrundstück beträgt ca. 250 m. Zudem ist die Entnahme in Abstimmung mit dem ZV JenaWasser möglich. Im laufenden Bauleitverfahren ergeht seitens des ZV eine gesonderte Stellungnahme. Die Bereitstellung von Löschwasser kann für 2 Stunden aus Sicht der Gemeinde gewährleistet werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, grünordnerische Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise

1. Mit der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) wird das Satzungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauGB genannten Anlagen sind zulässig.

Somit bleibt der vorhandene Gebietscharakter der näheren Umgebung vorhanden.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Obergrenzen:

Grundflächenzahl

Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt, als GRZ bezeichnet;

GRZ = 0,4 – Die Berechnung erfolgt gemäß § 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmen Nebenanlagen generell das Maß der baulichen Nutzung mit.

Die Firsthöhe bezogen auf die Oberkante der zu der Gebäudemitte nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche wird für das Wohngebiet auf max. 14,00 m festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO), überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Abstände der Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen richten sich nach den Grundsätzen der ThürBO.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche werden alle baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO einbezogen.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf Grundlage des BauGB findet auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Ergebnis **grundsätzlich** keine Anwendung, weil durch gesetzliche Fiktion stets ein Fall des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB angenommen wird, d. h. die Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn keine Verpflichtung zur Kompensation besteht, liegt es im Interesse der Gemeinde dennoch den erforderlichen Eingriff infolge der künftigen Bebauung zu kompensieren. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung des Thüringer Bilanzierungsmodells ist außerhalb des Plangebietes die Pflanzung von 18 mittelstämmigen Obstbäumen vorgesehen.

Bestand

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße	Biotopwertfaktor	Biotopwert Fläche
202/1	Grünland Geltungsbereich Ergänzungsfläche	1.972	20	39.440
Summe		1.972		39.440

Planung

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße	Biotopwertfaktor	Biotopwert Fläche
202/1	9110 Wohngebiet WA Versiegelung GRZ 0,4 durch zul. Überschreitung GRZ 0,60	1.183.20	0	0
	9110 Wohngebiet WA Hausgärten; Ausprägung strukturreich	788.80	30	23.664
Summe		1.972		23.664

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits von 15.776 Werteinheiten ist geplant, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurst.376/5, 375/1, Flur 6 in der Gemarkung Oelknitz insgesamt 18 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.
(15.776 Werteinheiten geteilt durch 875 Werteinheiten = 18 Bäume).

Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzungen von 18 Bäumen auf der gemeindeeigenen Grundstücksfläche parallel des Radweges zwischen Jägersdorf und Oelknitz
Flurstück 576/5, 375/1 Flur 6, Gemarkung Oelknitz. (2. Geltungsbereich)

Zwischen dem Eigentümer des Eingriffsgrundstückes und der Gemeinde Rothenstein wird ein städtebaulicher Vertrag zur Refinanzierung und Flächenverfügbarkeit abgeschlossen

Artenvorgabe:

Äpfel: *Malus domestica* Hybriden: bevorzugt alte Sorten wie Boskopp, Baumanns Renette, Rote Sternrenette, Kaiser Willhelm, Prinz Albrecht, Schöner von Nordhausen, Gelber Bellefleur, Berlepsch, Gravensteine r,
Klarapfel, Landsberger Renette, Winter Kawill

Süßkirsche: *Prunus avium* Hybride: bevorzugt alte Sorten wie Schneiders Späte Knorpelkirsche,
Büttners Rote Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche

Hauspflaume: *Prunus domestica* Hybride: bevorzugt alte Sorten wie Hauszwetsche, Königin Victoria, Wang

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 8-10 cm

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(1) Dachgestaltung

1. zulässige Dachneigung: 0- 50 °
2. Material der Dacheindeckung: - glänzende und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig
- Solaranlagen sind zulässig

Kennzeichnungen, Hinweise

(1) Kulturdenkmale/Bodendenkmale/Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 13, 14 und 16 ThDschG) Die geplante Baumaßnahme ist mit Erdarbeiten in einem archäologischen Relevanzgebiet verbunden. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar entscheidet über den Umfang der archäologischen Planung und über den Anschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle Rahmen der archäologischen Untersuchung festgehalten wird.

Entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) unterliegen nach § 16 Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

(2) Geologische Belange (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tlug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungstafeln und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>)

(3) Abfallablagerung und – beseitigung (§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 13 und 27 KrW-/AbfG) Im Geltungsbereich des B-Planes ist keine Altlastenverdachtsfläche registriert. Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen.

(4) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bedarf in Abhängigkeit der Menge der zur Verwendung der vorgesehenen wassergefährdenden Stoffe gemäß § 62 Abs. 4, Nr. 5 WHG i. V. m. § 40 AwSV der Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde.

8. Durchgeführtes Verfahren

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss begonnen. Dieser wurde in der Sitzung am 21.07.2020 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Aufstellung erfolgte auf Grundlage des § 2 BauGB. Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belange einschließlich der Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde abgesehen. Hierzu wurde durch eine ortsübliche Bekanntmachung (vom 05.08.2020 – 13.08.2020) darauf hingewiesen. Im Zeitraum vom 13.08.2020-14.08.2020 findet die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Mit Schreiben vom 05.08.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.