Gemeinde Schöps

2. Entwurf zur

Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB

„Jägersdorf Flurstücke 16/3 und 16/4“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 22.05.2023

Satzung der	Gemeinde Schöps c/o Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal"
Erarbeitung Satzung von	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Standort Jena Unterlauengasse 9 07743 Jena T. 03641/592 - 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhalt

1 Einführung ... 3
1.1 Allgemeine Angaben ... 3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung ... 3
1.3 Beschlusslage ... 4

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 5
2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen ... 5

3 Verfahren ... 5

4 Satzungsgebiet ... 6
4.1 Plangrundlage ... 6
4.2 Räumliche Lage ... 6
4.3 Örtliche Situation / städtebauliche Entwicklung ... 7
4.4 Geltungsbereich der Satzung, vorhandene Nutzung ... 7
4.5 Verkehrserschließung ... 10
4.6 Ver- und Entsorgung ... 10

5 Übergeordnete Planung ... 11
5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ... 11
5.2 Regionalplan Ostthüringen ... 12
5.3 Landschaftsplan ... 14
5.4 Flächennutzungsplan ... 14
5.5 Schutzgebiete ... 14
5.6 Bodenordnungsverfahren ... 15

6 Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Begründung der Festsetzungen ... 15
6.1 Satzungsgebiet ... 15
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche ... 16
6.3 Maßnahmen zum Ausgleich ... 16

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 17

8 Auswirkungen der Planung ... 21

9 Verzeichnis der Unterlagen zur Ergänzungssatzung ... 21

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER:	Gemeinde Schöps c/o Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal" Bahnhofstraße 23 07768 Kahla
PLANUNG:	Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
STANDORT:	Ortsteil Jägersdorf, südlicher Ortsausgang
PLANGBEBIET:	Teilbereiche der Flurstücke Nr. 16/3 und 16/4, Flur 9, Gemarkung Jägersdorf
FLÄCHE:	1.225 m²

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung

Im Ortsteil Jägersdorf der Gemeinde Schöps soll eine Fläche im Außenbereich für Wohnbebauungen genutzt werden. Ziel der hierfür aufgestellten Ergänzungssatzung ist eine geordnete Flächennutzung und städtebauliche Entwicklung im Bereich erschlossener Flurstücke mittels Baulandausweisung, in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur und unter Beachtung der örtlichen Baustruktur.

Auf dem privaten Flurstück 16/4, Gemarkung Jägersdorf soll nach Vorstellungen des Eigentümers ein Einzelhaus mit Garagen errichtet werden. Über einen schmalen Teilbereich des Flurstückes 16/3 schließt das Flurstück 16/4 an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Mit der Ergänzungsatzung wird der städtebauliche Abschluss des bebauten Ortsteils Jägersdorf nach Süden erreicht. Infrastrukturell erschlossene Flurstücke werden somit einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Abgrenzung zwischen Innenbereich und dem Außenbereich ist eindeutig nachvollziehbar. Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist daher ein geeignetes Instrument, um Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 BauGB zu schaffen.

Hinsichtlich der geringen Potentiale für Neubebauungen in der Ortslage und der Auslastung des Wohngebietes "Der Stiegel" ist der vorgesehenen Ergänzungsbereich für eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit gerechtfertigt. Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird eine kleinteilige Erweiterung von Wohnmöglichkeiten bezweckt. Auf der Ergänzungsflächen ist der Eigenbedarf für ein geplantes Neubauvorhaben vorhanden.

Es steht im Interesse der Gemeinde, weitere Bebauungsmöglichkeiten (bei denen eine bauliche Prägung gegeben ist) zu eröffnen. Die vorgesehene Baufläche soll für den privaten Eigenbedarf genutzt werden. Mit der angestrebten Ergänzung des Siedlungsbereichs kann somit konkret einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.

1.3 Beschlusslage

Mit der am 27.08.2012 beschlossenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jägersdorf bestimmt.

Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schöps vom 27.08.2012

Der Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Jägersdorf Flurstücke 16/3 und 16/4“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.05.2022 gefasst.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Auf Grundlage von § 34 Absatz 4 Nr.3 BauGB werden Städte und Gemeinden ermächtigt durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung bislang zum Außenbereich gehörende Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird Baurecht nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 – 3a BauGB begründet. Nach Inkrafttreten der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 Abs. 1 - 3a BauGB und den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die Prägung der Teilflurstücke 16/3 und 16/4 durch die angrenzenden Nutzungen (Maß und Art der Nutzung), und die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schöps. Konstitutive Erweiterungen der Bebaubarkeit sind nicht zulässig, wenn dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Schutzgüter nach § 1Abs. 6 Nr. 7 b BauGB dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

3 Verfahren

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 werden die straßenbegleitenden Teilbereiche der Flurstücke 16/3 und 16/4, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 BauGB einbezogen. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und 3 sowie Satz 2 maßgebend. Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr.3 BauGB ist darauf zu verweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wurde. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs.6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB sowie Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 und Festsetzungen zum Ausgleich nach § 9 Abs.1a sind anzuwenden.

4 Satzungsgebiet

4.1 Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Umweltinformation – Gemeinde Schöps, Ortsteil Jägersdorf.

4.2 Räumliche Lage

Jägersdorf gehört als Teil der Gemeinde Schöps zum Verwaltungsbereich der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ und liegt ca. 10 km südlich von Jena in etwa 178 m ü. NHN Schöps befindet sich westlich der Saale und Jägersdorf liegt östlich der Saale. Östlich der Gemeinde erstreckt sich das Thüringer Holzland, westlich die Saale-Ilm-Platte. Die Gesamtfläche beider Gemarkungen umfasst 435 ha. Großteile der Flächen stellen größere Waldgebiete dar oder dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Ortsteil Jägersdorf selbst liegt in und an der Saaleaue. Im westlichen Bereich der Ortslage fließt die Saale in Richtung Jena, daneben erstrecken sich die Bahnstrecke Saalfeld-Jena und die Bundesstraße 88.

Luftbild der räumlichen Lage des Satzungsgebietes

4.3 Örtliche Situation / städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde mit seinen ca. 250 Einwohnern (Thüringer Landesamt für Statistik, Dezember 2021) ist heute überwiegend eine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter. Neben dem Wohnen und der Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe dient das Dorfgebiet auch der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dieser befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils.

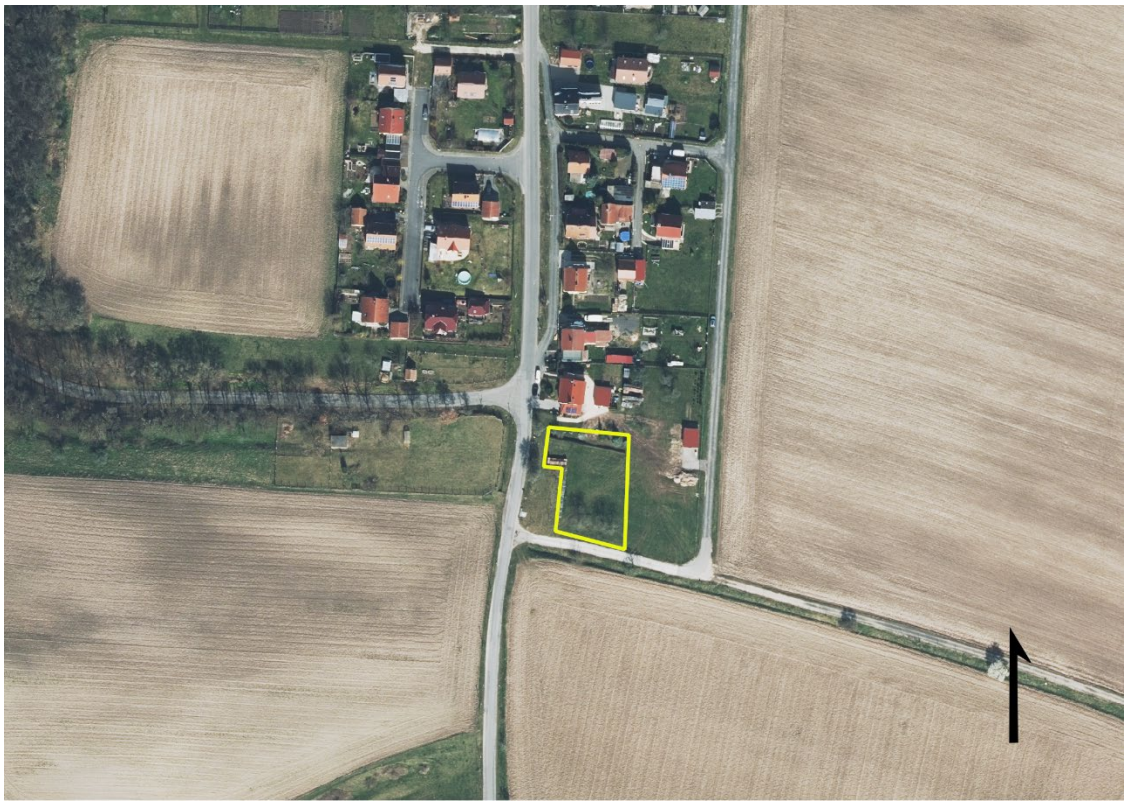
Die Gemeinde Schöps verfügt über keinen Flächennutzungsplan. In der Vergangenheit wurden mehrere Bebauungspläne aufgestellt, womit in den Gemarkungen Schöps und Jägersdorf Wohngebiete aber auch gewerbliche Betriebe erschlossen und somit die Möglichkeit von Wohn-ansiedlungen und Gewerbebetrieben geschaffen wurden. Das allgemeine Wohngebiet „Im Stie-gel“ in der Gemarkung Jägersdorf ist vollständig ausgelastet.

Die bauliche Prägung in der näheren Umgebung des Satzungsgebietes entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO.

4.4 Geltungsbereich der Satzung, vorhandene Nutzung

Das Satzungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Jägersdorf. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig die Flurstücke 16/3 sowie 16/4. Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist entlang der Ortsdurchfahrtsstraße durch Einfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt. Im Geltungsbereich soll ein Wohngebäude mit ein bis zwei Wohnungen gebaut werden. Mit einer der Grundstückslage entsprechenden straßenbegleitenden Wohnbebauung wird damit an den Innenbereich des anschließenden Flurstücks 16/1 angeknüpft.

Die betroffenen Flurstücke werden gärtnerisch genutzt. Richtung Südwesten schließt direkt an der Straße das Flurstück 17 an. Straßenseitig findet sich hier eine wasserwirtschaftliche Anlage (Schachtabdeckung), das Grundstück ist ansonsten gärtnerisch genutzt und mit mehreren Bäumen bewachsen.



Luftbild des Satzungsgebietes

Blick auf das Satzungsgebiet von Süden

Blick auf Satzungsgebiet vom südlich angrenzenden Feldweg

Sicht auf das Satzungsgebiet vom dahinterliegenden Feldweg (Blick von Ost nach West)

Blick auf den Ortsausgang von der Dorfstraße

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die kommunalen Flurstücke 39 bzw. 42 (Flur 9, Gemarkung Jägersdorf), die einen Teil der öffentlichen Ortsstraße „Jägersdorf“ umfassen. Das Satzungsgebiet liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die das erzeugte Verkehrsaufkommen aufnimmt.

Durch die Ergänzungssatzung soll Baurecht auf Grundstücken geschaffen werden, die derzeit noch an außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 166 liegen. Um die potentielle Baufläche bebauen und erschließen zu können, soll die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 166 in Jägerdorf erweitert werden. Damit liegt das Baufeld innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches. Die Gemeinde Schöps beantragte, die südliche Grenze der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 166 im Ortsteil Jägersdorf (Versetzung OD-Stein) nach Süden bis auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 16/4 bzw. des Flurstücks 17 zu versetzen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Anlage der Stadtwerke Jena.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes JenaWasser. Das Grundstück 16/4 ist gemäß § 4 (2) WBS trinkwasserseitig erschlossen.

Die Abwasserentsorgung des Ortsteils Jägersdorf erfolgt über den Zweckverband JenaWasser. Der Ortsteil Jägersdorf wurde abwasserseitig im Jahr 2016/2017 im Trennsystem erschlossen.

Die anfallenden Schmutzwässer werden zur vollbiologischen Reinigung der Kläranlage Maua zugeführt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist abwasserseitig nicht erschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern.

Nächstmöglicher Anbindepunkt an das öffentliche Schmutzwassernetz befindet sich nördlich in der Dorfstraße (Straßengrundstück 42 bzw. 39). Für die Erschließung des Gebietes stehen durch den Zweckverband kurz- und mittelfristig keine finanziellen Mittel zur Verfügung. Der schmutzwasserseitige Anschluss kann über den Abschluss eines Vertrages mit Zweckverband JenaWasser realisiert werden, in dem die Kostentragung geregelt ist.

Der Zweckverband JenaWasser erhebt für die äußere Erschließung des Gebietes einen Abwasserbeitrag entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS) in der jeweils gültigen Fassung. Es wird empfohlen, den Beitrag über eine Ablösevereinbarung mit dem Erschließungsträger vor Verkauf der Grundstücke abzugelten.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die Gemeinde gewährleistet. Die Gemeinde verfügt über ein ausreichendes Volumen für die Löschwasservorhaltung. Im Umkreis des Satzungsgebietes von unter 300 m befinden sich folgende Löschwasserentnahmestelle in der Gemarkung Jägersdorf:

- Löschwasserzisterne Flurstück 44/2, Flur 1 - 80 m³
- Löschwasserteich Agrargenossenschaft Flurstück 90, Flur 2 - min. 500 m³
- Mohllache an der Mühle als Vorfluter zur Saale
- Ober-/Unterflurhydranten (ZV JenaWasser).

Der Grundschutz für eine allgemeine Wohnbebauung mit einem Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) über eine Löschzeit von 2 Stunden (Gesamtlöschwasserbedarf 96 m³) kann gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über vorhandene Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Es verläuft eine Erdgasleitung (150PE) über das Flurstück 39 und 17.

Die Anbindung an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den Dienstleistungsbetrieb des Saale-Holzland-Kreises.

5 Übergeordnete Planung

5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm des Landes Thüringen ist das Satzungsgebiet der Raumstrukturgruppe „Demografisch und wirtschaftlich stabiler innerthüringer Zentralraum“ zugeordnet. Der Gemeinde Schöps wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind gemäß der Leitvorstellungen des LEP 2025 in allen Landesteilen zu sichern. Hierzu trifft das LEP 2025 folgende Aussagen:

- Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen (2.1.1 G),
- Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Weiterentwicklung und Sicherung sozialer Infrastrukturen (2.1.2 G),
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Landesteile (2.1.3 G).

Schöps liegt laut LEP 2025 innerhalb des Raumstrukturtyps „Innerthüringer Zentralraum“, der als demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum eingeschätzt wird. Er hat günstige Entwicklungsvoraussetzungen und „soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.“[1] Schöps befindet sich im Einzugsbereich des Oberzentrums Jena

5.2 Regionalplan Ostthüringen

Die Gemeinde Schöps gehört laut dem gültigen Regionalplan Ostthüringen 2012 zum Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Kahla. In den Grundversorgungsbereichen sollen durch die zentralen Orte Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen übernommen werden, die die grundlegende Daseinsvorsorge und die gleichwertigen Lebensverhältnisse in den zugehörigen Einzugsbereichen absichern. Gleichzeitig soll die erforderliche Tragfähigkeit der entsprechenden Einrichtung abgesichert werden. Laut Entwurf zur Änderung des Regionalplans Ostthüringen von 2018 sollen aber auch in den Gemeinden des Raumes besondere Anpassungsstrategien entwickelt werden, um negative Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs zu vermeiden. Dazu sollen Strukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge erhalten, umstrukturiert und ausgebaut werden.

Die Gemeinde Schöps ermöglicht mit der vorliegenden Ergänzungssatzung den Bau eines Wohnhauses auf privatem Grundstück, wird damit der lokalen Wohnraumnachfrage gerecht und leistet einen Beitrag zur Bevölkerungsstabilisierung der Gemeinde.

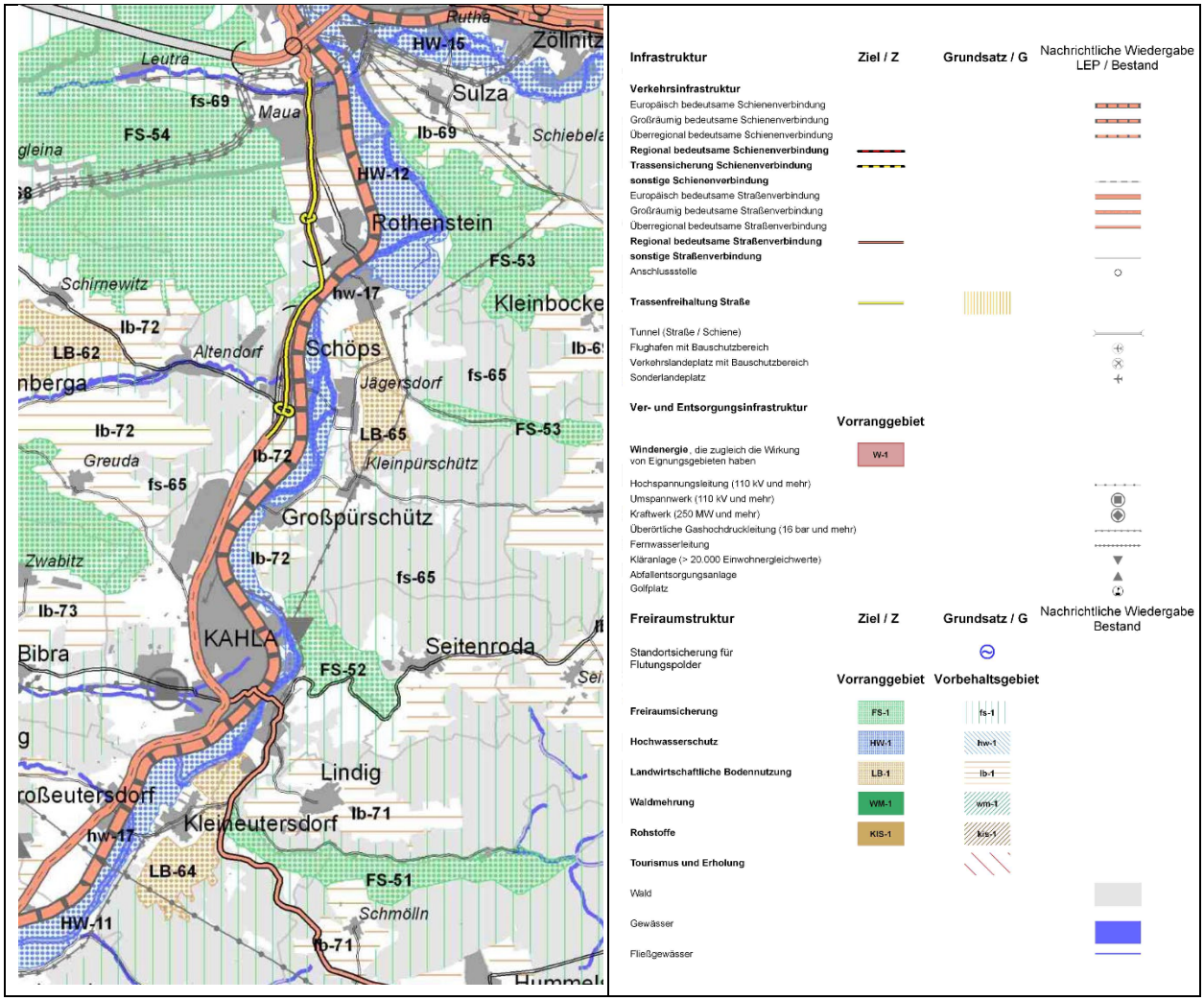
Des Weiteren wurde der nachfolgende Grundsatz des Regionalplans Ostthüringen beachtet bzw. berücksichtigt:

> ***G2-4*** *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.*[2]

Im Siedlungsbereich des OT Jägersdorf liegen keine unausgelasteten Baugebiete und nur in geringem Umfang Potentialflächen (südlich der Feuerwehr) für bauliche Entwicklungen vor.

[1] Landesentwicklungsprogramm TH 2025, Pkt. 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, S. 11

[2] Regionalplan Ostthüringen 2012, Siedlungsentwicklung, S.20



Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen, Raumnutzungskarte

Der Ortsteil Jägersdorf grenzt laut Raumnutzungskarte an das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-65. Vorranggebiete sind darauf ausgerichtet, die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor zu stärken und die Kulturlandschaft zu erhalten. Das Vorranggebiet liegt am Siedlungsbereich und außerhalb des Satzungsgebietes. Eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes oder raumbedeutsamer anderer Funktionen ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Durch Pflanzungen im Satzungsgebiet besteht zudem die Möglichkeit, typische Strukturelemente der Kulturlandschaft zu erweitern.

Zusammenfassend stehen die Aussagen des Regionalplans Ostthüringen (2012) einer baulichen Entwicklung auf der vorliegenden Ergänzungsfläche nicht entgegen.

5.3 Landschaftsplan

Das Satzungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (LP) „Kahla" des Saale-Holzland-Kreises (1996). Dieser sieht „Grünland" als Nutzung für den Vorhabenstandort vor.

Die Planung der Gemeinde weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da nach den landes- und regionalplanerischen Zielen der ortsnahe Bereich für die Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde benötigt wird.

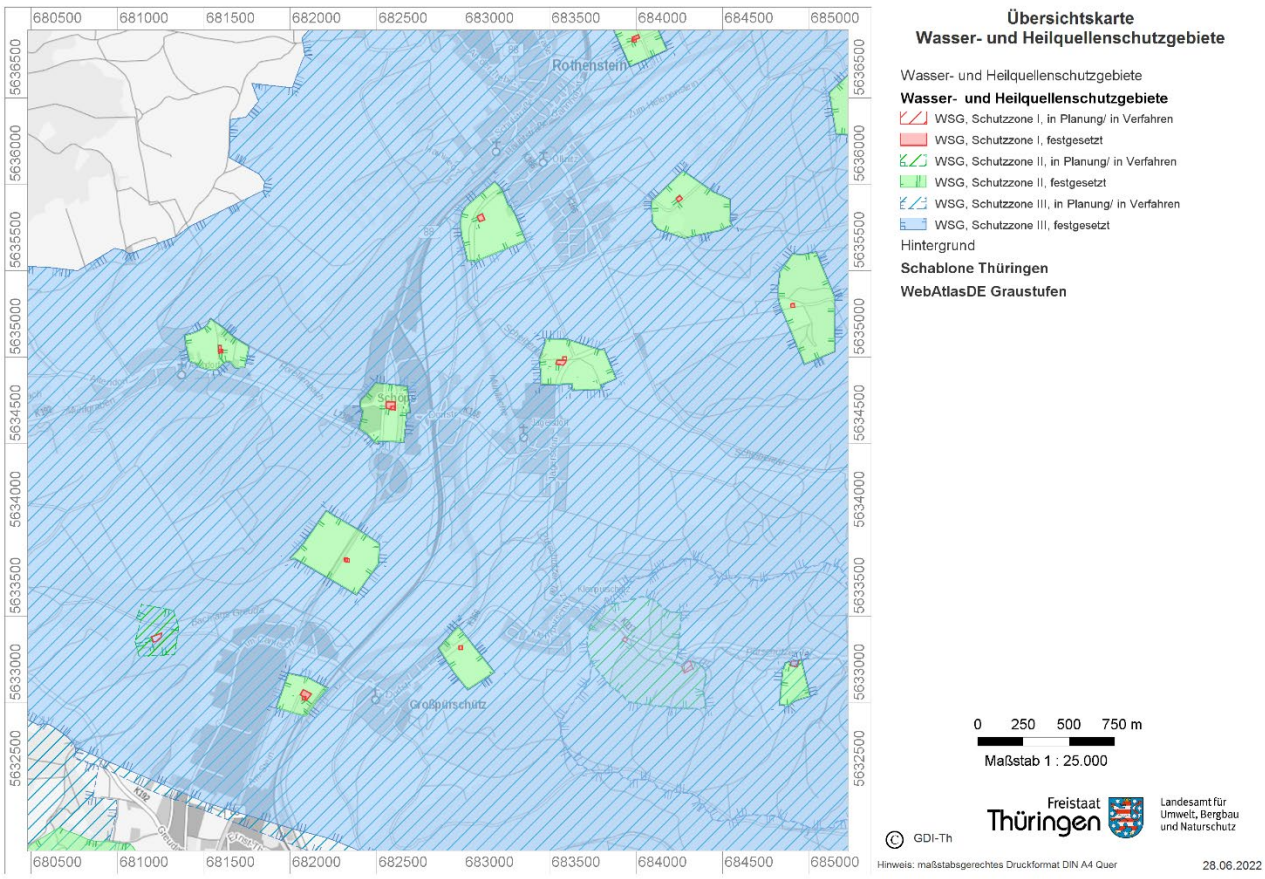
5.4 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Schöps mit dem Ortsteil Jägersdorf liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

5.5 Schutzgebiete

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch die Planung berührt.

Die Gemarkung Jägersdorf liegt im Bereich der Saaleaue im Landschaftsschutzgebiet „Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla". Die Ergänzungsfläche selbst liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.



Die Übersichtskarte *Wasser und Heilquellenschutzgebiete* zeigt die Lage Jägersdorfs innerhalb des Wasserschutzgebiets *221 Saaletal Jena-Rothenstein-Kahla.,* gekennzeichnet als Schutzzone III (Weitere Schutzzone). Die in der Schutzzone III geltenden Schutzbestimmungen sollen vorrangig chemische Beeinträchtigungen verhindern, die sich langfristig auf die Wasserqualität auswirken[3].

5.6 Bodenordnungsverfahren

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Jägersdorf, Flurstücke 16/3 und 16/4" der Gemeinde Schöps ist derzeit kein Bodenordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig. Weitere Neuordnungsverfahren sind nicht in Planung.

6 Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Begründung der Festsetzungen

6.1 Satzungsgebiet

Nr. 1 Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig die Flurstücke Nr. 16/3 und 16/4 der Gemarkung Jägersdorf, Gemeinde Schöps.

Begründung:

Hinsichtlich der geringen Potentiale für Neubebauungen in der Ortslage (südlich der Feuerwehr) und der Auslastung des Wohngebietes "Der Stiegel" ist die vorgesehene Ergänzungsfläche für eine Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt. Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird eine kleinteilige Erweiterung von Wohnmöglichkeiten bezweckt. Auf der Ergänzungsfläche ist der Eigenbedarf für geplante Neubauvorhaben vorhanden. Es steht im Interesse der Gemeinde diese Bebauungsmöglichkeit, bei der eine bauliche Prägung gegeben ist, zu ermöglichen und damit positiv auf die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils einzuwirken.

Das straßenbegleitende Flurstücks 17 kann nicht in die Ergänzungssatzung einbezogen werden. Die Fläche dient der Ver- und Entsorgung der Gemeinde. Auf der Fläche befinden sich Anlagen zur Entsorgung des Abwassers und zur Versorgung mit Erdgas, die aufgrund ihres Flächenbedarf nicht im öffentlichen Straßengrundstück untergebracht werden konnten. Um die Versorgung des Ortes zu sichern, hat die Gemeinde bestimmt, dass das Grundstück nicht in die Ergänzungssatzung einbezogen wird und nicht für eine Bebauung vorgesehen wird. Maßnahmen zur Bodenordnung sind bereits erfolgt. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Versorgungsunternehmen.

[3] „Wasser- und Heilquellenschutzgebiete“, Website des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Nr. 2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Das Satzungsgebiet wird durch die nördlich entlang der Dorfstraße anknüpfende Bebauung geprägt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im zur Straße orientierten Bereich des Grundstücks sichert den Anschluss der zu erwartenden Bebauung an diese bauliche Prägung und ermöglicht eine harmonische Ortsabrundung.

Die Ergänzungssatzung setzt Baulinien und Baugrenzen fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so bestimmt, dass sich die künftige Hauptnutzung im Satzungsgebiet an der vorhandenen Bebauung orientiert. Durch die Baulinie straßenbegleitend wird festgesetzt, dass sich die Neubebauung im vorderen Bereich der Ergänzungsfläche befindet.

Es wird mit der Festsetzung der Baulinie auch berücksichtigt, dass das Flurstück 17 an der Straße zukünftig für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht, da sich hier Anlagen zur Versorgung der Ortslage befinden.

Die Bautiefe der Hauptnutzung im angrenzenden Bereich beträgt ca. 20 m. Das festgesetzte Baufeld ist mit einer Bautiefe von 26 m bestimmt. Eine Hinterlandbebauung (Bebauung in der zweiten Reihe) i.S.v. § 34 BauGB ist somit ausgeschlossen. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass sie nicht im Widerspruch zur vorgefundenen Siedlungsstruktur steht.

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Nr. 3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB
Als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind durch den Eingriffsverursacher in der Gemarkung Jägersdorf auf dem Flurstück 84, Flur 2 auf einer Fläche von 200 m², auf dem Flurstück 46/1, Flur 1 auf einer Fläche von 500 m² und auf dem Flurstück 29/3, Flur 1 auf einer Fläche von 125 m² insgesamt 9 Bäume zu pflanzen.

Begründung:
Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen und zu ersetzen. Zur Deckung des in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berechneten Ausgleichsbedarfs wird die Pflanzung von insgesamt 9 Bäumen auf drei kommunalen Grundstücken bestimmt. Die Gemeinde schließt dazu mit dem Eingriffsverursacher eine vertragliche Vereinbarung zur Umsetzung und Sicherung der Ausgleichmaßnahmen ab. Die Gemeinde hat damit die Möglichkeit, den Vollzug und die Pflege der Pflanzungen besser zu kontrollieren.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Bilanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung betrachtet.

Die betroffene Teilfläche des Flurstücks 16/3 ist Teil des Gartens der angrenzenden Bebauung und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, hier wird daher ein Biotopwert entsprechend einer durchschnittlich strukturreichen gärtnerischen Nutzung angenommen. Eine Überbauung der Fläche ist nicht möglich, da keine Baugrenzen bestimmt sind. Eine weitere Versiegelung der Fläche wird nicht angenommen.

Für die Teilfläche des Flurstücks 16/4, auf dem die überbaubare Grundstückfläche (Baugrenze) bestimmt wird, wird ein Biotopwert entsprechend strukturarmer Grünlandnutzung in Ortslagen ländlicher Prägung angenommen.

Biotope im Bestand[4]					
Biotoptyp	Code	Fläche in m²	Bedeutung in Pkt.	Biotopwert	Bemerkung
Flurstück 16/3					
Einzelanwesen (Hausgarten), durchschnittlich	9130	183	20	3.660	
Flurstück 16/4					
Grünland, strukturarm	4700	1.042	25	26.050	
gesamt		**1.225**		**29.170**	

[4] Grundlage: *Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell* – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt

Biotope gemäß Ergänzungssatzung					
Biotoptyp	Code	Fläche in m²	Bedeutung in Pkt.	Biotopwert	Bemerkung
Flurstück 16/3					
überbaubare Grundstückfläche		73	0	0	
Einzelanwesen (Hausgarten), durchschnittlich	9130	110	20	2.200	
Flurstück 16/4					
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ=0,4)		417	0	0	GRZ von 0,4 berücksichtigt auch Flächen für Zufahrten zum Wohngebäude
Einzelanwesen (Hausgarten), durchschnittlich	9130	625	25	15.625	
gesamt		**1.225**		**17.825**	

Bilanzierung			
Flurstück	Biotopwert Bestand	Biotopwert Planung	Differenz
16/3	3.660	2.200	- 1.460
16/4	26.050	15.625	- 10.425
	29.170	**17.825**	**- 11.885**

Die Bewertung der Flächen vor und nach der geplanten Baumaßnahme erbringt einen Ausgleichsbedarf von 11.885 Biotopwertpunkten.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahme. Um den Biotopwert des Bestandes, auf denen die Pflanzungen vorgenommen werden, zu berücksichtigen, wird bei den Ausgleichsmaßnahmen mit der Bedeutungsstufendifferenz / Aufwertung gerechnet.

Ausgleichsmaßnahmen					
Biotoptyp	Code	Fläche in m²	Bedeutungsstufendifferenz (Aufwertung) in Pkt.	Biotopwert	Bemerkung
Pflanzung von 2 Bäumen (Obstbaumgruppen)	6301	200	15	3.000	Gemarkung Jägersdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 84, westlich Friedhof
Pflanzung von 5 Bäumen (Obstbaumgruppen)	6301	500	15	7.500	Gemarkung Jägersdorf, Flur 1, Flurstücke Nr. 46/1, ehemaliger Schulgarten
Pflanzung von 2 Bäumen (Baumgruppe)	6301	125	15	1.875	Gemarkung Jägersdorf, Flur 1, Flurstücke Nr. 29/3, Böschung Straßenraum Ortseingang
				+ 12.375	

Die abschließende Bilanzierung der Biotopwertwerte zeigt, dass mit den zugeordneten Maßnahmen hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geschaffen werden.

Eingriffsfläche – Satzungsgebiet	- 11.885
Ausgleichsmaßnahmen	+ 12.375
	+ 490

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind unter Angabe zu Art, Qualität und Quantität der Pflanzung zeichnerisch und textlich in den Maßnahmeblättern beschrieben.

Die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in der Ortslage Jägersdorf. Da die Maßnahmen nicht im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen, werden die außerhalb des Ergänzungsgebietes geplanten Baumpflanzungen vertraglich gesichert. Um dem Ausgleichsgebot nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entsprechen, wird vor Satzungsbeschluss ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 16/4 getroffen.

Lage der Ausgleichsmaßnahmen in der Ortslage Jägersdorf

8 Auswirkungen der Planung

Baurechtliche und allgemeine Auswirkungen

Durch die Ergänzungssatzung wird eine 1225 m² große Teilfläche der Flurstücke 16/3 und 16/4 der Gemarkung Jägersdorf, die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich durch § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Die abschließende, standortkonkrete Zulässigkeit eines Gebäudes ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren festzustellen. Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine abschließende bauliche Entwicklung im Satzungsgebiet im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes zum Bau eines Wohnhauses.

Ortsbild

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung angestrebte bauliche Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine abschließende Bebauung des Siedlungsbereichs darstellt, welche die bereits vorhandene Infrastruktur nutzt. Das Satzungsgebiet befindet sich in Verlängerung der straßenbegleitenden Bebauung und wird durch Feldwege eingefasst. Mit der Pflanzung einer Baumhecke durch den Eingriffsverursacher kann zudem eine Abrundung des Ortsgebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden.

Verkehr

Durch die Ergänzungssatzung wird die Errichtung eines Wohngebäudes mit ein bis zwei Wohnungen ermöglicht. Dies wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und den Verkehrsfluss auf der Dorfstraße Jägersdorf nicht beeinträchtigen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Durch die bestimmten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff im Plangebiet selbst und ausreichend kompensiert.

9 Verzeichnis der Unterlagen zur Ergänzungssatzung

- Maßnahmeblatt 1: Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung einer Obstbaumgruppe
- Maßnahmeblatt 2: Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung einer Obstbaumgruppe
- Maßnahmeblatt 3: Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung einer Baumgruppe