

Begründung (Planteil B) zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Bucha OT Schorba

Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Bucha einschließlich aller Ortsteile verfügt über keinen Flächennutzungsplan. In der Vergangenheit wurden mehrere Bebauungspläne aufgestellt, womit in den Gemarkungen Bucha und Oßmaritz Wohngebiete sowie in Schorba ein Gewerbegebiet entstanden sind.

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 Schorba geschaffen.

Der Ortsteil Schorba verfügt seit 2001 über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Bestandteil des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung waren u. a. zwei Ergänzungsflächen im nördlichen sowie südöstlichen Bereich der Ortslage Schorba. Beide Flächen sind mittlerweile mit Hauptnutzungen bzw. Nebennutzungen (Wohngebäude/Nebenanlagen, etc.) bebaut. Die einzubeziehenden Bereiche sind durch die vorhandene Bebauung derart geprägt, dass diese nunmehr eine Zugehörigkeit des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden.

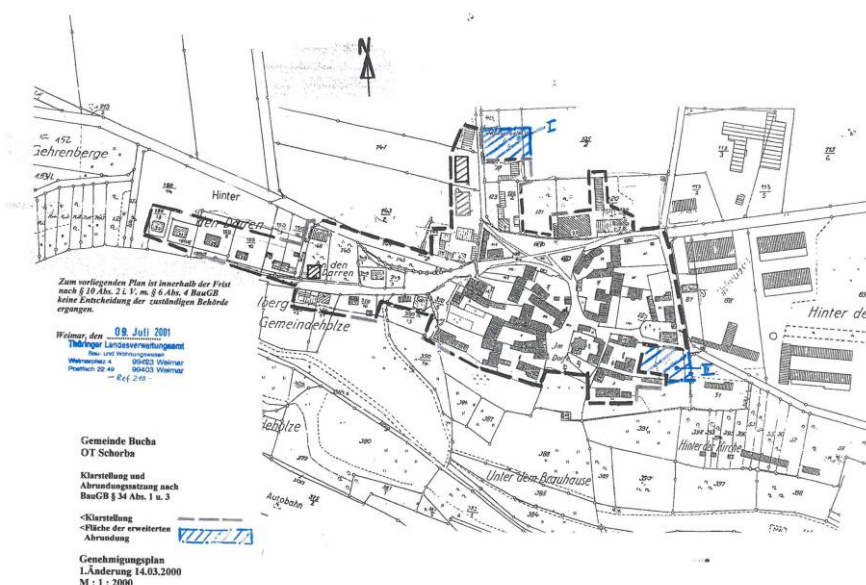


Abb.: Ursprungssatzung
mit 2 Ergänzungsflächen

Änderung des gegenwärtigen Satzungsverfahrens

Die 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sieht 1 Ergänzungsfläche vor. Die Ortslage in seiner gegenwärtigen Bebauungsstruktur soll so erhalten bleiben, eine Entwicklung nach „Außen“ ist nach heutigem Stand nicht vorgesehen. Die Einbeziehung einer Grundstücks-Teilfläche des Flurstückes 140/2 stellt eine klassische Abrundung dar, wobei die bauliche Prägung aufgrund der vorhandenen Haupt- und Nebennutzungen (Wohngebäude mit Nebenanlagen) südlich und östlich angrenzend vorhanden ist. Seitens des Eigentümers ist eine angemessene Nachnutzung der Grundstücksfläche durch Bebauung eines Wohngebäudes sowie durch bauliche Anlagen für die gärtnerische und freizeitgestalterische Nutzung für den Eigenbedarf vorgesehen.

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 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.

Im Übrigen wird der vorhandene Gebäudebestand im gesamten Bereich der Ortslage klargestellt, inbegriffen hiervon sind auch Flächen im hinteren Bereich der Hauptnutzung die sich durch eine gärtnerische Struktur erweisen und als solche auch weiterentwickelt werden sollen.

Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig mit der letzten Bebauung. Entscheidend zur Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich ist jedoch eine örtliche Inaugenscheinnahme. Grundsätzlich muss die aufeinanderfolgende Bebauung unter Einbeziehung vorhandener Freiflächen (Baulücken) sowie vorhandene Nutzgärten im hinteren Bereich der Hauptnutzungen den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermitteln.

Ausschlaggebend hierzu ist gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB das Einfügungsgebot wonach die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens maßgeblich bestimmt wird. Was sich einfügt, lässt sich nur anhand eines durch die Umgebungsbebauung gebildeten Rahmens bemessen (Kommentar § 34 BauGB Jäde RdNr. 14 – Jäde_Dirnberger_Weiss). Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben [...], sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden [BVerwG, Urteil 4 C 94.66 vom 6.12.1967; Beschluss vom 18.6.1997]

Durch die vorhandene Bebauungsstruktur ergibt sich somit ein großer Ermessensspielraum hinsichtlich einer vorgesehenen Wohnbebauung mit Nebenanlagen auf den vorhandenen Freiflächen.

In örtlicher Betrachtungsweise – **und nur diese ist für eine sachgerechte Beurteilung ausschlaggebend** – wird genau dieser Eindruck der Zusammengehörigkeit (Geschlossenheit) in diesem Siedlungsbereich erweckt. Bei dieser Wertung und Bewertung kann nur eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen (Kommentar § 34 BauGB Jäde RdNr. 8 – Jäde_Dirnberger_Weiss i.V.m. BVerwG 4. Senat Urt. v. 14.11.1991 – 4 C 1/91).

Mittels einer Bestandsaufnahme des Geltungsbereiches wurden die von gewichtiger Bedeutung für die Bewertung zur Abgrenzung des Innen-/zum Außenbereich vorhandenen baulichen Anlagen (Nebennutzungen) aufgenommen. Im Ergebnis kommt nun eine ausgeweitete Klarstellungsführung zustande, die jedoch dem vorhandenen Ist-Zustand widerspiegelt und insbesondere in der örtlichen Betrachtungsweise den Eindruck der Zusammengehörigkeit (Geschlossenheit) bestätigt.

Die Ortsränder der Ortslage von Schorba lassen feststellen, dass nach den Hauptnutzungen nicht die freie Landschaft beginnt. Der Siedlungscharakter weist bauliche Nebennutzungen in unterschiedlicher Intensität auf. Die klargestellten Bereiche lassen eindeutig Bebauungsansätze erkennen. Es ist nicht untypisch das in ländlich geprägten Orten im Bebauungszusammenhang befindliche Bereiche typischerweise als Nutzgarten und gebäudebezogenen Freifläche genutzt werden.

Auch hier hat das BauGB eine entsprechende Kommentierung:

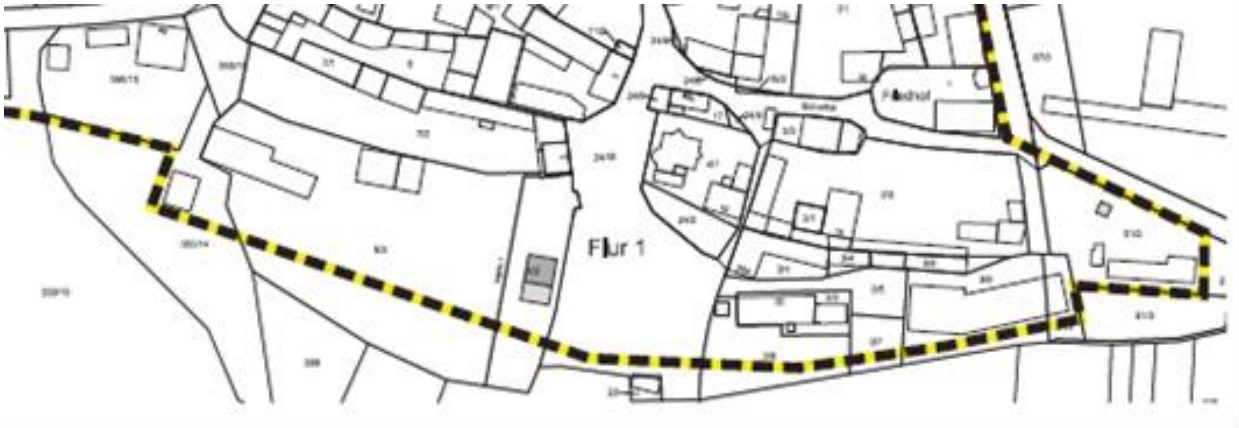
Der Bebauungszusammenhang endet grundsätzlich mit dem letzten Gebäude, wobei typische wohnakzessorische (abhängige) Nutzungen bebauter Grundstücke, insbesondere ein angemessener Hausgarten, noch dem Innenbereich zugeordnet werden (BVerwG, NVwZ 2015, 289 Rd.125) – Jarass-Kment zu § 34 BauGB Rd.Nr. 3).

Dies ist insbesondere im südlichen Bereich der Ortslage Schorba – Flurstücke 5/3, 5/2 und 24/10 zutreffend. In diesem Bereich ist eine aufgelockerte Bebauung mit Haupt- und Nebennutzung vorzufinden. Zudem sind aufgrund der Anordnung mit der zulässigen Wohnbebauung (Baugenehmigung aus dem Jahr 2012) auf dem Flurstück 5/1 Baulücken auf den Nachbargrundstücken der Flurstücke 5/3 und 24/10 entstanden. Im nachfolgenden Ausschnitt des Klarstellungsbereiches wird dies ersichtlich. Die darauffolgende Dokumentation der örtlichen Betrachtung verdeutlicht den Klarstellungsbereich nochmals.

In der örtlichen Betrachtung wird zudem ersichtlich, dass entlang der Klarstellungslinie eine Zäsur vorliegt. Hierbei handelt es sich um eine einschneidende Böschungslage die mit einem dichten Bewuchs bepflanzt ist.

Der Bebauungszusammenhang scheidet daher nicht von vornherein bei einer Grundstückslage am Ortsrand aus.

Zwar endet der Bebauungszusammenhang in aller Regel am letzten Baukörper (BVerwG, Urteile 4 C 121.68 vom 22.3.1972; 4 C 3.72 vom 12. 10.1973; Beschluss 4 B 11.98 vom 12.3.1999); örtliche Besonderheiten können es aber rechtfertigen, ihm noch bis zu einem Geländehindernis, einer Erhebung oder einem Einschnitt (Damm, Böschung, Fluss, Waldrand o.ä.) ein oder mehrere Grundstücke zuzuordnen, die unbebaut sind oder trotz des Vorhandenseins von Baulichkeiten sonst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen [vgl. BVerwG, Urteil 4 C 40.87 vom 12.12.1990; Beschluss 4 B 79.98 vom 20.8.1998].



Der nördliche - rückwärtige - Bereich des Objektes Schorba 22 (ehemaliger Landgasthof, heute Vereinshaus der Gemeinde Bucha) weist hingegen eine Vielzahl baulicher Anlagen auf. Die Flächen innerhalb des Klarstellungsbereiches werden als kommunale Spiel- und Festplatzfläche der Gemeinde Bucha genutzt. Für die Prägung ist diese eine relevante Bebauung, die im unmittelbaren sachräumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und somit einen prägenden Charakter aufweist.



Nach Einschätzung des Bauordnungsamtes (SG Planung) des Landratsamtes ist das Flurstück 125/5 (siehe Kartenausschnitt oben) komplett dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zu zuordnen. Die auf diesem Flurstück vorhandenen Bebauungen reichen demzufolge weder für eine Prägung, noch für den Eindruck der Geschlossenheit aus.

Das Flurstück 121/2, Flur 2, in der Gemarkung Schorba ist Bestandteil des Klarstellungsbereiches, welches mit einer Kompensationsmaßnahme belegt ist. Die Maßnahme E2 „Entwicklung einer Grünfläche“ wurde zur Kompensation der Errichtung eines Windrades im Windpark Coppanz festgesetzt und als solches in den Genehmigungsbescheid A 04-02/15 vom 23.06.2016 der Unteren Immissionsschutzbehörde für dieses Windrad aufgenommen. Auf dem Flurstück sind bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Vorhandene bauliche Anlagen haben „Bestandsschutz“ und sind vom vorgenannten Ausschluss nicht berührt.



Bauliche Gestaltung/Einfügungsgebot

Bauform und Höhenentwicklung hat in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

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 Stadtwerke JenaNetze
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes JenaWasser.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband JenaWasser.
- Gewährleistung für die Bereitstellung von Löschwasser – Seitens des Zweckverbandes JenaWasser besteht derzeit die Entnahmemöglichkeit aus dem Trinkwassernetz durch dem Unterflurhydrant 3111, Schorba Nr. 8, DN 80, Ruhedruck 5,3 bar, max. Durchfluss 96m³/h über 2 h, Entfernung ca. 140-180 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.

Flurstück 140/2	BESTAND Art der Nutzung/Flächengröße	Biotop- wertfaktor	PLANUNG	Biotop- wertfaktor	
Ergänzungs- fläche 1 (340 m ²)	Grünland	30	170 m ² Baufläche 170 m ² Grünland	40	5.100 Wertdefizit
Summe	340 m²		340 m²		5.100 Wertdefizit
Externe Maßnahme auf dem Flurstück 140/2	Grünland	30	Streuobst Einzelbäume	40	15.300 Wertdefizit Pflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen entlang der östlichen Flurstücksgrenze (a´40 m ² = 200 m ² 8.000 Wertzuwachs
			Hecke	40	Pflanzung einer naturnahen Hecke entlang der westlichen Flurstücksgrenze (310 m ²) 12.400 Wertzuwachs
Summe	510 m²		510 m²		5.100 Wertzuwachs

Im Ergebnis kann der Eingriff durch geeignete Maßnahmen außerhalb der Ergänzungsfläche kompensiert werden.

Zu Umsetzung und Flächenverfügbarkeit der Kompensationsmaßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde abgeschlossen. Zudem wurde für die spätere Vollzugskontrolle ein Maßnahmenblatt erstellt.

Bezug zum Landschaftsplan

Die Gemarkung Schorba befindet sich im Gebiet des Landschaftsplanes SHK 5 „Schorba, Reinstädt“ (Haußner 1999). Er umfasst neben Bucha weiterer 22 umliegender Gemeinden bzw. Ortsteile. Das Plangebiet liegt an der Grenze eines durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Offenlandbereiches zum Siedlungsrand Bucha. Das Plangebiet selbst ist

strukturarm, der Landschaftsplan sieht aber eine Nutzung als Grünland vor. Schutzgebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes oder in einer Entfernung, die Auswirkungen erwarten lässt. Südlich der Ortslage grenzen einige nach § 30 BnatSchG gesetzlich geschützte Streuobstwiesen an den Klarstellungsbereich an, eine Beeinflussung dieser Biotope durch Aufstellung der Satzung ist nicht gegeben.

Für das Plangebiet können die Begrünung des Siedlungsrandbereiches und die Verzahnung mit dem Offenlandbereich als funktions- und komplexbezogenen Entwicklungsziele abgeleitet werden.

Die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 140/2 wird gegenwärtig bereits privat zur Freizeit- und Gartengestaltung genutzt. Um den Einschnitt in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sollen entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Zuge des Bauleitverfahrens festgesetzt werden“. Mit den getroffenen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Grund und Boden findet eine ökologische Aufwertung statt.

Im Hinblick der Kleinflächigkeit der vorgesehenen Flächenausweisung in Form einer „städtebaulichen Abrundung“ kommt die Gemeinde ihrer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrung nach, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Die vorgesehenen Bauflächen resultieren u. a. aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Die Erweiterung von weiteren baulichen Flächen steht dabei im Verhältnis zum gemeindeeigenen Bedarf. Zudem gibt es zur Bebauung der Ergänzungsfläche bereits eine konkrete Nutzungsabsicht durch den Eigentümer.

Hinsichtlich der geringen Potentiale für Neubebauungen in der Ortslage ist das vorgesehene Baufeld für eine Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt. Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird keine Größenordnung von Wohnmöglichkeiten bezweckt, sondern lediglich eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung von max. 1 Einfamilienhaus. Auf der Fläche ist der Eigenbedarf für geplante Neuvorhaben vorhanden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde eine Eingriffsregelung gem. Thür. Bilanzierungsmodell vorgenommen. Im Ergebnis ist am nördlichen Ortsrand unmittelbar angrenzend der Ergänzungsfläche zur Abschirmung des freien Landschaftsraumes die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen.

Als Fazit wird nach Abwägen der Planung mit den abzuprüfenden Belangen (u. a. Landwirtschaft, Raumordnung- und Landesplanung, Wasserbehörde, Naturschutz etc.) festgestellt, dass eine Siedlungsentwicklung in dem vorliegenden Planungsumfang gerechtfertigt und nachvollziehbar begründet ist. In diesem Fall ist die Ausweisung einer Siedlungsentwicklung höherrangig zu bewerten, als der Eingriff in die Wertigkeit des Natur- und Landschaftsraumes bzw. des Bodens. Die Belange des Naturschutzes, speziell des Eingriffs in die betroffenen Schutzgüter wurden geprüft und bewertet, mit dem Ergebnis, einen ausreichenden Ausgleich zu schaffen.