Gemeinde Sulza 09.03.2023
Der Bürgermeister

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

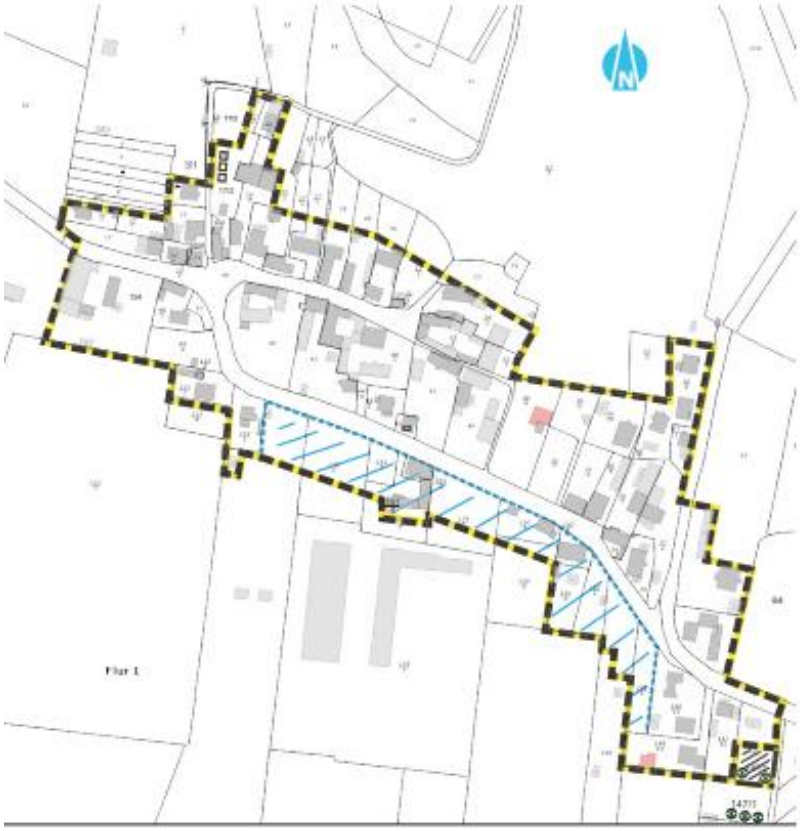
Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Sulza verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Im Ortsteil Rutha wurde durch die Gemeinde ein Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnbauflächen wurden dagegen bis heute nicht ausgewiesen. Es wird seitens der Gemeinde aber Bestrebungen in Erwägung gezogen an geeigneten Standorten Baurecht für Wohnbebauungen in Form von Bauleitplänen zu schaffen.

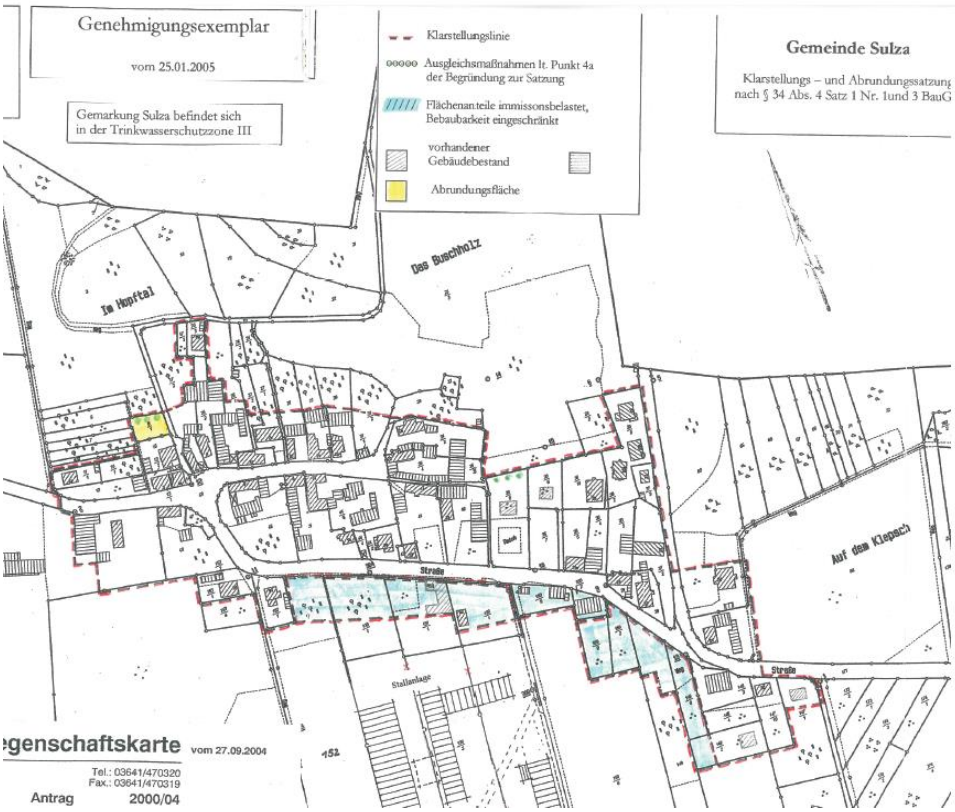
Grundsätzliches zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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 Sulza geschaffen.

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sulza



Die Gemeinde Sulza strebt nunmehr an, seine Innenbereichsgrenze mittels einer 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu regeln. Die Ursprungssatzung datiert aus dem Jahr 2005. Diese beinhaltet lediglich eine festgesetzte Ergänzungsfläche – Flurstück 6/1 – welches mittleiweile mit einem Wohngebäude bebaut ist.



Ursprungssatzung aus dem Jahr 2005

Im südlichen Bereich wurde hierbei ein größerer Bereich entlang der vorhandenen Erschließungsstraße klargestellt, mit der Maßgabe, dass die Flächen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Schweinestallungen immissionsbelastet sind und eine Bebauung dadurch nur eingeschränkt möglich ist.

Aufgrund der vorgenannten Problematik, stehen der Gemeinde insofern nur ungenügende Bebauungsmöglichkeiten zur Verfügung. Freiflächen sowie Leerständen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Demzufolge hat sich die Gemeinde Sulza im Jahr 2021 für eine Satzungsänderung ausgesprochen. In einer Ortsbegehung wurden Flächen betrachtet, welche die Voraussetzungen einer Einbeziehung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllen.

Waren in den bisherigen Satzungsentwürfen 4 Ergänzungsflächen Gegenstand des Verfahrens, ist nunmehr nur noch eine Fläche Inhalt des Verfahrens. Während das Flurstück 3/1 wegen naturschutzrechtlichen Belange herausgenommen wurde, bestehen für die Flurstücke 17/2 und 64 seitens der Grundstückseigentümer aus persönlichen Gründen kein Interesse mehr zur Einbeziehung der Grundstücksflächen in den Innenbereich.

Demzufolge soll nur noch folgendes Flurstück mittels einer Ergänzung dem Innenbereich zugeordnet werden:

Flurstück 147/1 (Teilfläche) östlich

Die Gemeinde strebt an, dass begonnene Verfahren zu Ende zu bringen.

Das vorgenannte Flurstück grenzt unmittelbar an vorhandene Gebäudebestände (Haupt- und Nebennutzungen) an und weist eine bauliche Prägung auf. Die Fläche fügt sich durch die geplanten Nutzungen in Art und Maß (ortstypische Wohngebäude mit Nebennutzungen – u. a. freizeit- und gartengestaltende Anlagen), die überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweisen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen. Durch den Flächeneinbezug wird eine Bebauungsmöglichkeit für 1 Wohngebäude geschaffen. Bisher umfassten die Ergänzungsflächen Bebauungsmöglichkeiten von bis zu 4 Wohngebäuden. Die Deckung des Eigenbedarfs ist aus raumordnerischen Gesichtspunkten nicht in Frage zu stellen und steht zweifelsfrei im Verhältnis zur Gesamtgröße der Ortslage.

Die künftige Bebauung im Bereich der Ergänzungsfläche vermittelt den Eindruck der Geschlossen- und Zusammengehörigkeit.

Die Bebauungstiefe orientiert sich anhand der vorhandenen Gebäudebestände der jeweils unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke, so dass die Einordnung von Wohngebäuden realisierbar ist, ohne dass eine Erweiterung in die freie Landschaft erforderlich ist.

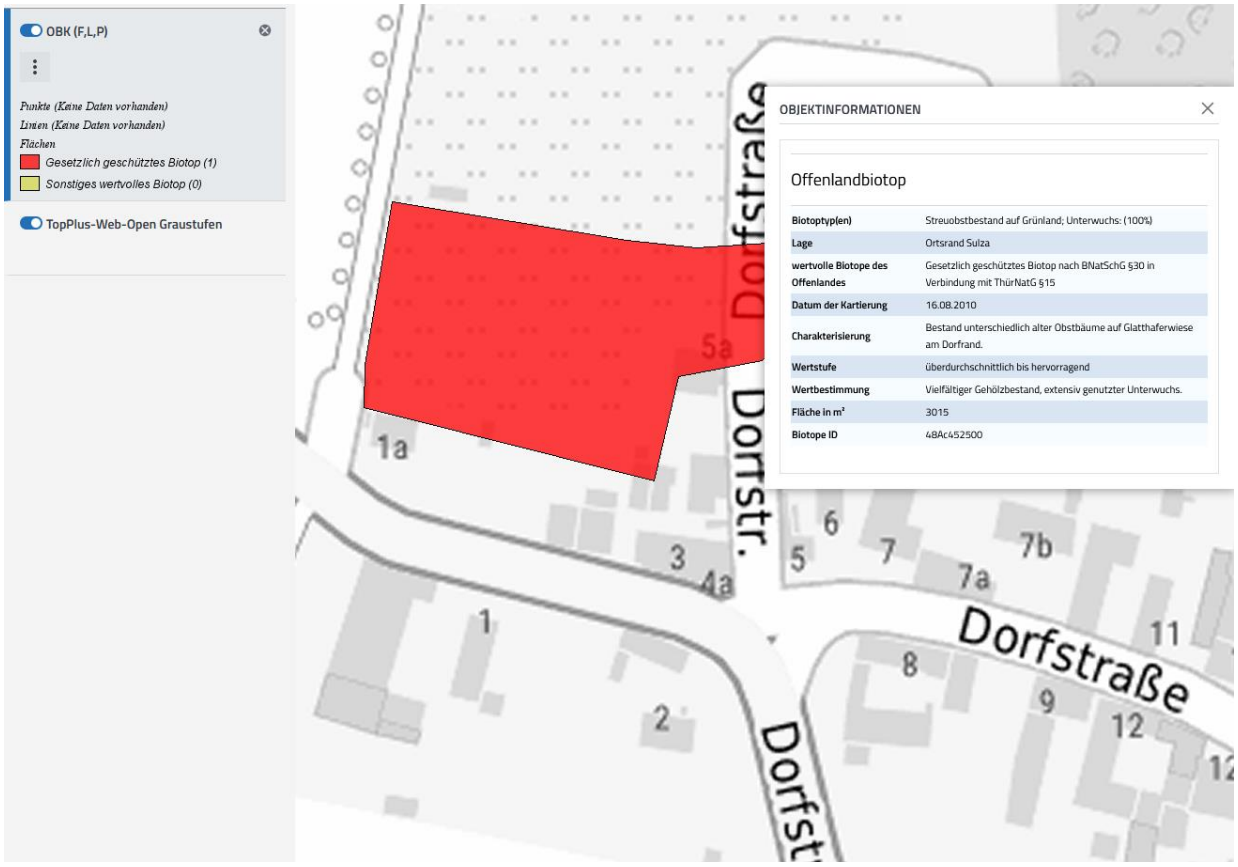
Im Interesse der Ansiedlung junger Familien bzw. der Verhinderung eines Wegzugs werden die ausgewiesenen Ergänzungsbereiche durch die Gemeindevertretung befürwortet und mit dem Aufstellungsverfahren beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Hinsichtlich der geringen Potentiale für Neubebauungen in der Ortslage Sulza ist der vorgesehenen Ergänzungsbereich für eine Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt. Mit der Einbeziehung der Fläche wird keine Größenordnung von Wohnmöglichkeiten bezweckt. Auf der Ergänzungsfläche ist der Eigenbedarf für geplante Neuvorhaben vorhanden und sollen dadurch genutzt werden. Es steht im Interesse der Gemeinde weitere Bebauungsmöglichkeiten (bei denen eine bauliche Prägung gegeben ist) durch Eigenheime zu ermöglichen.

Eine Erweiterung der Ortslage hätte zur Folge, dass vor allem junge Leute dauerhaft im Ort bleiben und selbst eine Familie gründen. Dadurch werden sich die Einwohnerzahlen künftig positiver gestalten. Das hätte speziell in den derzeit schwierigen Zeiten auch finanziell positive Auswirkungen.

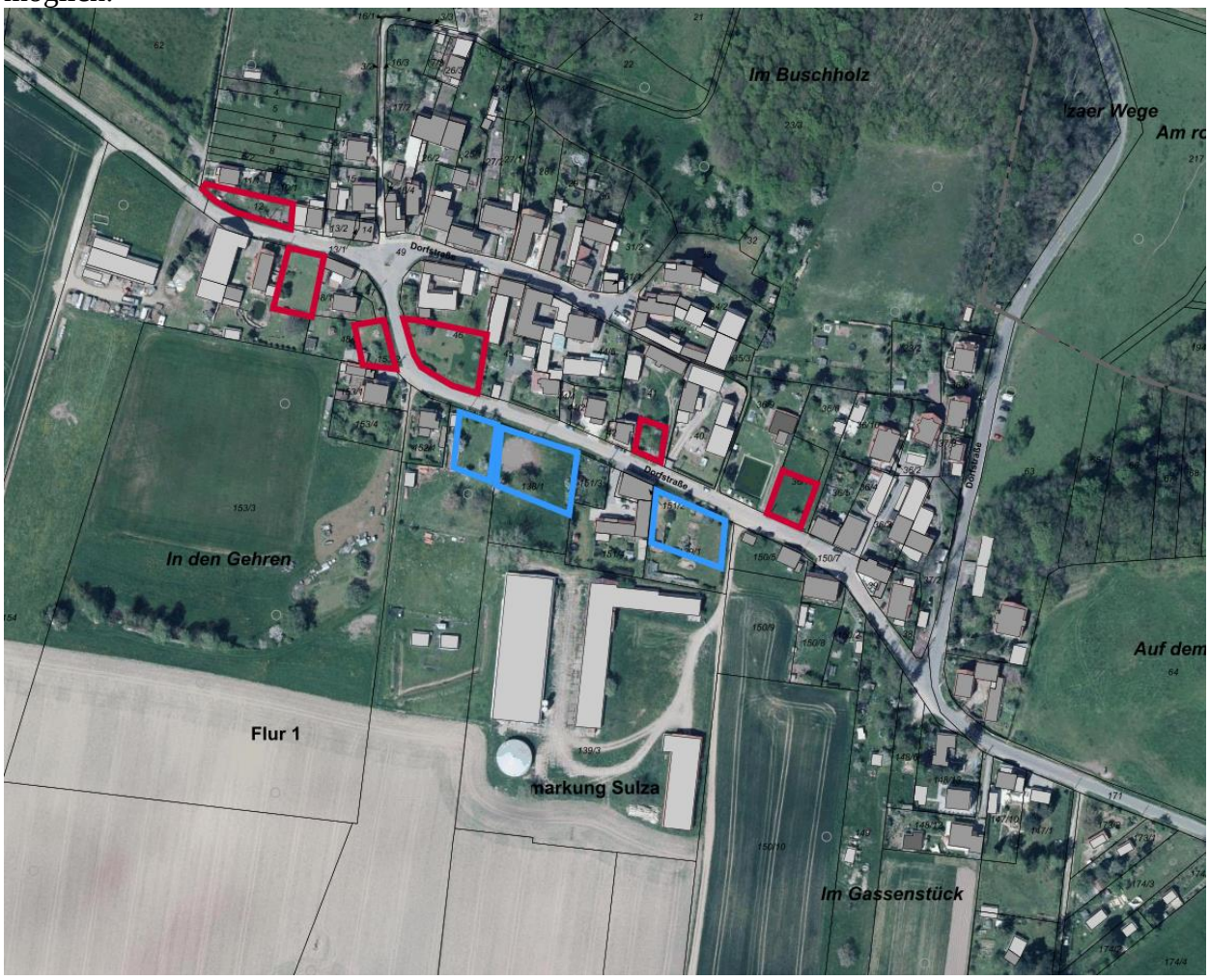
Die Gemeinde reagiert damit auf den vorwiegend aus der eigenen Bevölkerung wachsenden Nachfragdruck nach Bauland. Allein durch die Lage der Gemeinde Sulza durch landschaftlich prägende Vertiefungen und Erhebungen und insbesondere zur Nähe der Schweinestallanlage stehen nur begrenzte Bebauungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die im Entwurf vom 18.05.2021 enthaltende Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 3/1 ist Bestandteil einer Streuobstwiese. Diese stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG dar. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlung die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können verboten. Die Gemeinde sieht im Rahmen des 1. Änderungsverfahren von der bisherigen Einbeziehung der vorgenannten Fläche ab.


OBK (F,L,P)
Punkte (Keine Daten vorhanden)
Linien (Keine Daten vorhanden)
Flächen
Gesetzlich geschütztes Biotop (1)
Sonstiges wertvolles Biotop (0)
TopPlus-Web-Open Graustufen
OBJEKTINFORMATIONEN
Offenlandbiotop
Biotoptyp(en) Streuobstbestand auf Grünland; Unterwuchs: (100%)
Lage Ortsrand Sulza
wertvolle Biotope des Offenlandes Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §15
Datum der Kartierung 16.08.2010
Charakterisierung Bestand unterschiedlich alter Obstbäume auf Glatthaferwiese am Dorfrand.
Wertstufe überdurchschnittlich bis hervorragend
Wertbestimmung Vielfältiger Gehölzbestand, extensiv genutzter Unterwuchs.
Fläche in m² 3015
Biotope ID 48Ac452500
Dorfstraße
Dorfstr.
Dorfstraße
1a
5a
3
4a
1
2
5
6
7
7a
7b
8
9
11
12

Bestehende Potentiale und Bedarf an weiteren Bauflächen

In der Ortslage Sulza sind auf folgenden Grundstücken theoretisch Bebauungsmöglichkeiten möglich:



Flurstück 12- Das Flurstück ist mit Nebenanlagen bebaut. Die Freifläche wird gärtnerisch genutzt. Eine Wohnbebauung ist aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitt (11m) unter Einhaltung von Abständen schwierig.

Flurstück 154 – Das Flurstück ist mit Haupt- und Nebennutzungen (4-Seitenhof) bebaut. Die Freifläche wird derzeit zur Garten- und Freizeitgestaltung genutzt. Der Eigentümer behält sich ggfs. eine Bebauung der Freifläche für den Eigenbedarf vor.

Flurstück 48/2 – Das Flurstück ist mit Nebenanlagen bebaut - Die Freifläche wird derzeit zur Garten- und Freizeitgestaltung genutzt. Der Eigentümer behält sich ggfs. eine Bebauung der Freifläche für den Eigenbedarf vor.
Flurstück 46 – Das Flurstück ist mit Haupt- und Nebennutzungen bebaut - Die Freifläche wird derzeit zur Garten- und Freizeitgestaltung genutzt. Der Eigentümer behält sich ggf.s eine Bebauung der Freifläche für den Eigenbedarf vor.

Flurstück 41 – Das Flurstück ist ebenfalls mit Haup- und Nebennutzungen bebaut. Die Freifläche wird derzeit zur Garten- und Freizeitgestaltung genutzt. Der Eigentümer behält sich ggfs. eine Bebauung der Freifläche für den Eigenbedarf vor.

Flurstück 36/7 – Das Flurstück ist derzeit unbebaut. Die Freifläche wird derzeit zur Garten- und Freizeitgestaltung genutzt. Der Eigentümer behält sich ggfs. eine Bebauung der Freifläche für den Eigenbedarf vor.

Die Flurstücke 152, 151/3 und 139/1 sind bereits Bestandteil der Urpsrungssatzung, aufgrund der Nähe zur Schweinemastanlage sind die Grundstücke immissionsbelastet und daher nur eingeschränkt bebaubar. Gegenwärtig können diese Fläche nicht zur Bedarfsdeckung für Wohngebäude angerechnet werden.

Erschließung:

- Die verkehrsmäßige Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben (Gemeindestraße/Kreisstraße K123)
- Die bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.
- Die mittelspannungsseitige Anbindung erfolgt über das Netz der TEN Thüringer Energie Netze GmbH & Co. KG und die Umspannung sowie die niederspannungsseitige Verteilung erfolgt über Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Jena Netze GmbH.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes JenaWasser
    - Die aufgeführten Grundstücke (Ergänzungsflächen) sind trinkwasserseitig erschlossen.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Mischwassersystem des Zweckverbandes JenaWasser.
    - Die Teilfläche des Flurstücks 147/1 ist abwasserseitig nicht erschlossen. Ein Anschluss an das vorhandene öffentliche Abwassernetz kann nur mit vertraglicher Vereinbarung mit dem Zweckverband JenaWasser oder unter Voraussetzung der Zustimmung der Grundstückseigentümer über den vorhandenen Anschluss eines Nachbargrundstückes mit privatrechtlicher Sicherung der Leitungstrasse erfolgen.
    - Die Erschließung des Gebietes kann über den Abschluss eines Vertrages mit JenaWasser, in dem die Kostentragung geregelt ist, realisiert werden.

Bauliche Gestaltung/Einfügungsgebot

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

Grünordnerische Festsetzungen
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.

Bestand

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße in m²	Biotop-wertfaktor	Biotopwert Fläche
147/1	Grünland Geltungsbereich Ergänzungsfläche	420	25	10,500
Summe		**420**		**10,500**

Planung **mit Baumpflanzung**

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße	Biotop-wertfaktor	Biotopwert Fläche
147/1	bebaubare Fläche (ca. 50 % - übliche Überbauung der Umgebungsbebauung)	200	0	0
	unbebaute Fläche Anpflanzung 2 Obstbäume (a 110 m²) Geltungsbereich Ergänzungsfläche	220	35	7,700
Summe		**420**		**7,700**
Defizit				**-2,800**

Gesamt - Bestand	**420 m²**	**10.500**	Werteinheiten
Gesamt - Planung	**420 m²**	**7.700**	Werteinheiten

Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, ist ein Wertverlust bzw. ein Wertedefizit **von 2.800 Werteinheiten** zu verzeichnen.

Da das Wertdefizit innerhalb des Geltungsbereiches nicht realisiert werden kann, werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Flächenbilanz für externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird analog zur Eingriffsermittlung das Flächenäquivalent vom Bestand (Wertigkeit vorher) mit dem Flächenäquivalent (Wertigkeit nachher) gegenübergestellt.

Zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Ergänzungsfläche des Flurstücks 147/1 können auf denselben Grundstücken außerhalb des Ergänzungsbereiches gepflanzt werden. Hierbei handelt es sich um Privatflächen.
Der Biotopwertfaktor der zu pflanzenden Bäume auf dem Flurstück 147/1 wird mit 35 angenommen, da es sich hierbei um Einzelbäume handelt und die Anforderungen eines Streuobstbestandes nicht erfüllen.

Folgendes Defizite wurde ermittelt:

Flurstück 147/1 Defizit: - 2.800

Für die Kompensation des ermittelten Defizits werden ebenfalls Bestand- und Planungsseiten

Bestand

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße	Biotop-wertfaktor	Biotopwert Fläche
147/1	Grünland außerhalb der Ergänzungsfläche	300 m²	25	7.500
Summe		**300 m²**		**7.500**

Planung mit Baumpflanzung

Flurstück	Art der Nutzung	Flächengröße	Biotop-wertfaktor	Biotopwert Fläche
147/1	Einzelbäume	300 m²	35	10.500
Summe		**300 m²**		**10.500**

gegenübergestellt.

Wertezuwachs: + 3.000

Gesamtergebnis/Gegenüberstellung
Nachfolgend wird das Defizit der Eingriffsbilanzierung der Aufwertung durch externe Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:

Wertedefizit im Plangebiet	- 2.800
Wertezuwachs Kompensationsmaßnahme	+3.000
Wertedifferenz	+ 200

Es wird festgestellt, dass der Kompensationsbedarf aus dem Plangebiet vollständig durch die vorgesehene externe Maßnahme auf dem Flurstück 147/1 ausgeglichen werden kann.

Folgende externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt:

In der Gemarkung Sulza, Flur 1, Flurstück 147/1 sind außerhalb der Ergänzungsfläche 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
Für die Maßnahme wird bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Grundstückseigentümer der Ergänzungsfläche 147/1 und der Gemeinde abgeschlossen. Im Vertrag werden die Realisierung und Finanzierung der Maßnahme dargelegt.