

**Begründung (Planteil B)  
zur 2. Änderung der Klarstellungssatzung und  
Ergänzungssatzung  
der Gemeinde Bibra OT Zwabitz**

**Geografische Daten**

Die Gemeinde Bibra mit dem Ortsteil Zwabitz gehört zum Verwaltungsbereich der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ und liegt ca. 15 km südlich von Jena in etwa 269 m ü. NN. Zwabitz liegt westlich von Kahla auf einer etagenartig erhöhten, südlich leicht geneigten Hangfläche der Saale-Ilm-Kalksteinplatte. Die Gesamtfläche beider Gemarkungen umfasst 438 ha. Der Großteil der Flächen umfasst größere Waldgebiete und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Dorf ist über eine Ortsverbindungsstraße an die Landstraße 1062 zur Bundesstraße 88 verkehrsmäßig angeschlossen. Der bewaldete Hornberg begrenzt nördlich die Feldmark. Der Ort mit seinen ca. 94 Einwohnern (Stichtag 28.10.2013) ist heute überwiegend eine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter. Neben dem Wohnen und der Ansiedlung nicht wesentlichen störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe befindet sich außerhalb des Dorfgebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage.

**Kurzer Einblick in die Geschichte**

Der Ortsteil Zwabitz wird erstmals 1221 urkundlich erwähnt. Das landwirtschaftlich geprägte Dorf unterlag auch der Entwicklung der Landwirtschaft in SBZ und der DDR. Nach der Wiedervereinigung beider deutschen Staaten schlossen sich die Bauern der Agrargenossenschaft Reinstädter Grund e.G. an.

Erwähnenswert ist auch die Kirche im Ort. Die Ursprünge der St. Petrus-Kirche in Zwabitz reichen in die Romanik zurück. Nachweislich hat 1221 der Bischof zu Havelberg die Kirche dem Heiligen Petrus geweiht. 1971/72 wurde die Kirche saniert und der Kirchenraum neu gestaltet. Noch heute wird die bronzene Glocke zum Gottesdienst geläutet, die wohl zu der ältesten Thüringens gehört.

Der Reinstädter Grund ist landschaftlich sehr reizvoll und ökologisch intakt. Daher wird hier auch der sanfte Tourismus favorisiert, der sich vorwiegend auf Privatinitiativen beschränkt. Kulturelle Höhepunkte sind jährlich die Dorf- und Erntedankfeste, die schon hundertjährige Tradition haben.

**Städtebauliche Entwicklung**

Die Gemeinde Bibra mit Ortsteil Zwabitz verfügte bis 2015 über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan „Zweckverband Reinstädter Grund“. Seit 2016 hat die Gemeinde für Ihre Gemarkungsbereiche ein Aufhebungsverfahren aus dem FNP durchgeführt. Seit November 2020 verfügt die Gemeinde über einen rechtskräftigen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „Am Sportplatz“ (8 Bauplätze). Sowohl die Gemeinde Bibra als auch der Ortsteil Zwabitz verfügen über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

## **Grundsätzliches zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

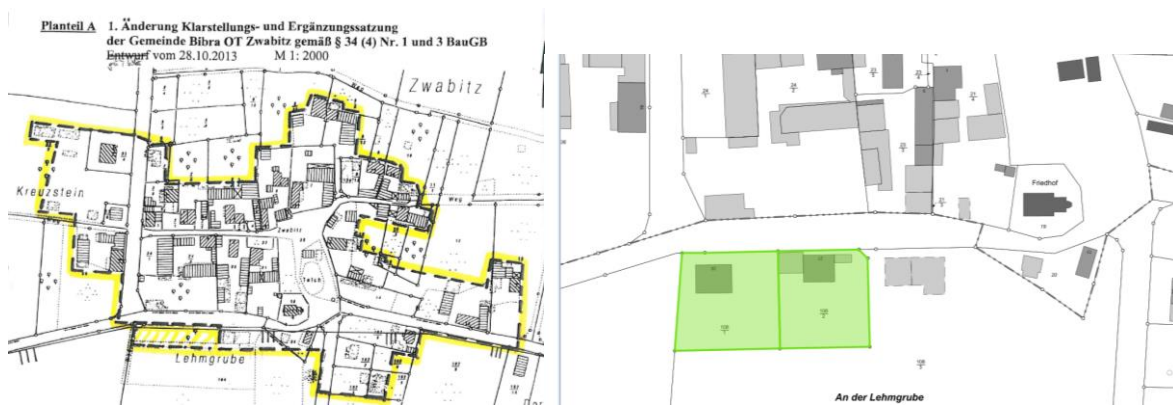
Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Grenze zwischen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB klar festgelegt. Die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen, sollte genutzt werden, um darauf eine Bebauung zu ermöglichen, wobei die typisch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

Ergänzungssatzungen können nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB nur aufgestellt werden, wenn die einzelnen Außenbereichsflächen, die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Folgende Anforderungen müssen nach dieser Vorschrift erfüllt sein:

- Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.
- Diesbezüglich ist die Anforderung verbunden, dass die Flächen hinsichtlich aller vier Einfügungskriterien, die in § 34 Abs. 1 BauGB genannt sind, baulich geprägt sind. Liegt z. B. die bauliche Prägung bezüglich des Kriteriums „Art der baulichen Nutzung“ vor, fehlt es jedoch an einer baulichen Prägung bezüglich des Kriteriums „Überbaubarkeit der Grundstücksfläche“, so kann kein Baurecht durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB geschaffen werden. Das Kriterium „Überbaubarkeit der Grundstücksfläche“ bestimmt sich dabei durch das Verhältnis der maßgeblichen Erschließungsstraße zur überbauten Grundstücksfläche der näheren Umgebung.
- Eine Ergänzungssatzung kann sich nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB nur auf einzelne Außenbereichsflächen beziehen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

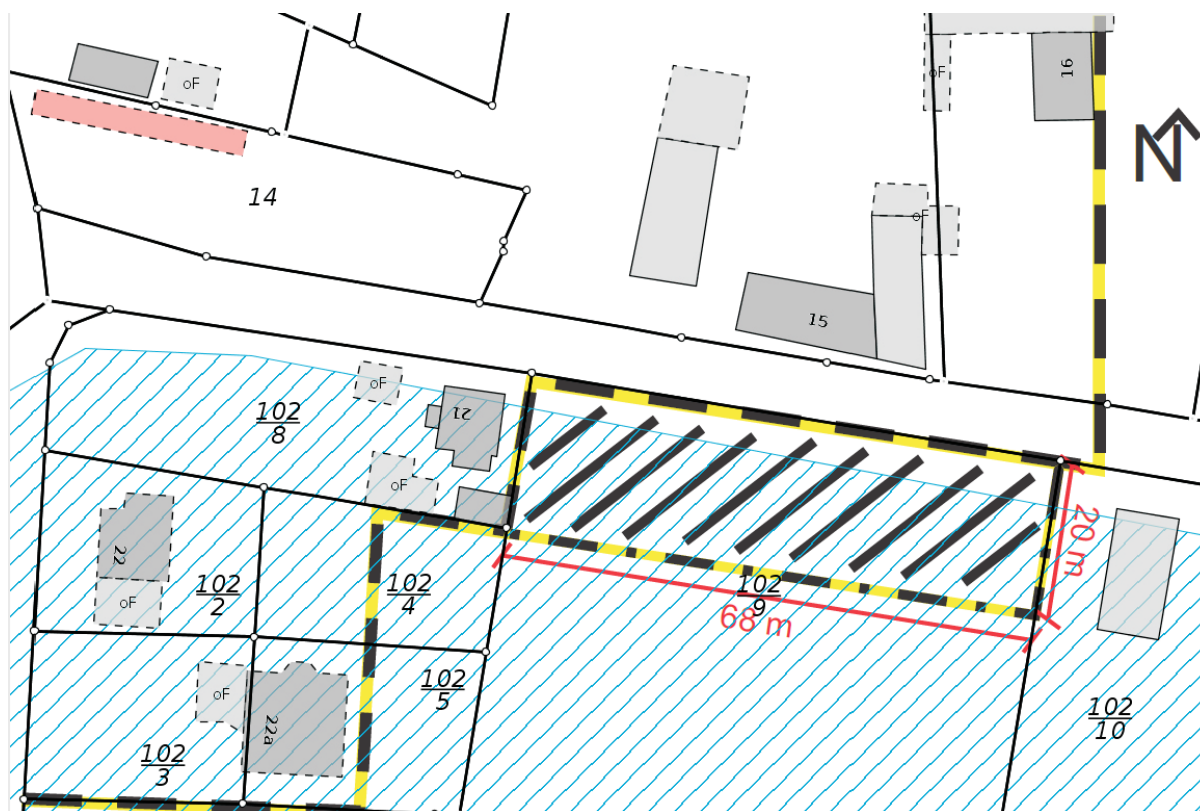
## **Anlass zur Aufstellung der 2. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Bibra OT Zwabitz**

Für die Ortslage Zwabitz wurden in den vergangenen Jahren bereits 2 Satzungsverfahren durchgeführt. Hierbei handelt es sich um die Ursprungssatzung sowie eine grundlegende 1. Änderung welche sich auf die gesamte Ortslage erstreckte. Die 1. Änderung erlangte im Februar 2014 ihre Rechtskraft. Die darin ausgewiesene Baufläche - Flurstück 108 (Teilfläche) – ist mittlerweile mit 2 Einfamilienhäusern bebaut. In der damaligen Begründung ist man von einer Bebauung mit max. 3 Einfamilienhäusern ausgegangen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und Ausnutzung der Grundstücke bestand nur noch die Möglichkeit von 2 EFH. Die damals ergänzte Fläche ist somit komplett ausgelastet.



Im Zuge des 1. Änderungsverfahrens wurde zudem der Einbezug einer Teilfläche des Grundstückes – Flurstück 102/9 – im östlichen Ortsbereich geprüft. Hierbei stellte es sich heraus, dass dieses Grundstück im Zuge einer Entsiegelungsmaßnahme durch die Agrargenossenschaft gefördert wurde. Die Sperrfrist von 7 Jahren ist nunmehr abgelaufen, so dass das Grundstück lastenfremd ist und einer künftigen Bebauung zur Verfügung stehen würde.

Demzufolge strebt die Gemeinde ein 2. Änderungsverfahren in Form einer partiellen Anpassung an. Die Einbeziehung umfasst demnach eine Teilfläche des Flurstückes 102/9 mit einem Flächenumfang von ca. 1.360 m<sup>2</sup>. Die Bautiefe von 20 m orientiert sich anhand der bereits vorhandenen Bebauungen in westlicher sowie östlicher Richtung.



Durch eine vorhandene Wohnbebauung in westlicher Richtung –Nr. 21 – sowie nördlicher Richtung – Nr. 15 – ist eine bauliche Prägung vorhanden. Die Kriterien im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB sind vorhanden.

Für die Fläche liegt ein konkreter Bedarf durch einen bauwilligen Bauherrn für eine Wohnbebauung vor.

Der Ortsteil Zwabitz wird in seiner Nutzungsart als Misch- und Dorfgebiet eingestuft. Dabei sind im Ortskern größere Gehöfte mit einer alten jedoch sehr erhaltenswerten Bausubstanz anzutreffen. Durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in vielen Bereichen des Ortes sowie Neubauten im westlichen und im südöstlichen Bereich ist ein idyllisches und harmonisches Ortsbild anzufinden, was sich sehr natürlich in das allgemeine Landschaftsbild einfügt. Ist im Ortskern eine relativ dichte Mischbebauung vorhanden, so wird diese an den Ortsrändern doch insgesamt aufgelockert. Vorhandene Freiflächen werden auf den großen Grundstücken vorwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Insgesamt wird der Ort durch eine gemischte Bauweise geprägt. Einzelne potenzielle Bauplätze wie beispielweise auf den Flurstücken 14, 13, 102/8, 24/2, 35/5 werden z. T. gewerblich genutzt, beziehungsweise dienen der Freizeit-, Gartengestaltung aber auch der Vorbehaltung von Bebauungen für den Eigenbedarf.



Eine geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 102/9 fügt sich in die nähere Umgebung ein. Dies wurde auch anhand einer objektiven und örtlichen Betrachtungsweise festgestellt. Dabei wurde die umgebende Bebauung sowohl in westlicher, nördlicher, östlicher Richtung betrachtet. Bei dem östlich zur Ergänzungsfläche angrenzende Gebäude handelt es sich um den gemeindeeigenen Bauhof. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ergänzung in diesem Ausmaß vertretbar und entspricht dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Entwicklung. Somit wird auch der Abwanderung der Bevölkerung aus der Gemeinde entgegengewirkt. Mit der bereits oben genannten Bebauungsabsicht eines Bauherrn fügt sich eine Wohnbebauung optisch und baulich prägend in die nähere Umgebung ein. Sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind vorprägend vorhanden. Mit Einbezug der oben genannten Fläche entsteht keine Neuentwicklung, so dass mittels einer Ergänzung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich Baurecht geschaffen werden kann.

#### Abstand zur Schweinestallanlage:

Das Flurstück 102/9 liegt in ca. 250 m Entfernung zur ersten Emissionsquelle der Schweinemastanlage der Agrargenossenschaft Reinstädter Grund eG. Die Stallanlage umfasst derzeit einen Bestand von ca. 1.950 Schweinen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Ergänzungsfläche innerhalb eines geforderten Mindestabstandes befindet.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in diesem Abstand nahezu die gesamte Ortslage befindet. Die Hauptwindrichtung ist überwiegend aus West- bis Südwest vorherrschend. Somit werden die Ortslage und auch die ergänzten Flächen größtenteils nicht

negativ tangiert. Bei ungünstigen Wetterlagen kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, wovon dann aber die gesamte Ortslage betroffen ist. Dem künftigen Bauherrn der oben genannten Fläche ist bewusst, dass sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 250 m zur ersten Emissionsquelle) eine Stallanlage befindet. Es sollte auch bedacht werden, dass genehmigte Neuvorhaben speziell in den letzten Jahren in der Ortslage sich im Abstandsbereich befinden. Zu dem fügt sich das geplante Bauvorhaben künftig in die nähere Umgebung ein, da der Bereich bereits baulich vorgeprägt ist.

Der Eigentümer bzw. Bauherr des Flurstückes 102/9 ist eindeutig bestimmbar, so dass hier die Problematik zur Vermarktung des Grundstückes einschließlich der Bewertung der gesundheitlichen Aspekte und der allgemeinen Lebensbedingungen wesentlich geringer ist.

### Trinkwassergewinnungsanlagen

Der Änderungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Gemarkung Zwabitz befindet sich vollständig im Einzugsgebiet zahlreicher Trinkgewinnungsanlagen, wie z. B. Hy Kahla (Aschbornquelle II, WGA-Nr. 209), Hy Kahla (Aschbornquelle I, WGA-Nr. 85) und Hy Kahla 1/1961 (Heinketal, WGA-Nr. 48). Das Wasserschutzgebiet wurde mit Beschluss des Kreistages Jena-Land mit Beschluss-Nr. 50-9/75 am 02.10.1975 festgesetzt.

Die Ergänzungsfläche des Flurstückes 102/9 befindet sich fast vollständig in der TWSZ III.

### Erschließung:

- Die verkehrsmäßige Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Das Flurstück 102/9 liegt direkt an der Gemeindestraße die in die Kreisstraße 176 mündet.
- Die bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.
- Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Anlage der TEN Thüringer Energienetze
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes Thüringer Holzland/Hermsdorf
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Mischwassersystem des Zweckverbandes Thüringer Holzland/Hermsdorf.

## **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) in Frage kommen. Voraussetzung ist, dass diese höchstens 300 m von den Gebäuden entfernt sind (das betrifft hier geplante Gebäude in den Ergänzungsbereichen).

Im mittleren Bereich der Ortslage befindet sich ein Teich (Flurstück 25) der für die Entnahme von Löschwasser geeignet ist. Die Entfernung der Ergänzungsfläche bis zur Einleitstelle betragen im Verlauf der öffentlich rechtlich gewidmeten Verkehrsfläche ca. 130 m.

## **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. 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.

