

## **Entwurf**

Begründung zur Satzung 2

---

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
I. Begründung	
1. Ziele und Zweck der Aufstellung der Satzung	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Umweltbericht	3
4. Geltungsbereich	3
5. Ziele der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	4
6. Grünordnerische Festsetzungen	5
7. Erschließung	6
8. Ver- und Entsorgungsmedien	6
9. Hinweise	6
10. Kosten	6
II Rechtsgrundlagen	6

## **I. Begründung**

### **1. Ziele und Zweck der Aufstellung der Satzung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von sieben Einfamilienhäusern. Das überplante Gebiet ist Bestandteil einer innerörtlichen Freifläche und wird derzeit überwiegend kleingärtnerisch bzw. als Lagerplatz für Holz genutzt. Der Bereich ist mit Gehölzen durchsetzt, den Hauptanteil bilden Rasenflächen.

Vor allem im Norden von Neusitz entstanden in den 1950 iger bis 1960 iger Jahren einige neue Häuser, die neben dem Schulgebäude den bis dahin geschlossenen Siedlungskörper „aufbrechen“. Durch die künftige Bebauung mit Einfamilienhäusern hinter der Schule soll diesem Zersiedelungsansatz begegnet werden.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan von Neusitz ist diese Fläche teilweise bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt zurzeit nach § 35 BauGB. Neubauten sind deshalb unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des bebauten Ortszusammenhangs von Neusitz liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Durch diese Satzung sollen die Flurstücke 120, 121/1, 121/2 sowie 152/8 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neusitz zugeordnet werden.

Eine Bebauung ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung soll dringend benötigtes Bauland für den Eigenbedarf der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel geschaffen werden. Für die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel ist es ein wichtiges Anliegen, ein bedarfsgerechtes Wohnflächenpotential zur Verfügung zu stellen, um vor allem junge Leute in der Gemeinde zu halten und damit der sinkenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde entgegenzuwirken.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **2. Verfahrensablauf**

Da bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden sind, handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

### **3. Umweltbericht**

Im vereinfachten Verfahren B-Planverfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

120 mit einer Fläche von 1.058 m<sup>2</sup>,

121/1	mit einer Fläche von 3.451 m <sup>2</sup> ,
121/2	mit einer Fläche von 2.220 m <sup>2</sup> ,
152/8	mit einer Fläche von $\frac{2.278 \text{ m}^2}{9.007 \text{ m}^2}$ .

Die Flurstücke 120, 121/1 und 121/2 befinden sich in Privateigentum. Flurstück 152/8 ist Kirchenbesitz.

Das Areal ist weitestgehend eben und grenzt nördlich an die Schule, südlich und westlich an Wohnbebauung und östlich an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zur Bebauung ist eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> vorgesehen, die übrigen Flächen dienen der Grünflächengestaltung sowie für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

## **5. Ziele der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen**

Nachdem der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung unmittelbar an die Ortsstraße in westlicher und südlicher Richtung angrenzt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion in Hinsicht auf die Ortsbildprägung zu.

Vor diesem Hintergrund macht es sich erforderlich, die bauliche Entwicklung durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen so zu steuern, dass die dörfliche Charakteristik dieses Bereiches angepasst weiterentwickelt werden kann.

Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der (ortsbildverträglichen) Kubatur getroffen:

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt.

Um die gewachsene Siedlungsstruktur angepasst weiter zu entwickeln, wird ein Maximalabstand von 15 m zwischen Baukörper und Straßenrand festgesetzt, welcher verhindern soll, dass die Gebäude entlang der südlichen Straße in den rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet werden. Diese Bereiche sollten der Ruhe und Erholung dienen. Durch die vorgeschriebene Bebauung soll eine gewisse Linearität entlang der Ortsstraße entwickelt werden.

Des Weiteren werden folgende Kriterien als ortsbildprägend/ ortsbildverträglich gemäß § 34 BauGB angesehen:

Es sind lediglich Gebäude mit Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Hinsichtlich Neigungsgrad des Daches wird ein gewisser Spielraum gestattet und zwar zwischen 36° und 55 °.

Art und Farbe der Dacheindeckung werden festgesetzt, damit sich die Dachflächen harmonisch in das Gesamtgefüge des Ortes einpassen. Zugelassen werden Dächer in roten Tönen und in anthrazitfarben.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf sämtlichen Dachflächen zulässig.

Nebengebäude sind zulässig und sollten sich an der Dachfarbe und Dachneigung des Haupthauses orientieren. Zulässig sind auch Flachdächer.

Zufahrten/ Stellplätze sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks oder dem grünordnerischen Ausgleich dienen, als Vegetationsfläche anzulegen.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft im Osten soll möglichst fließend erfolgen. Aus diesem Grund soll im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine zweireihige Ortseingrünung erfolgen, welche mit standortgerechten Gehölzen lt. Pflanzliste bepflanzt werden soll.

Die Sträucher sind mit 9 Stück je Gruppe im Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

Die bestehenden Bäume sollten als erhaltenswerte Einzelbäume im planerischen Teil der Satzung aufgenommen werden.

Alle Grundstücksflächen, die nicht mit einer Nutzung nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO belegt werden, sind als Garten –oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.

Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum-und Strauchpflanzungen) zur Gestaltung vorgenommen werden. Für die Gehölze der Ausgleichsmaßnahmen ist heimisches Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief-und Hügelland“ zu verwenden.

### Pflanzliste

Baumpflanzungen im Bereich der Grundstücke

#### **Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hochstamm  
StU 10-12 cm

#### **Obstbäume**

Malus Danziger Kantapfel  
Malus Dülmener Herbstrosenapfel  
Malus Minister von Hammerstein  
Malus Schöner von Nordhausen  
Malus Albrechtsapfel  
Malus Kaiser Wilhelm  
Prunus Große Schwarze Knorpelkirsche  
Prunus Büttners Rote Knorpelkirsche  
Prunus Kassins frühe Herzkirche  
Prunus Königin Victoria  
Pyrus Gute Luise  
Pyrus Gellerts Butterbirne  
Pyrus Petersbirne

Anstelle der aufgeführten Obstbäume können auch gleichwertige regionale Sorten gepflanzt werden.

Strauchpflanzungen im Bereich der östlichen Baugrundstücke

Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Virburnum lantana	Schneeball

Sträucher  
Höhe 60-100 cm

## **7. Erschließung**

Die Erschließung der potentiellen Bauflächen ist über die bereits bestehenden Ortsstraßen möglich. Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen abzusichern.

## **8. Ver- und Entsorgungsmedien**

Der Verlauf der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde im Rahmen der Beteiligung von den zuständigen Versorgungsträgern abgefragt. Die Hinweise des ZWA Saalfeld-Rudolstadt werden bei der Erstellung der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung kann und den Teich in der Nähe des Friedhofs von Neusitz abgesichert werden.

Bezüglich Wasserrückhalt bzw. Umgang mit Niederschlagswasser etc. gelten die üblichen Standards. Die Vorgaben des ZWA Saalfeld-Rudolstadt werden berücksichtigt.

## **9. Hinweise**

### **a.) Landwirtschaft**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

### **b.) Denkmalschutz**

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zu informieren (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) § 16).

## **10. Kosten**

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits im Straßenkörper. Die Erschließung der Grundstücke obliegt dem Grundstückseigentümer.

Anfallende Kosten werden über den Grundstückspreis oder über Erschließungsbeiträge gemäß Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel umgelegt.

## **II. Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte –Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2015 (BGBl. I S. 1057)

- Thüringer Bauordnung (ThürBO)  
vom 13.März 2014, geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.Dezember 2018  
(GVBl. S. 731,760)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Januar 2003 (GVBl. 2003,41) geändert  
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S.74)

Entwurf vom 19.12.2019  
Bauverwaltung