



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
„Am Hammerrödchen“  
der Stadt Zella-Mehlis

---

Begründung

Satzung vom 26.09.2023

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis

Verfasser:

Bauplanungsbüro  
Peter Bernhardt  
Heinrich-Ehrhardt-Str. 6  
98544 Zella-Mehlis  
Tel.: 03682-49150  
Fax: 03682-49152  
Mail: [bernhardtplan@posteo.de](mailto:bernhardtplan@posteo.de)

## Inhalt

Inhalt.....	2
<b>1. Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
2. Ziel und Zweck der Planung .....	4
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
4. Übergeordnete Planung .....	6
Raumordnung/Regionalplanung .....	6
Flächennutzungsplan.....	7
5. Rahmenbedingungen .....	8
Geographische Lage und Topographie.....	8
Vorhandene Bebauung / Nutzung.....	8
Verkehrerschließung.....	8
Immissionen, Emissionen .....	8
Lufthygiene.....	9
Grund und Boden .....	9
6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) .....	9
7. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) .....	9
8. Städtebauliches Grundkonzept.....	10
9. Städtebauliche Festsetzungen .....	10
10. Erschließung.....	11
11. Belange Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.....	12
12. Belange Brandschutz .....	12
13. Technische Infrastruktur.....	12
14. Klima und Immissionsschutz.....	13
15. Bodendenkmale / Bodenfunde .....	13
16. Naturschutzrechtliche Regelungen .....	13
Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich.....	13
Bestandssituation .....	13
Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Regelung.....	14
17. Zusammenfassung .....	15

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThürDschGes)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW 2012)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, die vorhandene Nutzung der Ferienhausgrundstücke hinsichtlich ihrer Nutzung als solche bauplanungsrechtlich zu legitimieren.

Die Ursachen für die Notwendigkeit der Legitimierung liegen in der Nichtharmonisierung von DDR-Baurecht mit dem Bauplanungsrecht der BRD nach 1990. Da es zu DDR-Zeiten keine, nach dem derzeitigen Bauplanungsrecht, Trennung zwischen Innen- und Außenbereich gab, liegen diese Grundstücke heute im Außenbereich. Es gibt für diese Bauten nur einen passiven Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz ist hinfällig sobald Veränderungen an den Bauwerken ohne Nachweis einer Genehmigung vorgenommen wurden. Die Möglichkeiten eine Nutzungsuntersagung oder eine Abrissverfügung auszusprechen, entsprechen zwar dem gültigen Baurecht, sind aber gesellschaftspolitisch völlig fragwürdig, weil sie dem gesamtgesellschaftlichen Interesse entgegenstehen. In erster Linie sind die Ost-Bundesländer davon betroffen, von denen auch einige, besonders Brandenburg, Richtlinien erlassen, die zwar dem Baurecht entgegenstehen, aber unbillige Härten den Ferienhausbesitzern vermeiden sollen.

In Thüringen gibt es diese Initiativen und Auslegungsspielräume nicht, sodass konventionell die Möglichkeiten des Bauplanungsrechtes genutzt werden müssen, um ein entsprechendes Nutzungsrecht zu erlangen.

Das Grundstück, mit 3 Ferienhäusern bebaut, grenzt zum Teil an den durch die Klarstellungssatzung „Teilbereiche Hammerrödchen“ definierten Innenbereich. Diese Klarstellungssatzung „Teilbereich Hammerrödchen“ wurde durch den Stadtrat am 19.12.2006, Beschluss-Nr. 2006/0179, beschlossen. Die Klarstellungssatzung trat mit Bekanntmachung im Stadtanzeiger Nr. 03/2007 am 08.02.2007 in Kraft.

Die Gebäude wurden in den 70er – 80er Jahren errichtet und befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Aufgrund der damaligen Wohnsituation und der tatsächlichen Erschließungssituation der Grundstücke, wurde zu DDR-Zeiten für Teile der Objekte bereits einer Wohnnutzung zugestimmt. Ob eine Baugenehmigung für Wohnnutzung erteilt wurde, ist derzeit nicht nachvollziehbar. Daraus könnte geschlussfolgert werden, dass bereits damals eine versorgungstechnische Erschließung (Feuerwehr, Müllabfuhr u.s.w.) der Grundstücke bestanden haben könnte.

Um die Nutzung als Ferienhaus für diese 3 Objekte dauerhaft zu sichern, ist die Erstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB angedacht.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB gelten folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3:

1. Sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen darf durch die Satzung nicht begründet werden,
3. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen.

zu 1.)

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Ortsrand von Zella-Mehlis im Einklang mit dem Flächennutzungsplan gewährleistet. Es werden die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Bewertung auf den Grundstücken geschaffen.

zu 2.)

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz bzw. nach Landesrecht unterliegen.

zu 3.)

Weder das Satzungsgebiet selbst, noch angrenzende Bereiche gehören zu einem Natura 2000 Gebiet.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt keine Ausweisung von zusätzlichen Wohngrundstücken.

Nördlich grenzt die Ergänzungsfläche an ein Waldgebiet (Mischwald), welches hier eine natürliche Abgrenzung der Siedlungsfläche bildet, und somit auch den Innenbereich nach § 34 BauGB abgrenzt.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Stadt Zella-Mehlis.

Er wird eingegrenzt

im Norden: durch Waldflächen

im Süden: durch vorhandene Wohnbebauung

im Westen: durch Waldflächen

im Osten: durch Waldflächen und eine vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3993/1, 3993/2, 3994/2 und 3994/1 der Flur 0 und hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Zusätzliche Wohngrundstücke entstehen durch die Erweiterungssatzung nicht.



Abb. 1: Orthophoto Stadt Zella-Mehlis (Quelle Geoproxy Thür.) – Schwarze Linie Ergänzungsbereich, Rote Linie – Geltungsbereich Klarstellungssatzung „Teilbereich Hammerrödchen“

#### 4. Übergeordnete Planung

##### Raumordnung/Regionalplanung

Suhl/Zella-Mehlis wird als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Die Region Suhl/Zella-Mehlis besitzt eine dominierende Stellung als Wirtschafts- und Versorgungszentrum in Südthüringen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Grundsatz – 2.4.2 G sind folgende Grundsätze zu beachten (Auszug): [...]

"Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung möglich, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Die demografische Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch die konkreten baulichen Möglichkeiten für eine flächensparende Entwicklung im Einklang mit ihrem Umland, wirken sich besonders bei geplanten Flächenausweisungen aus. [...] Der Bedarf einer Gemeinde an Siedlungsflächen ergibt sich folglich aus deren Entwicklungsabsichten unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen raumordnerischen Funktion. ...."

Die Stadt Zella-Mehlis hat in diesem Bereich keine anderwärtigen Planungsabsichten. Da sich der Planungsbereich an die vorhandene Bebauung anschließt, unterstützt die Stadt Zella-Mehlis die vom Eigentümer finanzierten Planungsabsichten.

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Hammerrödchen“

Planungsziel ist die Nutzungssicherung der in den letzten 50 Jahren entstandenen Erholungsobjekte als Ferienhäuser durch den privaten Eigentümer.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Südwestthüringens (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) liegt das Satzungsgebiet außerhalb von restriktiven Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

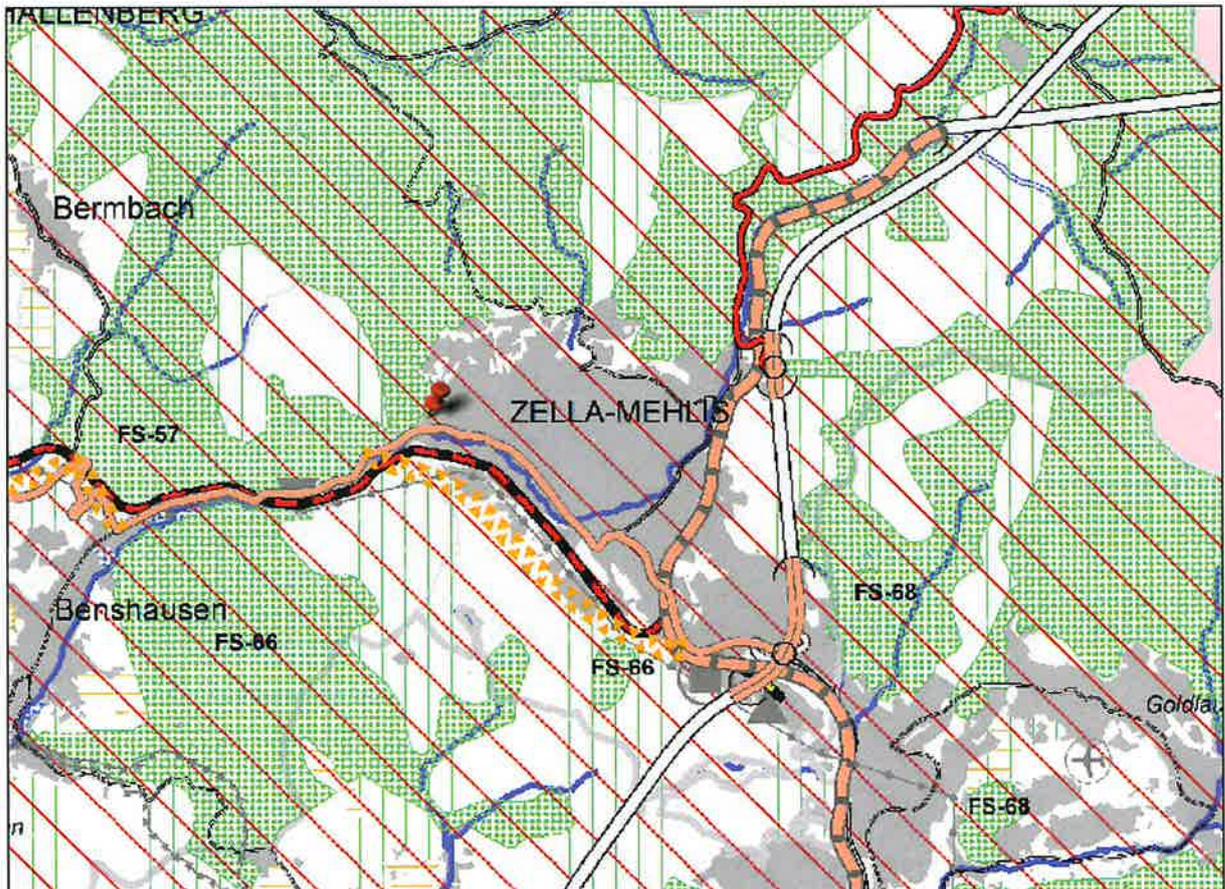


Abb. 2 Auszug RP-SW (Roter Pin = Standort), (Quelle Geoproxy Thür.)

### Flächennutzungsplan

Für die Stadt Zella-Mehlis wurde ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) im Jahr 2005 erstellt.

Im FNP werden die Flächen des Planungsgebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Gärten dargestellt. Die Planfläche grenzt an das Wohngebiet an.

Eine Anpassung des FNP ist vorzunehmen.

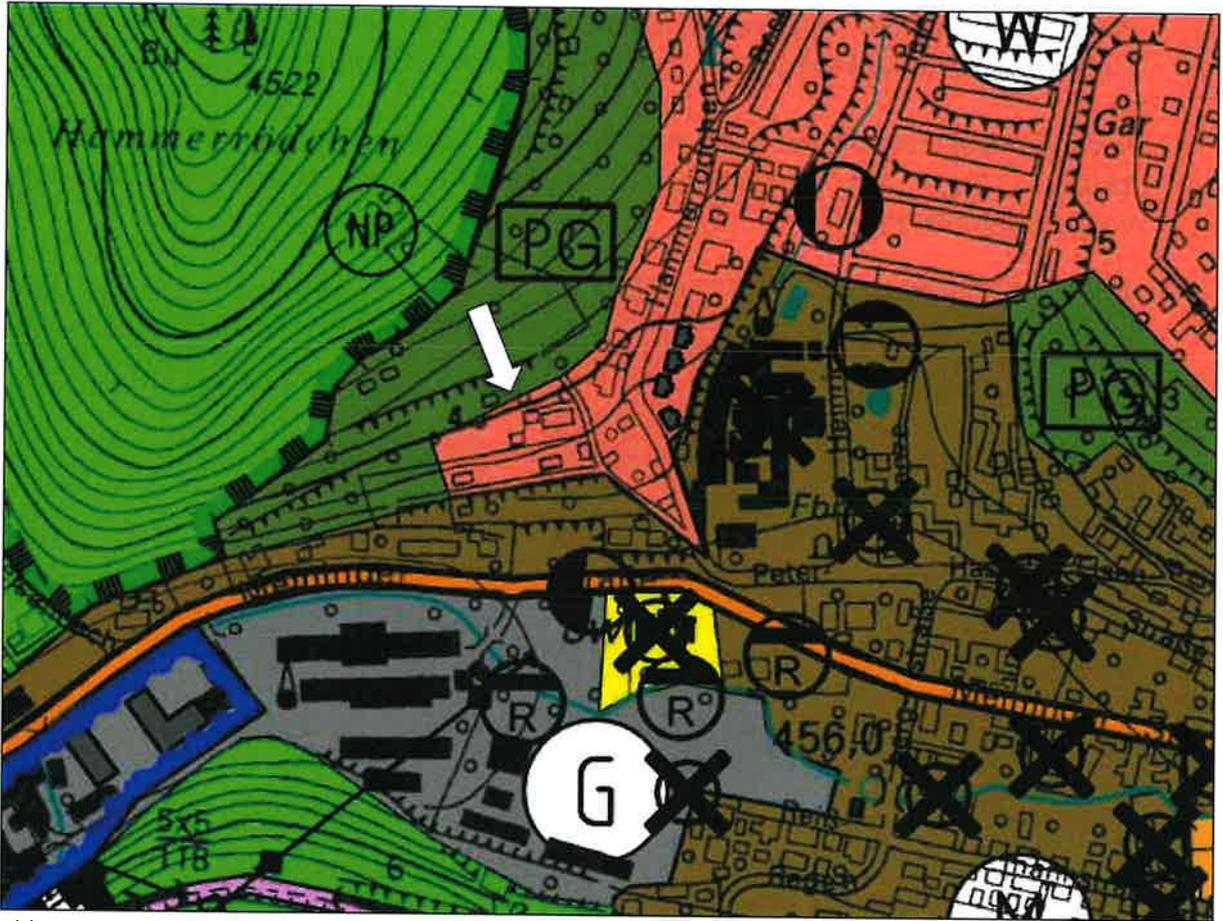


Abb.3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis

## 5. Rahmenbedingungen

### Geographische Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Zella-Mehlis. Das Gelände steigt stark an.

### Vorhandene Bebauung / Nutzung

Die Grundstücke grenzen an die vorhandene Ortslage an. Sie sind bebaut mit 3 Ferienhäusern und wurden bisher als solche genutzt.

### Verkehrerschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt derzeit in tatsächlicher Hinsicht über die öffentliche Anlage „Am Hammerrödchen“ auf den Flurstücken 4012, 4011, 4003/4, 4002/9, 4002/7 und 4001/1 sowie im weiteren Verlauf über die im Privateigentum stehenden Flurstücke 3999 und 3994/2 (jeweils der Flur 0). Auf dem Flurstück 3994/1 befinden sich private Parkflächen.

### Immissionen, Emissionen

#### *Schallschutz*

Es sind die der tatsächlichen Nutzung der umgebenden Bebauung zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - einzuhalten.

### Lufthygiene

Eine Beeinflussung des Standortes ist durch benachbarte Heizungsanlagen möglich.

### Grund und Boden

Der Ergänzungsbereich befindet sich in Privatbesitz.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt die Zusammenlegung der Flurstücke 3993/1 und 3993/2 zu einem Flurstück.

### Wasserwirtschaft

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 „Thüringer Wald“ grenzt unmittelbar im Norden an das Planungsgebiet an. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht berührt.

## **7. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

Auf dem Flurstück 3993/1 befinden sich Forstwirtschaftsflächen (Abb. 4).

Über das private Flurstück 3993/2 führt ein privater Weg zur Forstfläche. Dieser Zugang zu den Forstwirtschaftsflächen ist für Maschinen und Technik zu gewährleisten.

Die Waldfläche liegt im Forstrevier Spitziger Berg, hoheitlich zuständiger Revierleiter ist Herr Thomas Noack.

Gemäß § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. (Siehe hierzu Kapitel 16)

Im vorliegenden Fall ist die baumfallende Länge als geforderter Waldabstand in Form der T-Linie in den Plan-Entwurf eingearbeitet worden.

Mit der Festsetzung einer Baugrenze und der baumfallenden Länge von 30 m wird die Abstandsfläche festgeschrieben.

Die teilweise Einbeziehung des Flurstücks 3993/1 soll somit keine Bebaubarkeit dieser Fläche auf diesem Grundstück begründen, sondern die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Waldgrenze auf dem Grundstück 3993/2 absichern (Abstandsfläche).

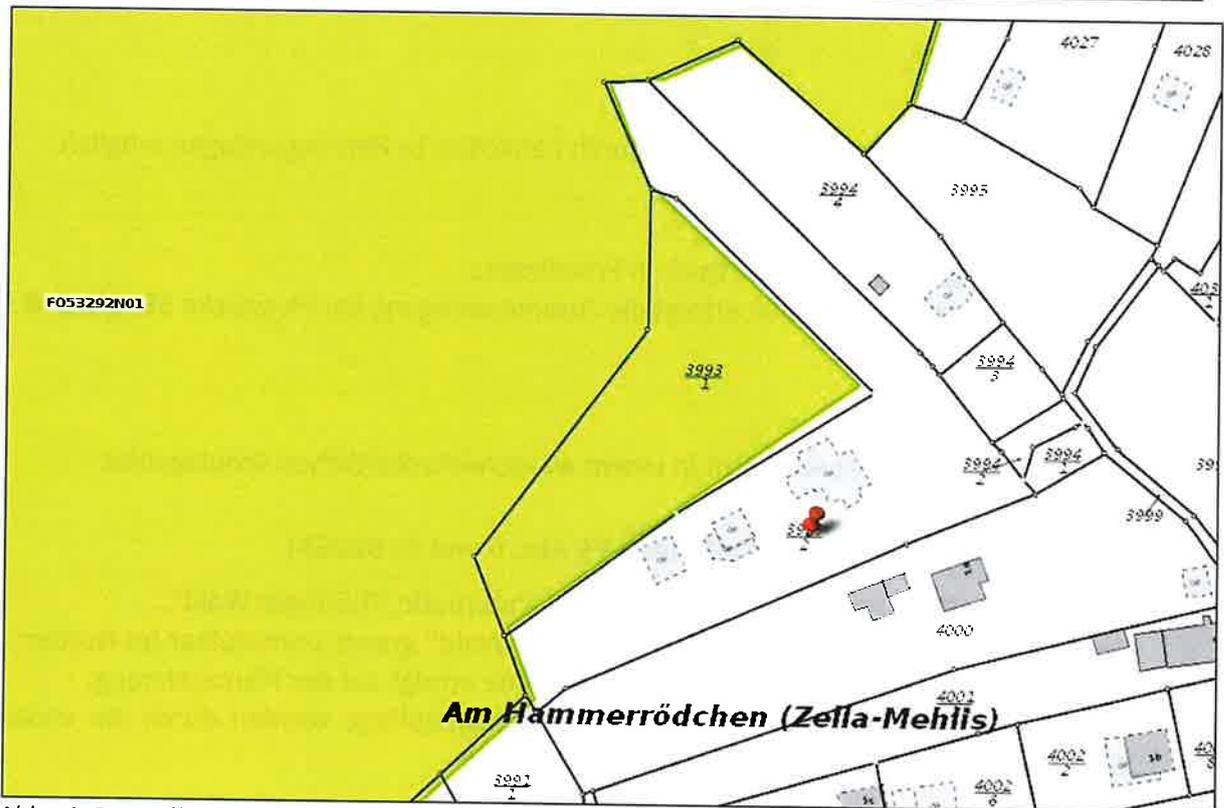


Abb. 4 Darstellung Landwirtschaft - Untergruppe Feldblöcke (Quelle Geoproxy Thür.), (Roter Pin = Standort)

## 8. Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

Die Ergänzungsfläche (Geltungsbereich Satzung) soll vollumfänglich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Dabei soll eine Sicherung der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

Die Ferienhäuser A und B bleiben in ihrer gegenwärtigen Kubatur ohne Erweiterung erhalten. Haus C wird auf die Grundfläche wie Haus B erweitert.

## 9. Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 bis 5 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. In Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelne Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, dass in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplanersatz).

Die einbezogenen Flächen sind zudem durch die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der angrenzenden Bereiche vorgeprägt, so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen. Die umgebende Bebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 13a BauNVO Ferienwohnungen zulässig. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

Die Gebäude A, B und C werden als Ferienhaus ausgewiesen. Zulässig sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienhäuser), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.

Baugrenzen

Es wird eine Baugrenze festgesetzt, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientiert und das Gebäude eindeutig begrenzt.

Die Baugrenzen sollen zudem die städtebaulich begründete Einbeziehung der bebaubaren Flächen absichern.

Die Gebäude A und B bleiben in ihrer gegenwärtigen Kubatur ohne Erweiterung erhalten. Haus C wird auf die Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> wie Haus B erweitert. Terrassenflächen werden nicht mit hinzugerechnet.

Die Gemeinde muss jedoch über erforderliche Festsetzungen zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung entscheiden. Die Erläuterung dazu erfolgt im Gliederungspunkt 16.

Die vollständige Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den Innenbereich ist städtebaulich sinnvoll, da das Siedlungsgebiet nach Norden eine natürliche Grenze zum angrenzenden Waldgebiet aufweist.

## **10. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich möglich und herstellbar.

Die Erschließung erfolgt zunächst über die öffentliche Straße „Hammerrödchen“ und kann im Anschluss über die im Privateigentum stehenden Grundstücke 3999 und 3994/2 erfolgen.

Eine wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastung über die bestehende Verkehrsbelastung hinaus (Bestand) ist nicht zu erwarten.

Die Erschließung kann teilweise über die Flurstücke 4012, 4011, 4003/4, 4002/9, 4002/7, 4001/1 Flur 0 („Hammerrödchen“) als öffentliche Straße erfolgen. Im weiteren Verlauf ist die Inanspruchnahme privater Grundstücke erforderlich (3999 und 3994/2 der Flur 0). Für das Flurstück 3994/2 kann eine Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 3993/2 (identische Eigentümer) erwirkt werden. Das Flurstück 3999 befindet sich im Miteigentum der Anlieger und auch im Miteigentum der Eigentümer der Flurstücke 3993/2 und 3994/2, so dass auch hier eine Baulasteintragung möglich sein kann (vgl. Verwaltungsgericht Meiningen, Beschluss

vom 05.12.2007, Az. 1 E 428/05 ME, Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. März 2004, Az. II ZR 5/02). Eine abschließende Klärung dieser Frage bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zusätzliche bautechnische Erschließungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Es wird klargestellt, dass ein Anspruch auf öffentlich-rechtliche Erschließung durch die Stadt Zella-Mehlis durch diese Satzung nicht begründet wird.

### **11. Belange Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Für die Bereitstellung zur Abholung des während der Nutzung der Ferienhäuser anfallenden Abfälle und Wertstoffe wird ein Stellplatz festgesetzt. Der für die am Hammerrödchen nicht anfahrbaren Grundstücke ausgewiesene Stellplatz, befindet sich an der Straßengabelung unterhalb des Grundstückes Hammerrödchen 3.

### **12. Belange Brandschutz**

#### Löschwasserversorgung

Für die drei Ferienhäuser müssen über das öffentliche Trinkwassernetz 24 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über zwei Stunden bereitstehen. Hierzu sind alle Löschwasserentnahmestellen (Überflurhydranten) im Umkreis von maximal 300 m heranzuziehen.

Es ist ein Nachweis zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vorzulegen.

Die Feuerwehrezufahrt zu den drei Ferienhäusern erfolgt über die Anliegerstraße „Hammerrödchen“ und kann nur mit Kleinlöschfahrzeugen erfolgen, da auf Grund der vorhandenen Ausbaubreite und der Steigung diese nur bis unmittelbar an die Ferienhäuser anfahren können.

Die Einsatzgrundzeit von 10 Minuten kann im Einsatzfall ganzjährig nicht eingehalten werden (Einsatz in den Wintermonaten).

### **13. Technische Infrastruktur**

#### *Elektroversorgung*

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

#### *Wärmeversorgung*

Eine Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich dezentral. Durch den Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme ist der Schadstoffausstoß zu minimieren.

#### *Trinkwasserversorgung/ Brauchwasser*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Anschlussleitung PE 50 von der öffentlichen Trinkwasserleitung in der Straße „Am Hammerrödchen“. Der zugehörige Wasserzählerschacht befindet sich auf dem Flurstück 3994/1.

#### *Grundstücksentwässerung*

Das Plangebiet ist an die öffentliche Mischwasserleitung DN 200 Stz in der Straße „Am Hammerrödchen“ angeschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt vollständig auf der zentralen Kläranlage Zella-Mehlis.

#### *Versickerung von Regenwasser*

Auf Grund der topographischen und geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück nicht zulässig.

### **14. Klima und Immissionsschutz**

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zulässigen Um- und Ausbauten sowie Erweiterungen (Haus C) sind gemäß dem Gesetz zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 auszuführen.

Um dem Klimaschutz im besonderen Maße Rechnung tragen zu können, werden in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Festsetzungen zu den privaten Grünflächen und privaten Waldflächen festgesetzt.

Damit soll eine ökologische Stadterneuerung gemäß dem Gesetz zur „Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ aus dem Jahr 2011 gefördert werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

### **15. Bodendenkmale / Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit unbekanntem Bodendenkmälern / Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 des ThürDSchGes vom 14. April 2004 der unverzüglichen Meldepflicht an das jeweils zuständige Landesamt für Denkmalpflege.

### **16. Naturschutzrechtliche Regelungen**

#### Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich

Mit der Satzung wird nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

#### Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Süden von der bereits bestehenden Bebauung eingenommen. An die Bebauung schließt sich im Norden ein großer Privatwald mit Laubbaumbestand an.



Foto Büro Bernhardt 1 (Aufnahme im Herbst 2020)

### **Baumbestand**

Auf der privaten Waldfläche befinden sich in max. 10 m Abstand von der Bestandsbebauung entfernt, ein geschädigter Baumbestand im abgängigen Waldrand mit Gefahrenbäumen. Entsprechend § 823 BGB greift zur Schadensabwehr unverzüglich die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers. Der private Waldbesitzer hat hierzu zusammen mit einem zugelassenen Baumgutachter eine entsprechende Begehung vorgenommen und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

### **Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Regelung**

Zur Minderung von Eingriffen und zur Sicherung der Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

### **Private Waldfläche - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Auf den im Planungsgebiet einbezogenen privaten Waldflächen ist angrenzend an die Bebauung dauerhaft ein niedrigwüchsiger, abgestufter Waldrand anzulegen und zu pflegen. Dabei aufkommende Klimaxbaumarten sind regelmäßig zu entnehmen.
- Es sind 20 Bäume kurzfristig zu entfernen.

- Die Stämme sind vor Wildverbiss zu schützen und mit einem Dreibock bzw. unterirdischer Baumverankerung zu sichern. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzgebot

Haselnuss, Holunder, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Hagebutte

### **Private Grünflächen**

Auf dem betroffenen Grundrücken ist pro 20 m<sup>2</sup> Versiegelung 1 Stück Laubbaum/Obstbaum (einheimische Sorte) zu pflanzen.

### *Hinweis*

Für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 ist kein Umweltbericht erforderlich.

## **17. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Satzung den Einfügungserfordernissen des § 34 Abs. 2 BauGB entspricht. Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise stimmen mit der angrenzenden Bebauung überein und passen sich der vorhandenen Innenbereichsbebauung „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) an.

Die Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich möglich und herstellbar.

Laut Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 § 4 Abs. 3 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO zulässig und entsprechenden Einfügungserfordernis.

Damit sind alle Einfügekriterien erfüllt.

26.01.2024

Datum



Bürgermeister



Ende des Dokumentes