

**Stadt Bürgel**  
**Ortsteil Gerega**  
Saale - Holzlandkreis

**1. Änderung der Klarstellungssatzung  
und Ergänzungssatzung**

für das Gebiet des Ortsteiles Gerega nach  
§ 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch

2. Entwurf

**Inhaltsverzeichnis:**

**Seite:**

1.	Anlass der Planung	3 – 4
2.	Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	4
3.	Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil	4
4.	Löschwasserversorgung	5
5.	Archäologische Fundstellen	5
6.	Grünordnerische Festsetzungen	6
7.	Rechtsgrundlagen	5 - 6

**Zeichnungen:**

1.	Liegenschaftskarte	M.: 1 : 1000
2.	Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung	M.: 1 : 1000

**Abbildungen:**

Abbildung 1:	Auszug aus dem FNP der Gemeinde Gerega	3
--------------	--	---

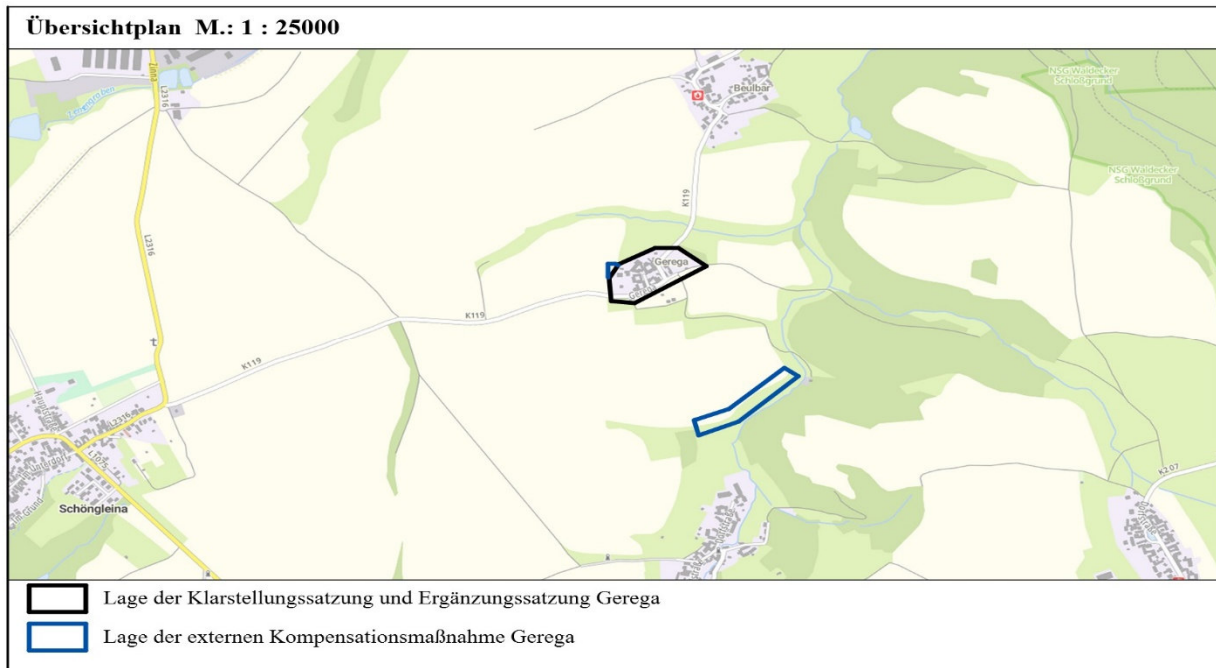
**Anlagen:**

Anlage 1:	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	1 – 6
	Maßnahmenblatt E1	7
	Maßnahmenblatt E2	8
	Bestands- und Maßnahmenplan	M.: 1 : 1000

## 1. Anlass der Planung

Der Ortsteil Gerega verfügt über eine seit 07.12.2000 rechtsgültige Abgrenzungssatzung. Darüber hinaus bestehen für den Ortsteil keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die Aussagen zur Bebaubarkeit von Grundstücken und deren mögliche bauliche Nutzung treffen. Es ist deshalb im Interesse der Entwicklung des Ortsteils notwendig, Klarheit für Bürger und Behörden zu schaffen.

**Abbildung 1:** Übersichtsplan



Für die Bebauung bisher unbebauter Teilflächen der Flurstücke 1/1 und 2 der Flur 1 der Gemarkung Gerega liegt ein konkreter Bebauungswunsch für jeweils ein Einfamilienhaus für die Kinder der Familien vor, die im Ortsteil ebenfalls wohnen bleiben möchten. Dieser wurde bereits mit den Schreiben vom 19.08. und 23.08.2019 gegenüber der Stadt Bürgel geäußert. Ein diesbezüglich für das Flurstück 1/1 gestellter Antrag auf Bauvorbescheid wurde mit Bescheid des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis vom 23.06.2020 als ungeplante Erweiterung des geplanten Vorhabens in den ungeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB abgelehnt, nachdem auch zuvor die Stadt Bürgel aus gleichem Grund das gemeindliche Einvernehmen versagen musste.

Andere bebaubare Grundstücke sind im Geltungsbereich der gültigen Abgrenzungssatzung für den OT Gerega nicht vorhanden. Zudem handelt es sich ausschließlich um Privatgrundstücke. Dies zeigt, dass die zwischenzeitlich zwanzig Jahre gültige Satzung allein nicht mehr den Anforderungen des Bedarfs der Einwohner genügt, deren Kinder ebenfalls im Ort wohnen bleiben möchten und dessen demografischer Entwicklung für weitere Generationen eine Perspektive geben möchten.

Bauvorhaben können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder nach den Bestimmungen des § 35 BauGB ausnahmsweise im so genannten Außenbereich realisiert werden. Der jedoch häufigste Fall tritt dort auf, wo innerhalb der bestehenden Ortslage Baulücken oder wie hier den Ortsrand angrenzende Grundstücke bebaut werden sollen. Durch den Rahmen der vorhandenen rechtsgültigen Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für die im Zusammenhang bebaute Ortslage, ist eine Bebaubarkeit von Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB für eine Wohnbebauung derzeit nicht gegeben. Ein diesbezüglicher Bauantrag musste durch die Untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt werden.

Um Rechtssicherheit zu schaffen, besteht für die Stadt Bürgel nur die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen oder eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zu erlassen.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der damit verbundene Kosten- und Verfahrensaufwand aufgrund der Größe des Ortsteils Gerega und des tatsächlich erforderlichen Regelungsbedarfs

nicht gerechtfertigt ist, wurde das Instrument der Ergänzungssatzung gewählt. Damit besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen und damit planungsrechtlich bebaubar zu machen (Ergänzung). So wird dem aktuell vorhandenen Eigenbedarf des Ortsteils entsprochen, ein dem gerecht werdender Entwicklungsrahmen in Bezug auf Wohnbauflächen und gesicherter Erschließung geschaffen und das Ortsbild abgerundet.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss die Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Mit diesem vorhandenen und nutzbaren Gesetzesspielraum wird ein ausreichender städtebaulicher Rahmen geschaffen, um den Bürgern eine Orientierung zu geben. Durch den Erlass der Satzung wird für die Baugenehmigungsbehörde, die nach § 36 im Einvernehmen mit der Gemeinde für die Genehmigung der Bauanträge verantwortlich ist, eine Rechtssicherheit geschaffen, die in der Praxis für Bürger und Behörden eine eindeutige Handlungsgrundlage darstellt.

## **2. Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils**

Die Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgte mit der Aufstellung einer Abgrenzungssatzung vom 19.09.2000, die seit 07.12.2000 rechtsverbindlich ist. Diese hat Gültigkeit für alle zum Zeitpunkt der Aufstellung auf der Grundlage einer Analyse im Bestand vorhandenen Bebauungen und Nutzungen der Grundstücke bzw. abgegrenzten Grundstücksteile. Dadurch, dass alle einbezogenen Grundstücksflächen bis auf ein privates Grundstück vollständig überbaut sind, besteht keine Möglichkeit für Neubebauungen.

## **3. Einbeziehung von Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

Der Ortsteil Gerega weist eine historisch gewachsene dichte Bebauung mit den Überlieferten Grundstückszuschnitten auf. Eine Ortsentwicklung über diesen Bestand hinaus ist derzeit nicht möglich:

Im Osten und Norden grenzen steil abfallende Böschungen mit Wiesen, Weideland und einer Fläche mit gebundenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die vorhandene Bebauung zum Außenbereich ab, so dass hier eine erweiterte Bebauung nicht möglich ist.

Im Süden bildet die Ortdurchfahrt der Kreisstraße K 119 eine natürliche Grenze der vorhandenen Bebauung zum Außenbereich. Die gegenüberliegenden Grundstücke werden historisch als Streuobstwiesen, bewirtschaftetes Gartenland und für Erholungszwecke genutzt. Sie sind teilweise mit Gartenlauben, Garagen, Gewölbekellern und ehemaligen, zu Erholungszwecken umgebauten, Scheunen und Maschinenschuppen bebaut, jedoch aufgrund ihrer Ausdehnung nicht über das Instrument der Ergänzungssatzung als bebaubare Wohnbauflächen ausweisbar. Hier besteht zukünftige nur die Möglichkeit über ein Bebauungsplanverfahren die Realisierbarkeit einer Wohnbebauung festzustellen.

Nur im Westen besteht topografisch durch das an die vorhandene Bebauung weitestgehend ebenflächig angrenzende Gelände auf den Flurstücken 1/1 und 2, von denen die unbebauten Teilflächen aufgrund des Geltungsbereiches der rechtsgültigen Abgrenzungssatzung im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, die Möglichkeit eine Bebauungserweiterung durch Einbeziehung als Ergänzungsflächen im Einklang mit dem bestehenden Eigenbedarf der Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Es wurde deshalb festgesetzt, der Ortsentwicklung durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch unbebaute Teilflächen der Flurstücke 1/1 und 2 einen angemessenen Entwicklungsraum zu geben. Diese Grundstücksteilflächen sind hierfür geeignet und stellen eine homogene Abrundung der vorhandenen Ortslage dar. Die Erschließung für Zufahrt, Ver- und Entsorgung ist gesichert bzw. kann durch die Sicherung von Kabel, Leitungs- und Zufahrtsrechten mittels Grunddienstbarkeit oder Baulast analog zum benachbarten gleichgelagerten erfolgten Um- und Erweiterungsbau eines Lagergebäudes zum Einfamilienhaus auf dem Hinterliegergrundstück Flurstück 3/2 gesichert werden.

Die Grundstücke bieten Entwicklungsraum für zwei Einfamilienhausbebauungen mit Garagen, Nebengebäuden und Hausgarten. Dem entsprechend wird eine Bebauung nach § 34 BauGB zugelassen und nicht anderweitig beschränkt.

#### **4. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für den Ortsteil Gerega ist über zwei nördlich der Ortslage gelegene Teiche auf den Flurstücken 33, 35 und 214 der Flur 2 der Gemarkung Gerega im Umkreis von 300 m gesichert. Das Speichervolumen beider Teiche beträgt 1300 m<sup>3</sup>.

#### **5. Archäologische Fundstellen**

Bei der Planung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist die Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, einzuholen, da im mittelalterlichen Ortskern von Gerega bei Erdeingriffen mit Bodendenkmalen gerechnet werden muss. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Landesamtes untersucht und geborgen worden sind.

#### **6. Grünordnerische Festsetzungen**

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. 135a BauGB

Der Ausgleich der mit der Aufstellung verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf zwei Flurstücken außerhalb des Plangebietes. Für die naturschutzrechtliche Eingriffskompensation wird folgende Maßnahme festgelegt:

##### Streuobstwiese E1 Gemarkung Gerega, Flur 1, Flurstück 35/1

Die als Streuobstwiese festgesetzte Fläche ist mit fünf heimischen und standortgerechten Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität HST, StU 10-12) mit einem Mindestabstand der Bäume von 8-10m nach zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen. Die vier vorhandenen Obstbäume der Fläche sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

##### Streuobstwiese E2 Gemarkung Gerega, Flur 2, Flurstück 95

Die als Streuobstwiese festgesetzte Fläche ist mit fünf heimischen und standortgerechten Obstbaumhochstämmen (Pflanzqualität HST, StU 10-12) mit einem Mindestabstand der Bäume von 8-10m nach zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen. Die dreißig vorhandenen Obstbäume der Fläche sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

#### **7. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)

ThürBO - Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl 2014, S. 49) letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

ThürKO - Thüringer Kommunalordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, GVBl, S. 41, letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)

PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - 90) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Fassung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S.323).

zuletzt geändert durch Art. 28 Abs. 1 Satz 2 Thüringer G zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30.7.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123). zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G v. 19.10.2022 I 179

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 2009, G aufgeh. durch Artikel 12 Nr. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74) Stand: letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)

Bürgel, den 14.Dezember 2023