

---

**Begründung zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Geratal  
OT Geraberg  
Dr.-Mohr-Straße/ Bergstraße  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**1. Ziele und Zwecke**

Der Gemeinderat der Gemeinde Geratal hat in seiner 13. Sitzung am 05.08.2021 den Beschluss zum Entwurf einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für folgenden Geltungsbereich in der Gemarkung Arlesberg gefasst:

Flur 7 (alle Flurstücke teilweise): 451/3, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 441/3, 440/1, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433

Flur 2 (alle Flurstücke teilweise): 157, 156, 155/2, 154/2, 149, 148, 147, 146.

Seit dem 01.01.2019 ist die Gemeinde Geraberg ein Ortsteil der Landgemeinde Geratal. Mit der Satzung sollen Teilflächen der Außenbereichsgrundstücke mit einer Größe von ca. 6.591 m<sup>2</sup> in den bebaubaren Ortsinnenbereich einbezogen werden. Durch die Ergänzungsfläche wird Baurecht für eine Wohnbebauung geschaffen, die das Bauen angepasst an die vorgegebenen Strukturen, ermöglicht. Es besteht der aktuelle Bedarf, im Ergänzungsbereich durch einen Bürger ein Einfamilienhaus zu errichten.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung dient der geordneten und sinnvollen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Geraberg im Bereich der Dr.-Mohr-Straße/ Bergstraße. Gleichzeitig wird für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens Klarheit geschaffen. Mit der Realisierung der Ergänzungssatzung wird zudem die Gestaltung eines landschaftsräumlich verträglichen und abgerundeten Ortsrandes durch entsprechende Grünfestsetzungen gesichert. Die Ergänzungssatzung reicht als ein zweckmäßiges Planinstrument für eine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Geratal OT Geraberg aus.

**2. Vorhandene Gegebenheiten**

Der Satzungsbereich befindet sich in der Gemarkung Arlesberg, Gemeinde Geratal OT Geraberg im IIm-Kreis und ist geprägt durch die bestehende angrenzende Wohnbebauung entlang der Dr.-Mohr-Straße/ Bergstraße. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Bebauungen sind überwiegend Wohngebäude (ein- bis zweigeschossig) mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss sowie dazugehörige Nebengebäude. Die Fläche des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird derzeit privat als Grünland (Wiese/ Gärten) und bereits bestehende Wohnbebauung genutzt. In südlicher Richtung befindet sich der Übergang in einen relativ freien Landschaftsraum, die angrenzenden Flächen werden als Gärten und als Grünland genutzt. Die Flächen fallen im Gelände hängig von Nordwesten nach Südosten ab. In nordwestlicher Richtung auf der anderen Straßenseite beginnt eine Wochenendsiedlung.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Durch die Ausweisung als Ergänzungsfläche entsteht keine Betroffenheit eines Schutzgebietes im naturschutzrechtlichen Sinne bzw. im Sinne des Wasserrechts.



Dr.-Mohr-Straße aus Richtung NO Haus Nr. 19



Dr.-Mohr-Straße unterhalb Haus Nr. 17



Kreuzung Dr.-Mohr-Straße/ Bergstraße (Hydrant)



Blick auf die unbebauten Flächen aus Richtung Kreuzung Dr.-Mohr-Straße/ Bergstraße



Derzeitige Wiesen- und Weidenutzung der unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich der EGS



### 3. Planerische und rechtliche Grundlagen

Entsprechend den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung soll der Siedlungserneuerung im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden (Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen (Regionalplan Mittelthüringen, G 2 – 3).

Gemäß *Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025* ist die Gemeinde Geratal OT Geraberg zum „wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit partiellen demographischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage „Thüringer Wald/ Saaleland“ zugeordnet (LEP 2025 Karte 2- Raumstrukturgruppen und -typen 1.1.1 G). Mit Blick auf die Siedlungsentwicklung soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren.

Gemäß dem gültigen Regionalplan Mittelthüringen (2011) ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung fs 29 „Thüringer Wald“ sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung gelegen.

Es gibt keinen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Geraberg der Gemeinde Geratal. Im Entwurf des FNP ist dieser Bereich der geplanten Ergänzungssatzung teilweise als Wohnbebauung und teilweise als Wochenendsiedlung ausgewiesen.

Um den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurde im Vorfeld eine Untersuchung der vorhandenen Siedlungsstruktur vorgenommen. Die Möglichkeit der Berücksichtigung von Baulücken und Baulandreserven wurde geprüft. Das ausgewiesene Bebauungsplangebiet „Auf dem Sande“ ist ausgelastet. Um den bestehenden Bedarf und die Nachfrage nach Baugrundstücken auch außerhalb von B-Plan-Gebieten zu decken, sollen erschlossene und aus städtebaulicher Sicht geeignete Grundstücke zu Baugrundstücken erklärt werden. Durch diese Ergänzungssatzung möchte die Gemeinde dem Bedarf gerecht werden.

Das Planungsinstrument der Ergänzungssatzung ist für die langfristige Planung nicht vorgesehen. Die aktuelle Ergänzungssatzung „Dr.-Mohr-Straße/ Bergstraße“ ist an den derzeitigen Bedarf angepasst.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im konkreten Fall werden Teile von Grundstücken, die noch durch die im Innenbereich benachbarte Bebauung hinreichend geprägt werden, für die Satzung einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine nur einseitig bebaute schmale Straße, zugleich ist die Maßnahme vertretbar infolge verbesserter Ausnutzung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur.

Durch die Ergänzungssatzung erfolgt eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung eines erschlossenen Außenbereichs zum Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Die vorhandenen Strukturen können schlüssig fortgeführt werden. Die Ergänzungsflächen gliedern sich an Bereiche mit bereits erfolgter Bestandsbebauung an. Das Vorhabengebiet erfährt keine grundsätzliche Umgestaltung des allgemeinen Gebietscharakters. Die Erschließung ist über die „Dr.-Mohr-Straße“ und die „Bergstraße“ gesichert.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und damit Deckung des aktuellen Bedarfs ist das Planungsinstrument der Ergänzungssatzung anzuwenden.

---

#### **4. Erschließung**

Die Infrastruktur ist vorhanden und eine Erschließung der Grundstücke kann straßenseitig erfolgen. Die Möglichkeit von Anschlüssen der in diesem Bereich existierenden Medienträger ist gegeben. Die Anbindungspunkte der jeweiligen Medienträger erfolgen über die in unmittelbarer Nähe liegende „Dr.-Mohr-Straße“ bzw. „Bergstraße“.

Für die Erschließung des Plangebietes muss der Vorhabensträger der jeweiligen Grundstücke in eigener Verantwortung sorgen und die Kosten übernehmen. Für die Grundstücke im Ergänzungsbereich entsteht eine Beitragsrelevanz nach den gültigen Beitragssatzungen der Gemeinde Geratal sowie des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Ilmenau (WAVI). Die Bestandsauskunft und eine rechtzeitige Bedarfsanmeldung bei den Versorgungsträgern Zweckverband Wasser- und Abwasserverband Ilmenau, Deutsche Telekom und Thüringer Energienetze GmbH ist durch den Bauherrn abzusichern. Die örtlichen Geländeverhältnisse sind zu beachten.

#### **5. Erklärung zu Umweltbelangen und Sonstiges**

Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

Bei vorbereitenden Maßnahmen oder Beginn der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass Grenz- und Messpunkte erkennbar zu halten sind.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

Es besteht Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderen Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass keine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers bestehen kann. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

Bei Arbeiten wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ist bei Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Bauzeitliche Gewässerbenutzungen sind anzeige- und genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereitzustellen (48 m<sup>3</sup>/h über 2 h). Die Bereitstellung soll durch Löschwasserentnahmestellen mit einer Entfernung von <math>\leq 300\text{ m}</math> zum Objekt erfolgen. Es ist jeweils nur ein Hydrant zu nutzen, die maximale Entnahmemenge von 48 m<sup>3</sup>/h ist einzuhalten.

Durch die Satzung wird keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da in dem Gebiet nach § 34 BauGB sich die aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeit nicht wesentlich ändert, die Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird und der Dorfcharakter erhalten bleibt.

Eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB von FFH Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten erfolgt nicht, da der Satzungsbereich außerhalb solcher Gebiete liegt und auch nicht unmittelbar angrenzt bzw. keine Anhaltspunkte solcher Beeinträchtigungen vorliegen.

Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen. Für diese Ergänzungssatzung ist § 39 ‚Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen‘ hervorzuheben. Danach ist es u. a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Zum Zeitpunkt der Planerstellung waren Vorkommen geschützter Arten weder bekannt noch zu erwarten. Grundsätzlich können bauliche Vorhaben nur dann zugelassen werden, wenn keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) ausgelöst werden. Sollten im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens Erkenntnisse auftreten, die ein Auffinden geschützter Arten bekannt werden lassen, sichert der jeweilige Bauherr bzw. Grundstückseigentümer hinsichtlich der Betroffenheit der jeweils geschützten Arten entsprechende Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt die Bilanzierung gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell zur Ermittlung des Umfangs bzw. der Höhe des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. *Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist der Ergänzungssatzung als Anlage beigefügt.*

## **6. Festsetzungen nach § 9 BauGB**

In der Ergänzungssatzung wurden einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung abzusichern. Es wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) festgelegt.

Diese Festsetzungen orientieren sich überwiegend an der vorhandenen Bebauung und entsprechen der von der Gemeinde gewünschten Bebaubarkeit eines Grundstücks. Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung ist es weiterhin möglich, den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Die Festlegung einer überbaubaren Fläche mittels Baugrenze steuert die Bebauung in der Ergänzungsfläche, um die vorhandene Bauflucht aufzunehmen zur Wahrung einer städtebaulichen Grundordnung bzw. eine straßenseitig orientierte Bebauung zu erzielen.

In der historisch gewachsenen Ortschaft sind die verschiedenen Dachformen wie Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und bungalowähnliche Wohnhäuser errichtet worden und üblich. Der Planbereich am Ortsrand ist wenig einsehbar und aus diesem Grund alle Dachformen am Standort möglich bzw. einzuordnen. Das Gleiche trifft auf die Nebengebäude und Garagen zu. Wichtig ist, dass sich die Traufhöhe an der benachbarten Bebauung orientiert.

Der Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird durch naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1a BauGB gesichert. Diese Festsetzungen sind das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Anlage.