

# **STADT BLANKENHAIN / OT HOCHDORF**

## **SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG "ORTSLAGE HOCHDORF" STADT BLANKENHAIN / OT HOCHDORF**

### **BEGRÜNDUNG**

**STAND: SATZUNG JUNI 2024**

**Verfahren:**

Stadt Blankenhain  
Marktstr. 4  
99444 Blankenhain

**Planverfasser:**

KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN  
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg  
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515



---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	1
2. SATZUNGSINHALT DER BESTEHENDEN SATZUNG.....	1
3. GRÜNDE DER AUFHEBUNG.....	4
4. PLANUNGSRECHTLICHES EINFÜGEN .....	5
5. VERFAHREN .....	6
6. UMWELTBELANGE.....	7
7. FOLGEN DER AUFHEBUNG.....	8
8. QUELLE.....	9



## 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die ehemalige Gemeinde Hochdorf (heute Ortsteil der Stadt Blankenhain) hat im Jahr 1995 eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Hochdorf erlassen.

Die Gemeinde verfolgte mit der Erstellung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung folgende Zielstellung:

Klarstellungssatzung:

- Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs und damit klare Regelung bezüglich der Bebaubarkeit von Grundstücken.
- In den Grenzen der Klarstellungssatzung findet für Vorhaben gemäß § 29 BauGB die Regelung des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung, Anwendung.

Abrundungssatzung:

- Einbeziehung von Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Schaffung von Baurecht.
- Die einbezogenen Grundstücke waren durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Die Gemeinde Hochdorf hat auf diese Weise für bereits erschlossene bzw. günstig erschließbare Grundstücke Baurecht geschaffen und so Bauwilligen Bauplätze im Gemeindegebiet angeboten. Die Möglichkeiten der Ortsabrundung wurden wahrgenommen.

Als grundlegende Zielstellungen konnten formuliert werden:

- die Befriedigung vorliegender Nachfragen nach bezahlbarem Wohnbauland in der ländlichen Umgebung ,
- der Abwanderung der örtlichen Bevölkerung entgegen zu wirken,

Die Satzung wurde am 09.10.1995 genehmigt und anschließend bekannt gemacht. Sie trat mit Bekanntmachung in Kraft.

## 2. SATZUNGSINHALT DER BESTEHENDEN SATZUNG

Die Satzung enthält nachfolgende Festsetzungen:

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### **A - Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB**

##### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9(1) BauGB

*Gemäß § 4 Abs. (2a) Pkt. 3 BauGB – MaßnahmeG sind innerhalb der einbezogenen Flächen ausschließlich Wohngebäude und Wohnnebengebäude zulässig.*

##### 2. Maß der baulichen Nutzung - § 9(1) BauGB, §§ 16-21 BauNVO und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

*2.1 Es wird eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die max. zulässige Geschosshöhe darf 3,30 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe muss sich in's Dorfbild einfügen- Mehrere ausgebaute Dachgeschosse sind nicht zulässig. Weitere Festsetzung erfolgen gem. Planeintrag.*

*2.2 Wegen teilweiser nicht eindeutig vorhandener Bezugskanten werden im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Abrundungsflächen die bebaubaren Bereiche gemäß Planeintrag definiert (Bebauungstiefe wurde festgesetzt). Die verbleibenden Flächen sind im Sinne des Baugesetzbuches nicht überbaubare Bereiche für die teilweise grünordnerische Festsetzungen getroffen werden (siehe Grünordnerische Festsetzungen).*

## **B - Bauord Festsetzungen - § 9 BauGB**

*Die für die Ortslage gültige Erhaltungssatzung soll auch in den durch die Abrundung bebaubaren Bereichen gelten.*

*Auf der Grundlage der ThürBO § 83 werden für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung gemäß dem Einfügungsgebot § 34 (1) an die äußere Gestaltung folgende Anforderungen getroffen:*

### 1. Dachform

*Die Wohngebäude sind mit Satteldach mit allseitig gleicher Dachneigung zwischen 35 bis 50° zu gestalten.*

*Werden technische Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet so sind diese in die Dachfläche zu integrieren.*

*Zugelassen sind nur Dachdeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen der roten Farbpalette. Für Gauben sind ebenfalls Dachziegel oder Dachsteine (keine Zinkblechabdeckungen o.ä) vorzusehen.*

### 2. Gestaltung der Gebäude

*Neu zu errichtende Wohngebäude und Anlagen haben sich an die typischen Gestaltungsmerkmale wie Proportionierung, Gliederung, Farbgestaltung von Fassade und Dach, Fensteröffnungen, Stellung der Gebäude an den Gebäudebestand von Hochdorf anzulehnen.*

*Für gestalterisch wirksame Elemente sind regionaltypische Materialien wie z.B. Tonziegel, Holzfachwerk, Muschelkalkbruchstein-Ziegelmauerwerk zu bevorzugen.*

*Unzulässig sind Holzblockhäuser, kunststoffverkleidete Fassaden sowie regional untypische Details mit städtebaulicher Wirkung.*

### 3. Einfriedungen

*Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind mit Büschen oder Hecken herzustellen. Entlang des Straßenraumes sind ortstypische Natursteinmauern als Abgrenzung zum öffentlichen Bereich zulässig.*

*Notwendige Einzäunungen sind ortstypisch aus Holzlattenzäunen herzustellen. Maschendraht ist nur zulässig wenn er so errichtet wird, dass gleichzeitig eine Hecke vorgestellt wird die mindestens die Höhe der Einzäunung erreicht. Einzäunungen sind nur ohne Sockel zulässig. Abweichungen innerhalb der Ortslage sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch dem Ortsbild anpassen. Die Zustimmung des Ortsrates ist einzuholen.*

*Als gehölzarten sind die unter Punkt der grünordnerischen Festsetzungen aufgeführten standortgerechten Arten anzupflanzen.*

## **Grünordnerische Festsetzungen**

*Gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG wird folgendes festgesetzt:*

### 1. Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes - § 9 (1), 16 BauGB

*1.1 Die Versiegelung durch Bebauung und funktional ausgewiesene Flächen (z.B. Wege, Straßen, befestigte Flächen) verhindert wesentlich eine ursprünglich mögliche Grundwasserneubildung. Hohe Versiegelungsgrade führen wiederum zu einer Abflussbeschleunigung des Oberflächenwassers. Eine Reduzierung der Versiegelung ist als Eingriffsminimierung zu betrachten.*

*Zur Verbesserung der Wasserinfiltration ist bei der Stellflächen, Eingangsbereichen, Gehwegen, Zufahrten zu Eigenheimen eine offene Bauweise (ohne Mörtelbett) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien geboten.*

*1.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in Form der offenen Versickerung dem Standort zugeführt bzw. in offener Wasserhaltung an das vorhandene Grabensystem des Ortes angebunden werden*

*Die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.*

### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1), 20 BauGB

*2.1 Wege in öffentlichen und privaten Grünflächen, die keinen größeren Belastungen ausgesetzt sind sollen in wasserdurchlässiger Art und Weise ausgeführt werden. Eine 100% Versiegelung durch Beton, Bitumen oder Betonpflaster ist nicht zulässig. Für Park- bzw. Stellflächen und Zufahrten hat diese Festsetzung empfehlenden Charakter.*

*2.2 Der Erhalt des Baumbestandes auf nichtfunktionell überlagerten Vegetationsflächen wird festgesetzt. Jegliche negativen Beeinträchtigungen des gemäß Planeintrag zu erhaltenden Baumbestandes*

des durch geplante Maßnahmen wie Wegeneuordnung, Oberflächenveränderungen sind gemäß DIN 18920 und RAS LG4 zu vermeiden.

2.3 Um die nachhaltige Wirkung von Eingriffen in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten sind als Ausgleichsmaßnahmen neben der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auch die Pflege aller Bereiche sowie die Sicherung und Erhaltung angrenzender Biotopstrukturen (Hausgärten mit hochstämmigen Obstbäumen sowie Ortsrandhecken- und Grabenstrukturen) zu gewährleisten.

#### 2.4 Fassadenbegründung

Fassadenbegründungen sind grundsätzlich zulässig und als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar (10 m<sup>2</sup> Fassadenbegründung sind gleichzusetzen mit einem kleinkronigen Laubbaum).

Dazu folgende Empfehlung:

- Giebelfronten können mit Selbstklimmern z.B. *Hedera helix* (Efeu), *Parthenocissus ricuspidata* veitchija (Wilder Wein) bepflanzt werden.
- Für fenstergegliederte Wandflächen sind rankhilfebedürftige Pflanzen wie *Polygonum aubertii* (Schlingknöterich), Clematishybriden, *Wisteria sinensis* (Blauregen) u.a. zu empfehlen.

### 3. Pflanzgebot und Pflanzbindung

#### 3.1 Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich

Die nichtbebaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit standortgerechten einheimischen Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> eines jeden privaten Grundstückes ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Kronendurchmesser von mindestens  $d = 3,00$  m bzw. an Stelle von 2 Bäumen  $a d = 3,00$  m ein Laubbaum mit einem Kronendurchmesser von mindestens  $d = 6,00$  m entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 80% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Fassadenbegründungen und Heckeneinfriedungen werden hierbei angerechnet.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächenbenutzt werden. Diese Flächen sind entsprechend dem Charakter des angrenzenden Verkehrsraumes gärtnerisch zu gestalten soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellfläche genutzt werden. Zufahrten und Stellflächen sollten in offener Bauweise mit Rasenansaat ausgebildet werden.

Koniferenbepflanzungen sind standortuntypisch und sollten deshalb wenn unbedingt erforderlich nur in Verbindung mit standortgerechten Arten im Verhältnis 1 : 2 angepflanzt werden, also pro Konifere jeweils 2 Laubgehölze von mindestens gleicher Wuchshöhe.

Straßenbegleitend sind großkronige Bäume mit einer Kronentraufhöhe von mindestens 2,30 m zu verwenden. Die dargestellten Standorte sind bindend.

Als Baumarten sind vorzusehen:

- *Acer platanoides* (Spitzahorn); *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn); *Tilia cordata* (Winterlinde); *Fraxinus excelsior* (Esche); *Quercus petraea* (Traubeneiche)

Für öffentliche und private Grünflächen sind auch mittelkronige Bäume zu verwenden. Als Baumarten sind vorzusehen:

- *Sorbus aucuparia* (Eberesche); *Sorbus avia* (Mehlbeere); *Salix caprea* (Saalweide); *Carpinus betulus* (Hainbuche); *Crataegus monogvia* (Weißdorn); *Prunus avium* (Wildkirsche); *Prunus mahaleb* (Wildapfel)

Zulässig sind hochstämmige Obstbaumarten.

Sträucher und Gehölze – Als Gehölzarten sind:

- *Coryllus avelana* (Gemeine Haselnuss); *Crataegus monogvia* (Weißdorn); *Rosa camina* (Hundsrose); *Rosa rugosa* (Apfelrose); *Euonymus europaeus* (Pfaffenhüttchen); *Sambucus racemosa* (Traubenholunder); *Sambucus nigra* (schwarzer Holunder); *Rubus sect. Rubus* (Brombeere)
- vorzusehen.

Neben den o.g. Gehölzen sind auch Nachfolgende möglich:

- *Syringa* (Flieder); *Philadelphus coronarius* (Falscher Jasmin); *Cornus mas* (Kornelkirsche); *Ligustrum viulgare* (Liguster); *Carpinus betulus* (Hainbuche).

#### 3.2 Ortsrandeingrünung

Die abgestrebte Ortsrandeingrünung der Ortslage ist sowohl mit standortgerechten groß- als auch kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu realisieren. Die festgesetzten Ausgleichspflanzungen sollen

auf Ortsrandgrundstücken vorzugsweise diesem Anliegen gerecht werden. Die Bepflanzung ist so auszuführen, dass sie der landschaftsgestalterischen Einordnung des Gebietes und der Abschirmung der Wohnnutzung gegenüber der nachbarlichen landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Windschutz dienlich ist.

### 3.3 Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Mindestabstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei gestalterisch notwendigen Ausnahmen sind Schutzvorkehrungen vorzusehen (Kabelabdeckhauben).

## **ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiches, der Abrundungs- und Klarstellungssatzung
- Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Baugrenze § 23 (2) BauNVO, Baufenster
- max. GRZ = 0,3
- max. GFZ = 0,4
- Zahl der Vollgeschosse I – II; Dachausbau zulässig
- offene Bauweise
- Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 50°
- nur Einzelhäuser zulässig
- Bepflanzungen (Einzelbäume, Ortsrandeingrünung, Fassadenbegrünung)

Das Aufstellungsverfahren zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Ortslage Hochdorf" der Stadt Blankenhain /OT Hochdorf (vormals Gemeinde Hochdorf) hat alle erforderlichen verfahrensschritte durchlaufen.

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Höhere Bauaufsichtsbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamtes) erfolgte am 09.10.1995 (AZ.: 210-4628.20-APD-008 "Ortslage Hochdorf").

Die Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung über die Klarstellung und Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Blankenhain, Ortslage Hochdorf nach § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahme G erfolgte am 13.10.1995 (Aushang). Die Satzung wurde somit Rechtswirksam.

## **3. GRÜNDE DER AUFHEBUNG**

Auch nach damaligem Recht könne in der Abrundungssatzung (Ergänzungssatzung) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Festsetzungen, die nicht der genannten Ermächtigungsgrundlage entsprechen, können nicht erlassen werden.

Die Festsetzung zur zulässigen geschosshöhe definiert keinen unteren Bezugspunkt. Die Gebäudehöhe selbst "muss sich in's Dorfbild einfügen". Diese Festsetzungen sind, genauso wie die Festsetzung "mehrere ausgebaute Dachgeschoss", unbestimmt bzw. besitzen keine Bezug und sind somit unwirksam.

Bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird auf die "nicht eindeutig vorhandener Bezugskanten" verwiesen – somit kann diese Festsetzung keine Wirksamkeit besitzen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind überwiegend unbestimmt formuliert, somit sind vielfältige Möglichkeiten gegeben und die Zielstellung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird verfehlt.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind teilweise nicht realisierbar. In den Festsetzungen werden die Baumstandorte als bindend definiert, es sind aber keine Bezugspunkte (Einmessen der Standorte) vorhanden, so das eine Standortverortung nicht vorgenommen werden kann. Somit kann diese Festsetzung nicht entsprechend vollzogen werden.

Teilweise sind die Festsetzungen auch als "Möglichkeit" formuliert und besitzen somit keinen Festsetzungscharakter.

Bereits allein die aufgezeigte offensichtliche Unwirksamkeit der Vielzahl der Festsetzungen der Satzung erzeugt ein Handlungserfordernis. Danach stellt sich die Frage, die Satzung materiell durch Anpassung der unwirksamen Festsetzungen zu heilen und die Satzung erneut in Kraft zu setzen, erneut neu aufzustellen oder sie aufzuheben.

Die in die Satzung von 1995 einbezogenen Flächen mit allen daraus gebildeten Baugrundstücken sind fast vollständig bebaut. Südlich der August-Bebel-Straße sind noch zwei Baulücken existent.

Die Bebauung der Grundstücke erfolgte ausschließlich mit Wohngebäude unter Beachtung der Vorgaben der Satzung sowie des Umgebungsbestandes. Es ist eine weitgehend einheitliche städtebauliche Ordnung entstanden und gegeben, die für die künftige Bewertung einer Errichtung baulicher Anlagen und Nutzungsänderungen maßgebend ist. Die städtebauliche Ordnung ist aus der gesamten baulichen Situation gewährleistet.

Städtebaulich würde mit einer Wiederherstellung (Heilung) der Satzung auch nichts anderes erreicht, als den heutigen baulichen Bestand unter Anpassung oder Wegfall von unwirksamen Festsetzungen darzustellen. Die ursprünglichen Zieluntersetzungen der Satzung die Schaffung von Baugrundstücken wurde dennoch erreicht, die noch verbleibenden Baulücken können im Sinne des § 34 BauGB bebaut werden.

Aus den vorstehenden Gründen ist die Aufhebung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Ortslage Hochdorf" vorgesehen.

#### **4. PLANUNGSRECHTLICHES EINFÜGEN**

##### Flächennutzungsplan

Die Stadt Blankenhain verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan sind die Bereich innerhalb der "Klarstellungslinie als gemischte Bauflächen, die Abrundungsflächen gemäß Festsetzung der Satzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Die entstandene und damals bereits vorhandene Bebauung entspricht damit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Blankenhain.

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung der Abrundungs- und Klarstellungssatzung umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hochdorf:

##### Flur 1

vollständig: 1, 2, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 4/1, 4/2, 4/3, 5, 6, 7, 8, 9/1, 9/2, 10, 12, 13, 15/1, 25, 26/2, 30, 31/1, 32, 33, 36/1, 37/2, 42/3, 42/4, 43/2, 45, 46/1, 46/2, 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 51/2, 51/3, 52/2, 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 55/3, 56/1, 58/1, 58/2, 59, 60/2, 62/1, 68/4, 78/1, 78/2, 81, 81/1, 82/1, 87/1, 87/3, 87/4, 93/1, 94, 96, 99, 99/1, 99/2, 101/3, 101/4, 104/1, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 105/1, 106/1, 106/2, 109, 110/2, 111, 118/1, 118/2, 119, 120, 121/1, 122, 122/1, 124/1, 127/1, 128/1, 129/1, 130/1, 130/2, 131, 132/3, 132/4, 132/5, 132/6, 132/8, 132/9, 132/14, 133/4, 700, 701, 703, 705

teilweise:

12/1, 15/2, 17/5, 17/6, 18, 26/1, 31/2, 60/1, 62/2, 68/1, 68/3, 70/1, 76/2, 105/2, 107/1, 108/3, 110/1, 110/3, 698

##### Flur 2

vollständig:

150/1, 152/4, 152/6, 153/3, 153/8, 153/10, 153/11, 154/1, 154/2, 154/6, 154/7, 154/10, 154/11, 154/17, 154/18

teilweise:

150/2, 151, 153/7, 153/9, 155/7, 155/8

##### Flur 4

vollständig:

356/5, 360/1, 361/4, 361/5, 362/7, 362/8, 362/9, 362/10, 362/11

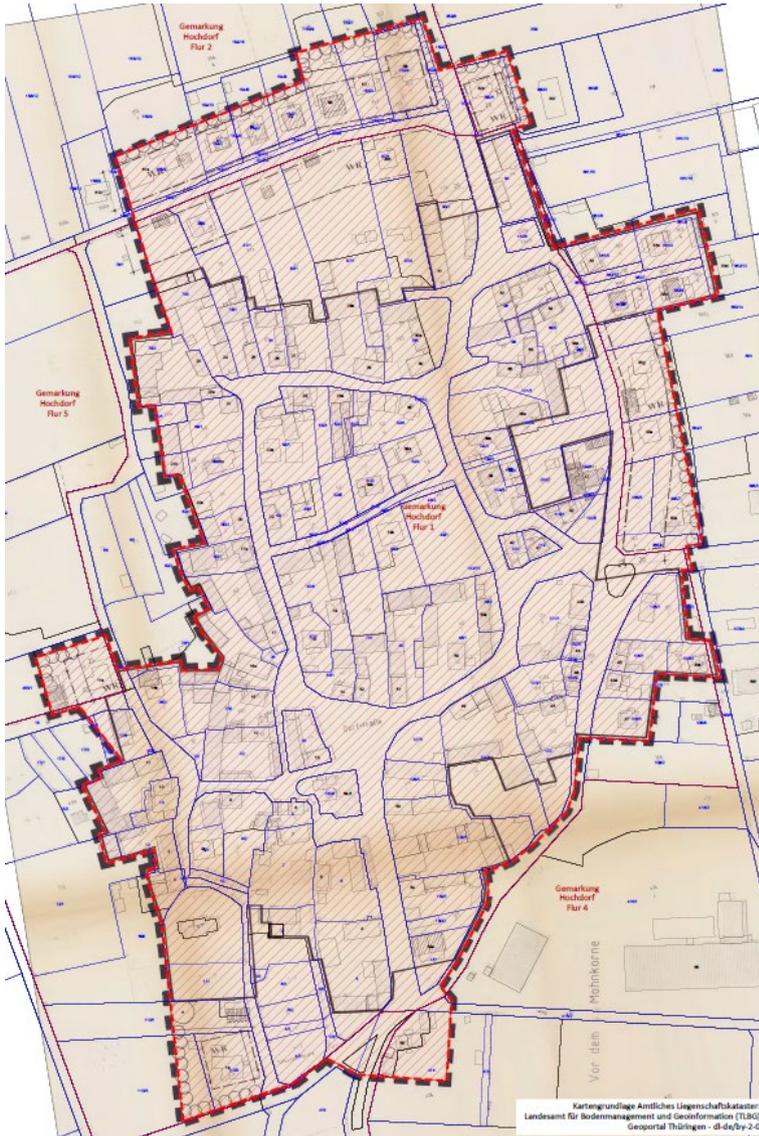
teilweise:

360/3, 361/8, 361/9, 361/12, 362/12, 362/14, 363, 364/1, 365/4, 365/7, 366, 383/6, 414, 415/2, 416/1

##### Flur 5

teilweise:

417, 450, 453/1



Geltungsbereich der Aufhebungssatzung (rote Umrandung - unmaßstäblich)

## 5. VERFAHREN

Gemäß dem BauGB § 34 Abs. 6 BauGB ist für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das vereinfachte nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch für deren Aufhebung. Daher sind für die Aufhebung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat gefasst.

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB):

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
3.	Veröffentlichung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Abwägungsbeschluss
5.	Satzungsbeschluss
6.	Anzeigeverfahren
7.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten der Aufhebungssatzung durch öffentliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und dessen Auslegung/Veröffentlichung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Der Entwurf (Stand: Januar 2024) zur Aufhebung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 29.02.2024 gebilligt und die Veröffentlichung /Beteiligung beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der Veröffentlichung auf der Website der Stadt Blankenhain und zusätzlich einer öffentlichen Auslage vom 25.03.2024 bis 26.04.2024 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung wurde keine Stellungnahme zur Niederschrift bzw. per mail abgegeben:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB digital beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt, von denen 15 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 11 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Begründung aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden in die Begründung eingearbeitet:

- Klarstellung der Aussagen zur Unwirksamkeit der Satzung
- Klarstellung der Aussage zur Bekanntmachung der Satzung

Abwägungsbeschluss

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden alle eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken in das Abwägungsverfahren einbezogen und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

- Abwägungsbeschluss zum Entwurf: 07.2024

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens Anregungen geäußert haben, wurden mit Schreiben/per mail über das Ergebnis des Abwägungsbeschlusses in Kenntnis gesetzt.

Satzungsbeschluss

Am 07.2024 wurde durch den Stadtrat der Satzungsbeschluss zur Aufhebung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung gefasst. Anschließend wurde die Aufhebungssatzung der Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung angezeigt.

## 6. UMWELTBELANGE

Der Geltungsanspruch der aufzuhebenden Satzung erstreckt sich ausschließlich auf bereits bebaute bzw. baulich genutzten Grundstücken, die durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten

Ortsteils i.S. des § 34 Abs. 2 BauGB einbezogen wurden und durch die Verwirklichung der Bebauung Teil dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 Abs. 2 BauGB bleiben. Mit der Aufhebung ist keine räumliche Ausweitung der örtlichen Bebauung verbunden. Die Bestandsbebauung sowie mögliche Umnutzungen können entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden (Darstellung der Baugebiete).

Im Rahmen der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben wurden grünordnerische Maßnahmen realisiert, die weitestgehend den Festsetzungen entsprechen und als Ausgleich gemäß den damaligen Vorgaben angesehen werden können.

Bei künftigen Vorhaben ist die Baumschutzsatzung der Stadt Blankenhain zu Grunde zu legen.

Erheblichen Auswirkungen durch die Aufhebung der Satzung entstehen nicht. Die Vorgaben andere Gesetzlichkeiten (BNatSchG, WHG usw.) sind auch künftig zu beachten.

## **7. FOLGEN DER AUFHEBUNG**

Die einbezogenen Flächen mit ihren Baugrundstücken sind bereits seit längerer Zeit bebaut. Die erteilten Baugenehmigungen sind also seitdem vollzogen und damit alle bestandskräftig geworden.

Mit erfolgter Aufhebung entfallen sämtliche Festsetzungen der Satzung über

Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich künftig aus der Umgebung ableiten, Gebietscharakter und die mögliche Grundstücksbebauung (Kubatur, Nutzung) können der umgebenden Bebauung entnommen und künftigen Vorhaben zu Grunde gelegt werden. .

Die Grundstücke der Abrundungssatzung sind weitestgehend bebaut und Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit bemisst sich die weitere Bebaubarkeit der noch vorhandenen zwei Baulücken nach § 34 BauGB.

Aus der mitgezogenen Aufhebung der Klarstellungsgrenze im gekennzeichneten Bereich ergeben sich für die einbegriffenen Grundstücke keine Änderungen bzgl. deren Bebaubarkeit.

## 8. QUELLE

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG)** vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

**Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Blankenhain vom 06.07.2017 (Baumschutzsatzung)**