

# TEIL A - PLANZEICHNUNG



# ZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise zur Planunterlage** § 1 Abs. 1 und 2 PlanzV  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 Flurstücknummer  
 Flurgrenze mit Bezeichnung (Beispiel)  
 Gebäude - Bestand  
 Gebäude - Bestand - aus Luftbild  
 Böschung (übernommen aus Vermessungsbüro Pense, Arnstadt)  
 Höhenangaben (übernommen aus Vermessungsbüro Pense, Arnstadt)  
 Nadelbäume (übernommen aus Vermessungsbüro Pense, Arnstadt)  
 Hecke (übernommen aus Vermessungsbüro Pense, Arnstadt)  
 Zaun (übernommen aus Vermessungsbüro Pense, Arnstadt)

# TEIL B - TEXTTEIL

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) in Verbindung mit § 97 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 2024, erlässt die Gemeinde Amt Wachsenburg für den Ortsteil Holzhausen folgende Einbeziehungssatzung:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Amt Wachsenburg im Ortsteil Holzhausen, Gemarkung Holzhausen. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 die in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.13 (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs) eingegrenzten Flurstücke.

## § 2 Festsetzungen

**1. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO):

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

**2. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung** (§ 9 Abs. 1a BauGB, §§ 13, 15 BNatSchG)

**2.1 Ausgleichsmaßnahme: Acker-Wildkrautstreifen - Produktionsintegrierte Kompensation (PIK) - Maßnahme AF1**

Als Ausgleich für die mit der Wohnbebauung verbundenen Eingriffe ist in Abstimmung mit der NATURA 2000-Station Gotha/Ilm-Kreis, der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis und dem Landwirtschaftsbetrieb Agrargenossenschaft „Drei Gleichen“ Mühlberg e.G. auf einem bislang konventionell bewirtschafteten Acker (Feldblock AL51311S04) am Blumenberg ein 900 m<sup>2</sup> großer Acker-Wildkrautstreifen auf dem Flurstück 42 in der Flur 2 der Gemarkung Holzhausen durch Änderung der Bewirtschaftung zu entwickeln. Das Entwicklungsziel ist die Schaffung eines partiellen arten- und individuenreichen Agrarökosystems zur Förderung und Stabilisierung von Ackerwildkräutern und zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Insekten, Laufkäfer und Vögel des Offenlandes. Die Umsetzung der Maßnahme ist zwischen dem Bauherrn und dem Bewirtschafter der Ackerfläche vertraglich abzusichern und hat für die Dauer von 20 Jahren zu erfolgen. Die Maßnahmenumsetzung ist durch die NATURA 2000-Station Gotha/Ilm-Kreis jährlich zu kontrollieren, zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis anzuzeigen.

**2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gärtnerisch zu gestalten, wobei die Entwicklung zu Grünland und/oder Obstgarten zulässig ist.

**2.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Entsprechend der Gebietsprägung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## Hinweise

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz  
 Bauarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG. Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises unverzüglich zu verständigen. Erdarbeiten bedürfen der archäologischen Begleitung durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und sind der Behörde rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Beginn anzuzeigen.

2. Sollten sich im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf vorhandene Bodenverunreinigungen oder Altlasten ergeben, ist das Landratsamt Ilm-Kreis, Umweltamt, Ritterstraße 4, 99310 Arnstadt unverzüglich zu informieren.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Amt Wachsenburg, den .....

S. Schiffer  
Bürgermeister



# AMT WACHSENBURG

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AM KELTERGRABEN" IM ORTSTEIL HOLZHAUSEN

### Rechtsgrundlagen:

- 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. I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 178) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1803) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 225) geändert worden ist
- Bundes-Sodenschutz-Gesetz (BSodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409) geändert worden ist
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11. Dezember 2012, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2024 (GVBl. S. 93)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, letzte berücksichtigte Änderung: § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG) vom 18. Dezember 2018, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 272, 273)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30. Juli 2019, letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20. Juli 2007, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 7. Mai 1993, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 227, 290)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2016 (GVBl. S. 731, 735)



# VERFAHRENSVERMERKE

**KATASTERVERMERK**  
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudefußabdruck im Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.11.23 übereinstimmen.  
 Saalfeld, den 11.03.2024  
 Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Katasterbereich Saalfeld  
 \* nicht Zutreffendes bitte streichen

**ABWÄGUNG**  
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.02.2024 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Amt Wachsenburg, den 10.06.2024  
 S. Schiffer  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Einbeziehungssatzung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird bekundet.  
 Amt Wachsenburg, den 11.09.2024  
 S. Schiffer  
Bürgermeister

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg hat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Am Keltergraben" im Ortsteil Holzhausen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2023 beschlossen.  
 Amt Wachsenburg, den 08.05.2023  
 S. Schiffer  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg hat in seiner Sitzung am 27.02.2024 die Einbeziehungssatzung "Am Keltergraben" im Ortsteil Holzhausen als Satzung beschlossen.  
 Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2024 gebilligt.  
 Amt Wachsenburg, den 10.06.2024  
 S. Schiffer  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
 Die Eingangsbestätigung für die Einbeziehungssatzung "Am Keltergraben" der Gemeinde Amt Wachsenburg im Ortsteil Holzhausen, sowie die Stelle, bei der die Einbeziehungssatzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**  
 Der Gemeinderat hat am 27.09.2023 den Entwurf der Einbeziehungssatzung "Am Kelterbach" im Ortsteil Holzhausen der Gemeinde Amt Wachsenburg mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Am Keltergraben" im Ortsteil Holzhausen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Die öffentliche Auslegung ist am 02.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Amt Wachsenburg, den 18.12.2023  
 S. Schiffer  
Bürgermeister

**GENEHMIGUNG**  
 Die Genehmigung wurde durch Eingangsbestätigung für die Einbeziehungssatzung "Am Keltergraben" der Gemeinde Amt Wachsenburg im Ortsteil Holzhausen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Schreiben der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis vom 22.08.2024 Az.: 092/24.68.28 erteilt.  
 Amt Wachsenburg, den 11.09.2024  
 S. Schiffer  
Bürgermeister

**AMT WACHSENBURG**  
 Amt Wachsenburg, den .....  
 S. Schiffer  
Bürgermeister

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

**planungsgruppe 91**  
 Ingenieurgesellschaft  
 Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten  
 www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

**entwurf**  
Schlier

**gezeichnet**  
Fries

**datum**  
Januar 2024

**projekt**  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AM KELTERGRABEN" IM ORTSTEIL HOLZHAUSEN

**blatt**  
1

**planbezeichnung**  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B)

**planverfasser**  
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft  
Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159

**masstab**  
1:500