BEGRÜNDUNG

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

der Stadt Schmalkalden für den Bereich Feldweg

im OT Mittelschmalkalden

Bearbeiter;

Bauplanungsbüro
K. -H. Simon Dipl.-Ing.
Architektur- Bauleitung - Statik
in Bürogemeinschaft
Kasselerstraße 52a
98574 Schmalkalden

Schmalkalden, den 29.08.2022

Inhaltsverzeichnis Seite

0.Gesetzliche Grundlagen 2

1.Veranlassung und Ziele 3

2. Geltungsbereich 3

3. Vorgaben übergeordneter Planung 3

4. Rahmenbedingungen 4
- 4.1 Geografische Lage und Topografie
- 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
- 4.3 Schutzgebiete
- 4.4 Denkmalschutz
- 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung
- 4.6 Verkehr
- 4.7 Nutzungsbeschränkung
- 4.8 Altlasten
- 4.9 Immissionen,Emissionen
- 4.10 Grund und Boden

5. Planinhalt.....5
- 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrstechnische Erschließung
Technische Infrastruktur
Geh-,Fahr- und Leitungsrechte
Übernahme
Naturschutzrechtlicher Ausgleich

0. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekantmachung vom 3.11.2017 (BGbl.I.S.3634),das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.2020 (BGBl.I.S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21,11.2017 (BGBl.I.S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) die tuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I.S.1057) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom13.03.2014 (GVBl.S.49) zuletzt Geändert durch das Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561).

Thüringer Gesetz Über die Umweltverträglichkeit (Thüringer UVPG- Gesetz ThürUVPG-) vom 20.07.2007 (GVBL. Nr.7 S.85) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S 323,341)

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der fassung vom 29.07.2009 (BGBl..I.S. 2542) das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.Juni 2020 (BGBl.I.S. 1326) geändert worden ist.

Bundes- Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. 03.1998 (BGBl. I.S.502) das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I.S.3465) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010(BGBL.I.S.94) das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBL.I.S.1328) geändert worden ist.

Thüringer Gemeinde und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung0 Thür.KO) i.d.F. vom 28.01.2003 ,(GVBL. S 419 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 8 GVBL.S.277,278)

Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom17.05.2013 (BGBL.I.S.1274) das zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.062020 (BGBL.I.S.13289 geändert worden ist.

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG-) vom 30.07.2019, verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechtes vom 30.07.2019 (GVBL.S.323)

1. Veranlassung und Ziele

Die Ergänzungssatzung soll der Schaffung von Wohnbauland für drei Bauplätze dienen.
Laut Flächennutzungsplan ist die Fläche als Bauland ausgewiesen.
Durch die Ergänzungssatzung wird für die Fläche der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB ermöglicht.
Für den betroffenen Bereich sind die Erschließungsmaßnahmen durch die GEWAS ist die Erschließung gegeben und die vorhandene Straße ist bis zum Grundstück bereits geterrt.

Für das betroffene Gebiet in Haindorf gibt es keine eindeutige Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches (Klarstellungssatzung) vorliegt, erfolgt die Festlegung einer Klarstellungslinie für den betroffenen Bereich. Die betroffene Wohnbauflächen sollen im derzeitigen Außenbereich liegen und somit ist eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 erforderlich. Für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 ist kein Umweltbericht notwendig.

2.Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich der Ergänzungssatzung " Unter Haindorf " hat eine Größe von 2.847,00 m2.Er beinhaltet die Fläche des Flurstückes 87/ 2
der Flur 3, Gemarkung Haindorf.

3. Vorgaben übergeordneter Planung
3.1Flächennutzungsplan
Für die Stadt Schmalkalden liegt ein Flächennutzungsplan vor.
Anhand des Flächennutzungsplanes wird in Abstimmung mit der Stadt Schmalkalden eine geordnete städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Ergänzungssatzung " Unter Haindorf " erfolgen.
Aus dringenden Grund ist die Aufstellung der Satzung notwendig und dient der Sicherung von Wohnbauflächen.
Das ausgewiesene Bauland der Stadt Schmalkalden im OT Mittelschmalkalden ist bereits ausgelastet und es wird dringend Bauland für vorhandene Baubewerber benötigt, die auch bereits vorhanden sind.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Haindorf.

4.2 Naturräumliche Verhältnis

Das Grundstück grenzt an die vorhandene Bebauung und die landwirtschaftlich Flächen wird als Wiese genutzt.

4.3 Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark " Thüringer Wald ". Die Regelungen des Naturparks " Thüringer Wald " sind diesbezüglich nicht einschlägig.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich.

4.5 Vorhandene Bebauung/ Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut. Bebauungen befinden sich vor und gegenüber des zu bebauenden Grundstückes.

4.6 Vekehr

Die Erschließung des Bereiches der Ergänzungssatzung erfolgt über den Feldweg .das Grundstück liegt direkt an der geterrten Straße , die auch als Umgehungsstraße bei Sperrung der Hauptstraße Haindorf- Mittelschmalkalden genutzt wird.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind für den Bereich der Ergänzungssatzung nicht bekannt.

4.8 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.
Sollten Altlastenverdachsmomente auftreten, sind diese sofort dem Umweltamt des Landkreises Schmalkalden - Meiningen mitzuteilen.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die Nutzung als Wiese treten keine Staubimmissionen während der Erntezeit auf.Durch die geplante Nutzung (Wohnbaufläche) sind keine Beeinträchtigungen für die bereits vorhandene Nutzung zu erwarten.

4. 10 Grund und Boden

Das Flurstück im Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich ausschließlich in privater Hand. Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wird darauf hingewiesen, daß mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstück in die Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Es wird verwiesen auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 5 Abs.1 bis 3 Thüringer Vermessungs- und Geo-informationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 18.08.2012.

Planinhalt

5.1Städtebauliches Grundkonzept
Die Ergänzungsfläche (Geltungsbereich der Satzung) soll umfänglich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Die zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung einbezogene Fläche stellt die bauliche Nutzung dar und die vorhandene Bebauung im Bereich des Grundstückes sollte sich der umgebenen Bebauung anpassen.. Festlegungen erfolgen ausschließlich zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.
Begründung
Die Orientierung erfolgt hierbei an der Obergrenze für reine bzw. allgemeine Wohngebiete laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) unter Berücksichtigung das eine ausschließliche Wohnnutzung angedacht ist, sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden freien Landschaft.
Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt und innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung " Unter Haindorf ".

5.3 Bauweise
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
Die Einschränkung erfolgt unter Berücksichtigung, der umgebenden Bebauung.
Im übrigen richtet sich die Neubebauung nach §34 Abs.1 BauGB.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Errichtung der Wohnhäuser ist ausschließlich innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
.

5.5 Verkehrstechnische Erschließung
Die Zufahrt auf die Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung erfolgt über die vorhandene Straße " Feldweg ", von der Nebenstraße " Hinter der Kirche ".
Im Bereich Unter Haindorf erfolgt die Erschließung nach der Genehmigung der Bebauung.
Dabei sind die Gewas , Elektro, Gas und Telekom eingebunden und diese wurden diesbezüglich informiert und haben die Stellungnahmen dazu abgegeben.

5.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf Teilflächen des Flurstückes 87/2, Flur 3 Unter Haindorf durch die Bauherren vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB finden die Maßnahmen auf dem Grundstück statt, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.
Entsprechend § 135 aAbs.1BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 vom Vorhabensträger durchzuführen.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist im Lageplan der Ergänzungssatzung mit dem Planzeichen " Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen " gekennzeichnet.

Hinweise
Die im Planungsraum zu erwartende Flächenversiegelung soll auf ein Minimum reduziert und Stellflächen und Fahrwege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
Der im Planungsraum vorhandene Mutterboden ist vor dem Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben, getrennt zu lagern und möglichst schnell in die verbleibenden Vegetationsflächen wieder einzubauen.