BEGRÜNDUNG

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Mühlenwiesen

Schmalkalden
OT Mittelschmalkalden

SATZUNG

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
" Mühlwiesen "

Stadt Schmalkalden
OT Mittelschmalkalden

Bearbeiter;

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

Inhaltsverzeichnis Seite

0.Gesetzliche Grundlagen 4

1.Veranlassung und Ziele 5

2. Geltungsbereich 5

3. Vorgaben übergeordneter Planung 5

4. Rahmenbedingungen 6
- 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.....7
- 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 Verkehrstechnische Erschließung
- 5.6 Technische Infrastruktur
- 5.7 Geh-,Fahr- und Leitungsrechte
- 5.8 Übernahme
- 5.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

0. Gesetzliche Grundlagen

1. 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.

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

3. 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.

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

5. 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)

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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)

10. 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.

11. 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)

Veranlassung und Ziel

Die Ergänzungssatzung soll der Schaffung von Wohnbauland für zwei Bauplätze dienen.
Laut Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche als Bauland vorgesehen , dabei soll die Einbeziehung der Außenflächen einbezogen werden.
Durch die Ergänzungssatzung wird für die einbezogene Fläche der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB ermöglicht.
Für den betroffenen Bereich sind die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgung) bereits beschlossen.

Für das betroffene Gebiet im OT Mittelschmalkalden gibt es keine eindeutige Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches (Klarstellungssatzung) vorliegt, erfolgt die Festlegung einer Klarstellungslinie für den betroffenen Bereich. Die betroffene Wohnbauflächen liegen im derzeitigen Außenbereich 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 " Mühlenwiesen " hat eine Größe von 4.423,00 m2.Er beinhaltet die Flächen der Flurstücke 740 , 22/4 , 22/6 der Flur 8, Gemarkung Mittelschmalkalden.

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 " Mühlenwiesen " 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 Nordosten des Ortsteils Mittelschmalkalden

4.2 Naturräumliche Verhältnis

Die Grundstücke grenzen an vorhandene Bebauung und sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.(Wiese)

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

Die Grundstücke sind unbebaut. Bebauung befindet sich vor und gegenüber der zu bebauenden Grundstücken.

4.6 Vekehr

Die Erschließung des Bereiches der Ergänzungssatzung erfolgt über den Mühlweg .die Grundstücke liegen direkt an der Straße.

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

Die Flurstücke 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 Altgrundstücken in die Rechte und Pflichten der 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.

5.Planinhalt

5.1Städtebauliches Grundkonzept
Die Ergänzungsfläche (Geltungsbereich der Satzung) soll umfänglich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Da zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung die einbezogene Fläche soll die bauliche Nutzung der vorhanden Bebauung im Bereich der umgebenen Bebauung ergeben. 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 lieg und innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung " Mühlenwiesen ".

5.3 Bauweise
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
Begründung
Die Einschränkung erfolgt unter Berücksichtigung, daß eine ausschließliche Wohnnutzung angedacht ist und die umliegende Bebauung Mühlenwiesen einbezogen wurde.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Errichtung der Wohnhäuser ist ausschließlich innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.Die Baugrenze zu den Nebengrundstücken hat einen Abstand von 3,00m und entspricht der Thüringer Bauordnung. Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
Im Bereich der Ergänzungssatzung kann die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches geben.

5.5 Verkehrstechnische Erschließung
Die Zufahrt auf die Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung erfolgt über die vorhandene Straße " Mühlenweg ", direkt von der Hauptstraße.
Im Bereich Mühlenweg erfolgt bezüglich der Erschließung ab September 2021eine koplemte neue Verlegung der Versorgungsträger.
Dabei sind die Gewas , Elektro, Gas und Telekom eingebunden und diese wurden diesbezüglich informiert und haben ihre Stellungnahmen dazu abgegeben.
Eine Löschwasserentnahme kann aus der Schmalkalde erfolgen, die 30 m entfernt verläuft.

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 dem Flurstück 740 vier Stück und den Flürstücken 22/4 und 22/6 jeweils zwei Stück Gemarkung Mittelschmalkalden , Flur 8 durch den Bauherren Obstbäume anzuplanzen.
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 Fläche zum Anpflanzen der hochstämmigen Obstbäume ist im Lageplan der Ergänzungssatzung mit dem Planzeichen " Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen " gekennzeichnet.

Hinweise
Die im Planungsraum zuerwartende 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.

Schmalkalden, den 16.06.2021