



# Stadt Schmalkalden

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)  
Roßdorfer Straße, Ortsteil Wernshausen**

Begründung

21.06.2022

Planverfasser:

Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung  
Dr.-Erfurth-Straße 3 98527 Suhl Telefon 03681 705436 [p-m-schmidt@t-online.de](mailto:p-m-schmidt@t-online.de)



**Inhalt**

1.	Allgemeine Angaben .....	3
2.	Aufgabenstellung .....	4
3.	Rechtliche Grundlage.....	5
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Nachweis des Bedarfs.....	6
5.	Lage des Satzungsgebiets.....	8
6.	Bestand .....	9
7.	Planung .....	10
7.1	Voraussetzungen für die Satzung .....	10
7.2	Weitere Inhalte der Satzung.....	13
7.3	Umweltschutz und Eingriffsregelung .....	14
8.	Emmissionsschutz .....	14
9.	Erschließung, Baugrund, Altlasten .....	15
10.	Verfahren .....	16

**1. Allgemeine Angaben**

Maßnahme: Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Roßdorfer Straße

Auftraggeber: Stadt Schmalkalden

**Standortangaben:**

Land Thüringen  
Kreis Schmalkalden-Meiningen  
Gemeinde Stadt Schmalkalden  
Flur Gemarkung Wernshausen, Flur 0,  
Flurstück Flurstück Nr. 1106/2, 1106/3 und 1106/4, 1107,  
1108, 1108/2, 1108/3, 1109/2, 1138 (jeweils Teilflä-  
chen)  
Flächengröße 2660 m<sup>2</sup>

Planungsunterlage: Allgemeine Liegenschaftskarte  
Luftbild Geoproxy  
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoin-  
formation

Projektnummer 220102

## 2. Aufgabenstellung

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufzustellen. Ziel ist es, eine erschlossene Fläche am Siedlungsrand zukünftig für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu nutzen. Das Satzungsgebiet eignet sich für die Errichtung von 2 bis 3 Einfamilienhäusern. Der Bedarf an solchen Bauflächen besteht auf Grund der aktuellen Nachfrage in Schmalkalden. Für das Satzungsgebiet sind bereits 2 Bauinteressenten bekannt. Da die dem Satzungsgebiet gegenüberliegende Straßenseite bebaut ist und es sich an vorhandene Wohnbebauung anschließt, soll durch die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Bauplanungsrecht geschaffen werden. Erforderlich ebenfalls sollen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 in der Satzung getroffen werden.



Abbildung 1 Lage des Satzungsgebiets an der Roßdorfer Straße (Luftbild geoproxy)

### **3. Rechtliche Grundlage**

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2021 (GVBl. S115).

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Nachweis des Bedarfs

Der Ortsteil Wernshausen wurde im Jahr 2008 in die Stadt Schmalkalden eingemeindet. Noch als selbständige Gemeinde hat Wernshausen einen Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans gefasst (23.07.1998). Der Flächennutzungsplan wurde bis zum Jahr 2007 bearbeitet. Die Planungsergebnisse wurden in einem Planentwurf vom Juli 2007 dargestellt (Planausschnitt Abbildung 2).

Nach der Eingemeindung von Wernshausen in die Stadt Schmalkalden bestand bzw. besteht weiterhin die Absicht den Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden aus dem Jahr 2004 für das gesamte heute wesentlich erweiterte Stadtgebiet fortzuschreiben. Dazu hat der Stadtrat der Stadt Schmalkalden am 17.03.2008 den Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Vorfeld soll ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) die notwendigen Planungsgrundlagen für die Stadtentwicklung schaffen. Diese Planung ist derzeit in Bearbeitung (Juni 2022). Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird im Anschluss an das Integrierte Stadtentwicklungskonzept erfolgen. Bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan sind die für die jeweiligen Gemeinden bzw. Ortsteile gültigen Planungen maßgebend. Für das Satzungsgebiet Roßdorfer Straße bedeutet das, dass die Satzung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt, da der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Wernshausen aus dem Jahr 1998 und der Beschluss der Stadt Schmalkalden zur Fortschreibung aus dem Jahr 2008 fortwirkt.

Die Darstellungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans zeigen für das Satzungsgebiet bereits die straßenbegleitende Fortführung der bebaubaren Flächen bis zur Einmündung des Breiten Wegs in die Roßdorfer Straße. Das Satzungsgebiet beschränkt sich jedoch auf einen Teil der im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen. Es werden nur die Flächen einbezogen, die den bereits mit Wohnhäusern bebauten Flächen auf der anderen Seite der Roßdorfer Straße gegenüberliegen. Das Satzungsvorhaben ist mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung – der Nutzung bereits erschlossener Flächen, der Ergänzung der straßenbegleitenden beidseitigen Bebauung und der baulichen Gestaltung des Ortseingangs – in Übereinstimmung.

Das Landesentwicklungsprogramm<sup>1</sup> und der Regionalplan Südwestthüringen<sup>2</sup> fordern für die Entwicklung der Wohnbauflächen „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung von Brach- und Konversionsflächen“. Dieser Forderung wird mit dem Satzungsvorhaben insoweit entsprochen, dass die Flächen durch die Nutzung als Erholungs- und Garagengrundstücke bereits der freien Landschaft und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind. Die Bebauung mit Wohnhäusern führt zu einer Ergänzung und Verdichtung der Bebauung und damit der beabsichtigten intensiveren Nutzung.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014)

<sup>2</sup> Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT, genehmigt 2011/2012)

Nach Aussage der Stadtverwaltung besteht im Ortsteil Wernshausen permanent eine Nachfrage nach zur Errichtung von Einfamilienhäusern geeigneten Baugrundstücken. Alternative besser geeignete Bauflächen stehen im Ortsteil mittelfristig nicht zur Verfügung. Das Satzungsvorhaben dient damit der beabsichtigten Bindung von Bewohnern an ihren Ortsteil.

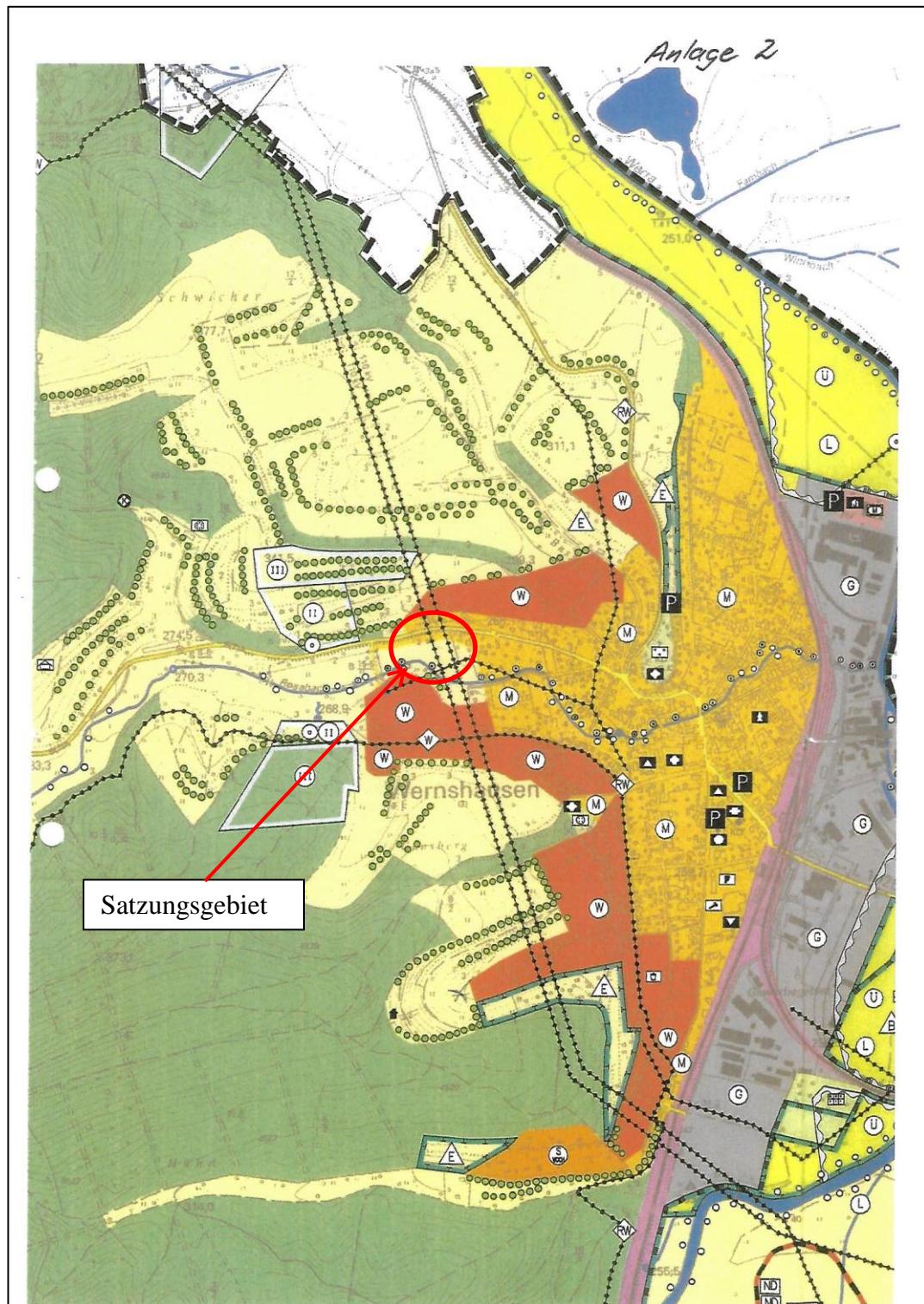


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wernshausen – nunmehr Ortsteil der Stadt Schmalkalden

## 5. Lage des Satzungsgebiets

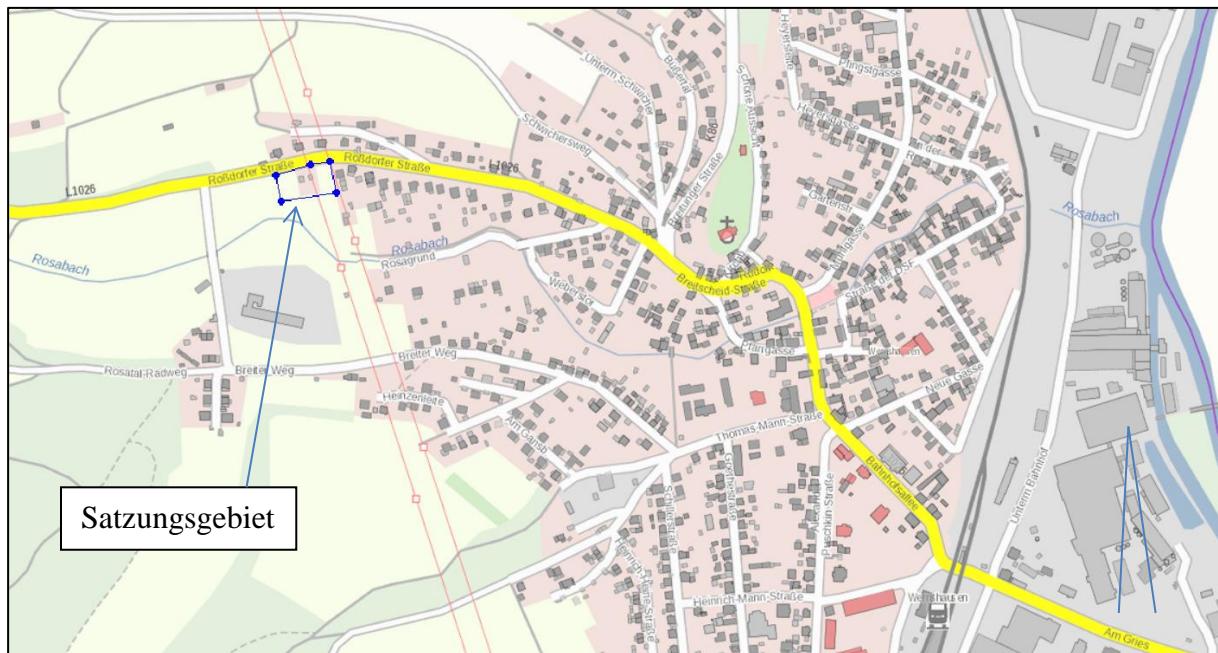


Abbildung 3 Lage des Satzungsgebiets im Ortsteil Wernshausen  
(Kartengrundlage geoproxy Thüringen)

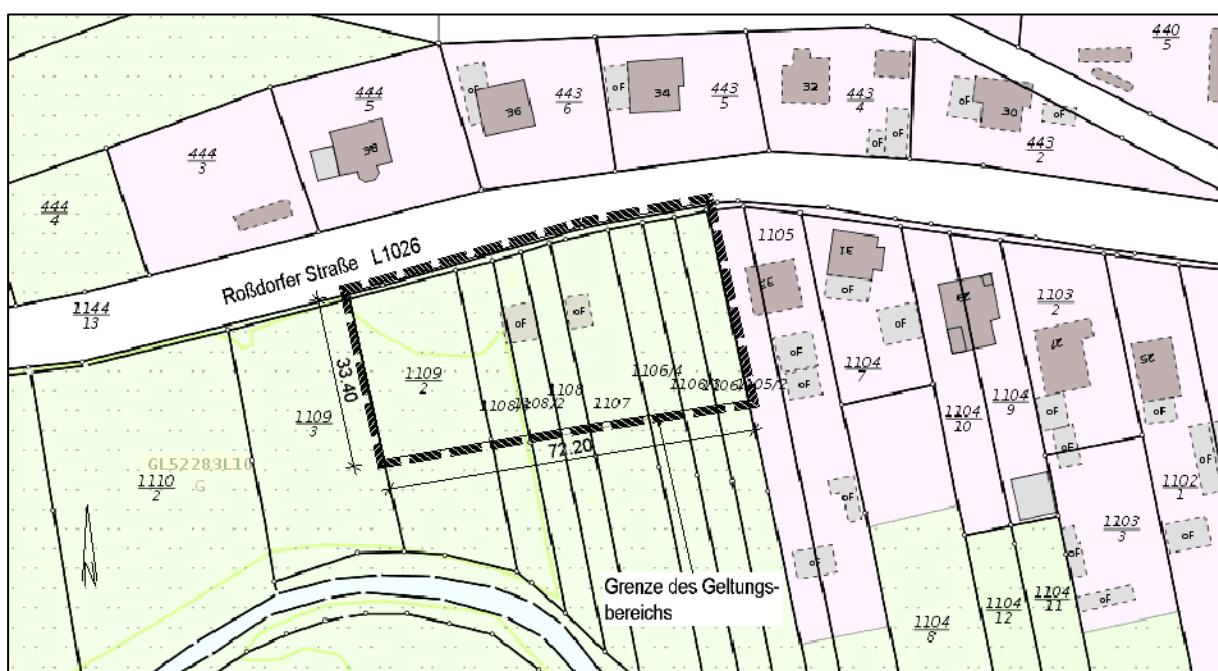


Abbildung 4 Lage des 2660 m<sup>2</sup> großen Satzungsgebiets  
(Kartengrundlage geoproxy Thüringen)



Abbildung 5 Ansicht des Satzungsgebiets von der Roßdorfer Straße nach Südwesten

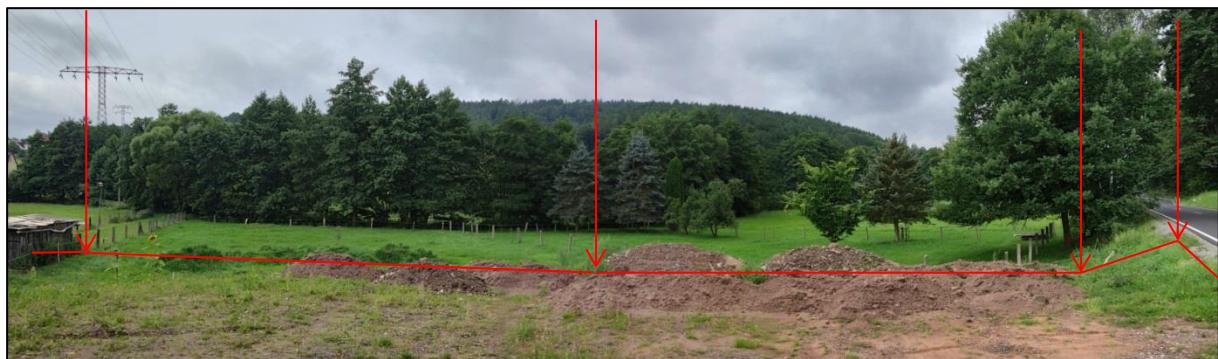


Abbildung 6 Ansicht des Satzungsgebiets von der Roßdorfer Straße nach Westen



Abbildung 7 Ansicht des Satzungsgebiets von Süden

## 6. Bestand

Das Satzungsgebiet liegt südlich der Landesstraße L 1026 am westlichen Ortsausgang von Wernshausen (Abbildung 3). Das Satzungsgebiet soll ca. 35 m tief und ca. 72 m längs der Straße an die bestehende Wohnbebauung angeschlossen werden. Die Gesamtfläche (2660 m<sup>2</sup>) wird bisher als Gärten und zu einem Teil als Grünland genutzt. Zwei Grundstücke sind mit Wirtschafts- und Erholungsbauten bebaut (Abbildungen 5 bis 7). Die nördlich der Roßdorfer Straße dem Satzungsgebiet gegenüberliegenden Grundstücke sind bereits über die gesamte Länge mit Wohnhäusern bebaut (Abbildung 7).

## 7. Planung

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt mit der Satzung eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3). Das Satzungsgebiet grenzt an im Norden und Osten vorhandene Wohnbebauung an. Diese vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung bildet für die Neubebauung der in den Ortszusammenhang einzubeziehenden Fläche den Maßstab.

### 7.1 Voraussetzungen für die Satzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ist die bauliche Prägung des Satzungsgebiets durch den angrenzenden Bereich, die hier durch die an der Roßdorfer Straße vorhandene Bebauung an die sich das Satzungsgebiet anschließt und durch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gegeben ist (Abbildung 7).

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind:

- a. die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1),
  - b. dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegen begründet werden (§ 34 Abs. 5 Nr. 2) und dass
  - c. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 34 Abs. 5 Nr. 3).
- a. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung:

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich am Ortseingang des Ortsteiles Wernshausen. Beabsichtigt ist die Ergänzung der bereits auf der Nordseite der Roßdorfer Straße vorhandenen Bebauung auf der Südseite. Das Satzungsvorhaben ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

– der Nutzung bereits erschlossener Flächen, der Ergänzung der straßenbegleitenden beidseitigen Bebauung und der baulichen Gestaltung des Ortseingangs - in Übereinstimmung.

b. Zur Frage, ob mit der Satzung Vorhaben ermöglicht werden, die der UVP-Pflicht unterliegen: Die im Satzungsgebiet zulässige Nutzungsart im Sinne der BauNVO richtet sich nach der umgebenden Bebauung, die sich als Mischgebiet darstellt. Die zulässige Nutzung (umgebende Bebauung) und die Größe der möglichen Vorhaben (Größe des Baufensters =  $1346 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$ <sup>3</sup>) erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 ist damit erfüllt.

c. Zur Frage, ob durch das Vorhaben Natura 2000 Gebiete betroffen sind:  
 als 3. Voraussetzung für die Satzung wird im BauGB bestimmt, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete (FFH Gebiete sowie Europäische Vogelschutzgebiete) durch das Vorhaben nicht zu befürchten sein dürfen. Die Satzungsflächen sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete. Zu beachten ist das FFH-Gebiet Thüringen 111, Werra bis Treffurt mit Zuflüssen<sup>4</sup>, hier der Zufluss Rosabach und angrenzende Wiesen. Das Satzungsgebiet befindet sich vom FFH-Gebiet in einem Abstand nach Westen von 100 m und 25 m nach Süden zum Uferbereich des Rosabaches (Abbildung 8). Die westlich gelegene 100 m entfernt liegende Wiese ist Habitat einer seltenen Schmetterlingsart (Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling). Der Schmetterling ist an den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Futterpflanze für die Raupen und an bestimmte Ameisenarten u.a. zur Überwinterung gebunden. Innerhalb des Satzungsgebiets und auf den Mähwiesen/Weiden zwischen dem FFH-Gebiet und dem Satzungsgebiet wurden keine Wirtspflanzen (*Sanguisorba officinalis*) aufgefunden<sup>5</sup>. Der für die Fortpflanzung der Schmetterlinge unverzichtbare Lebensraum beschränkt sich auf die geschützten Wiesen mit dem dort vorkommenden Großen Wiesenknopf. Da die intensiv genutzten Wiesen zwischen FFH-Gebiet und Satzungsgebiet nur wenige als Nahrungsquellen für den Schmetterling geeignete Blütenpflanzen aufweisen und bereits vor der Flugzeit der Schmetterlinge Mitte Juni gemäht werden, kann davon ausgegangen werden, dass ihre Bedeutung für das Vorkommen der Schmetterlinge von geringer Bedeutung ist. Direkte und indirekte nachhaltig negative Auswirkungen der nach dem Wirksamwerden der Satzung möglichen Nutzungen

---

<sup>3</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist. Anlage 1 Nr. 18, Schwellenwert für Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  $20.000 \text{ m}^2$

<sup>4</sup> FFH-Gebiets-Nr.111, FFH-EU Nummer 5328-305, FFH-Gebietsname Werra bis Treffurt mit Zuflüssen aktuelle Rechtsgrundlagen Entscheid. EU-KOM v. 13.11.2007 gem. RL 92/43/EWG z. Verabschied. 1. aktualisiert. Liste v. Geb. v. gemeinschaftl. Bedeut. i. d. kont. biogeograf. Reg. (2008/25/EG); Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-VO -ThürNEzVO- v. 29.05.2008

<sup>5</sup> Begehung am 20.06.2022 durch Dipl. Ing. P. M. Schmidt.

des Gebiets auf das FFH-Gebiet sind nicht erkennbar. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 für die Aufstellung der Satzung sind gegeben.

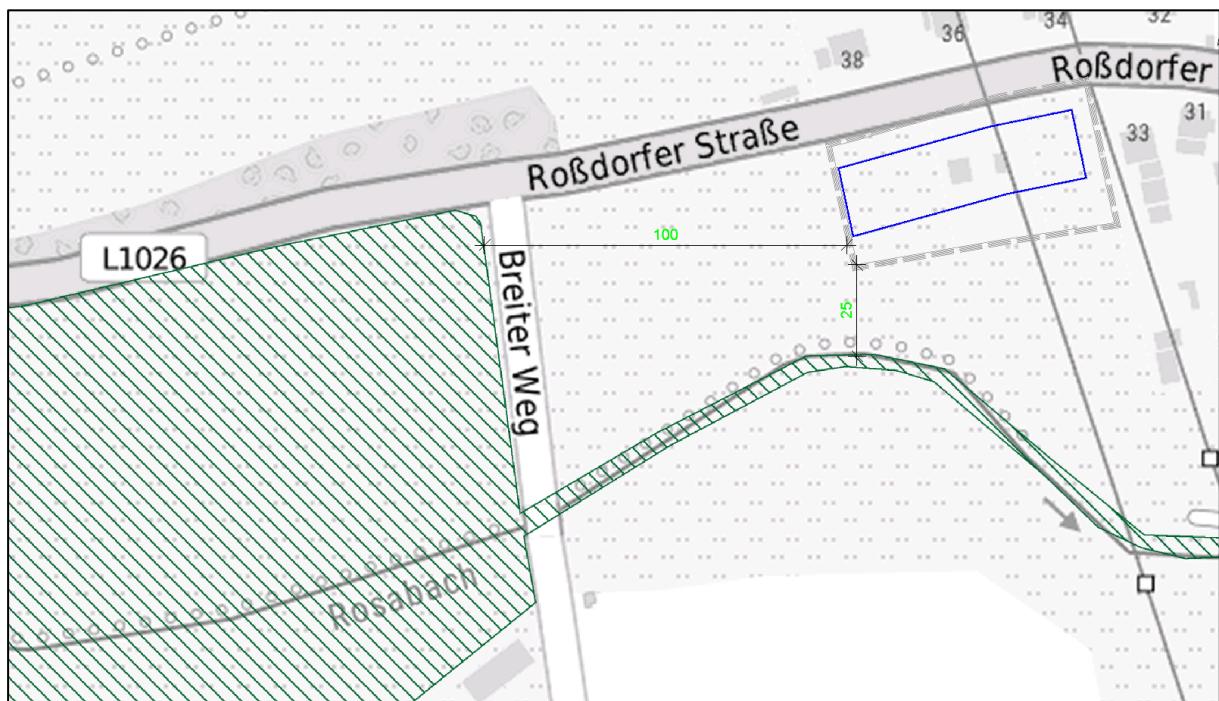


Abbildung 8 Lage des Satzungsgebiets und des FFH – Gebiets (Karte antares.thueringen.de)

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die gesetzlich geforderten Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gegeben sind.

## 7.2 Weitere Inhalte der Satzung

Das BauGB eröffnet die Möglichkeit, in den Satzungen nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3, Satz 1 sowie Abs. 4 zu treffen.

Die Stadt Schmalkalden hat die Festsetzung

- a) einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg-,
- b) eines Baufensters, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden können und
- c) eines Pflanzgebots in die Satzung aufgenommen.

Zu a)

Die Stadt Schmalkalden fördert den Fußgänger- und Radfahrverkehr. Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist Bestandteil einer geplanten Fußwegeverbindung zwischen dem Breiten Weg und der Roßdorfer Straße. In der Roßdorfer Straße befindet sich eine Bushaltestelle, die durch den geplanten Weg auf kurze Distanz erreichbar wird.

Zu b)

Baugrenzen schließen ein Baufenster ein, in dem Gebäude errichtet werden können. Zum Straßenflurstück müssen Gebäude 6 m Abstand einhalten. Innerhalb des 20 m tiefen Baufensters können die Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden. Der außerhalb des Baufensters liegende Grundstücksteil ist als Hausgarten, Wiese oder Gehölzfläche zu gestalten.

Zu c)

Das Pflanzgebot von einem Baum je 40 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche dient dem Ausgleich der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>6</sup> und der Gestaltung der Grundstücke. Für die Pflanzung sind Obstbäume aus regionaler Herkunft in der Qualität Hochstämme mit einer Stammhöhe >= 1,8 m und einem Stammumfang von 10 bis 12 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäuderohbauten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzung weiterer Obstbäume und Sträucher wird empfohlen.

---

<sup>6</sup> Vgl. Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation, Schmidt, 2022: erforderlicher Ausgleich Pflanzung von 6 Obstbäumen im Plangebiet

### 7.3 Umweltschutz und Eingriffsregelung

Auf die Satzung nach § 34 Abs.4, Satz 1 Nr.3 BauGB sind eine Reihe von Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

So wird in §1a Abs. 2 BauGB der sparsame Umgang mit Grund und Boden, unter anderem durch Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter Flächen oder die Nachverdichtung gefordert. Diese Möglichkeiten sind in Schmalkalden, OT Wernshausen z. Zt. nicht gegeben, so dass Bauland durch die Satzung neu gebildet werden soll.

Im nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB anzuwendenden § 1a Abs. 3 des BauGB wird gefordert, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sofern sie nicht vermieden werden können.

Im vorliegenden Fall ist die Umwandlung von einer am Siedlungsrand gelegenen Fläche, die als Erholungsgrundstück, als Hausgarten mit Garage und als Grünland genutzt wird, zu Wohnbebauung mit Hausgarten zu bewerten und die negativen Auswirkungen auszugleichen.

Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Für das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten, die durch die Verwirklichung der Satzung dauerhaft beeinträchtigt würden, liegen keine Hinweise vor.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Anhang enthalten<sup>7</sup>. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sind in der Satzung als Festsetzung enthalten.

Auf die Minimierung der versiegelten Flächen sowie auf den sorgsamen Umgang mit Boden wird hingewiesen (Bodenschutzgesetz).

## 8. Emmissionsschutz

Im Satzungsgebiet bestehen keine besonderen Anforderungen an den Emissionsschutz. Die von der angrenzende Roßdorfer Straße (Landesstraße 1026) ausgehenden Belastungen (Erschütterungen, Lärm, Abgase) erfordern nach bisherigem Kenntnisstand keine vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen. Es wird empfohlen bei der Gebäudeplanung durch Grundrissgestaltung und z. B. passive Schallschutzmaßnahmen mögliche Störungen zu minimieren.

---

<sup>7</sup> Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation, Schmidt, 2022

## 9. Erschließung, Baugrund, Altlasten

Das Satzungsgebiet ist von der Roßdorfer Straße (L 1026) innerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen.

Auf der Nordseite der Straße ist ein Gehweg vorhanden. Auf der Südseite besteht die Möglichkeit innerhalb des Straßen-Flurstücks einen Gehweg zu errichten.

Zwischen dem Straßen-Flurstück und den Baugrundstücken liegt ein schmales städtisches Flurstück (Flurstück Nr. 1138) in dem eine Brunnenleitung verlegt ist. Um die gesicherte Erschließung der Grundstücke herzustellen, sind Überfahrtsrechte für dieses Flurstück zu schaffen.

Die Wasserversorgung ist aus der vorhandenen Leitung VW 100 GG in der Roßdorfer Straße gesichert.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Die Schmutzwasser und Regenwasserleitungen befinden sich in der Roßdorfer Straße und beginnen in Höhe der Grundstücksgrenze Haus Nr. 36 und 38. Da die Baugrundstücke innerhalb des Satzungsgebiets an einem Hang liegen, der von der Straße abfällt, müssen die häuslichen Abwässer gegebenenfalls mit privaten Hebeanlagen in den in der Straße liegenden Kanal gefördert werden. Abstimmungen sind durch die Bauherren mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen GEWAS zu führen.

Das Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen bzw. auf den Grundstücken zu versickern. Ein entsprechender Versickerungsnachweis ist von den Bauherren zu erbringen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Im Randbereich der Roßdorfer Straße (Südseite) verläuft eine Wasserleitung zur Versorgung von Laufbrunnen im Ort Wernshausen. Die Leitung befindet sich im Eigentum der Stadt auf dem Flurstück Nr. 1138. Bei der Herstellung der Grundstückserschließung ist die Leitung zu beachten. Beschädigungen der Leitung durch Bauarbeiten und durch Überfahrten sind zu vermeiden.

Die Versorgung mit Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Ein Unterflurhydrant befindet sich unmittelbar am Satzungsgebiet in der Fahrbahn der Roßdorfer Straße.

Energieversorgungsleitungen sind in der Roßdorfer Straße und zum Teil schon auf den Grundstücken vorhanden. Zu den jeweiligen Hausanschlüssen sind zwischen Bauherren und Versorgungsunternehmen Vereinbarungen zu treffen.

Die Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Die Müllentsorgung erfolgt ortsüblich.

Der Baugrund wurde bisher nicht untersucht.

Altlastenverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

## 10. Verfahren

Die Satzung wurde als Entwurf einschließlich der Begründung erarbeitet. Die Belange des Umweltschutzes wurden in der Begründung ausführlich dargestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Der mit der Satzung möglich werdende Eingriff in Natur und Landschaft wurde entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet und Kompensationsmaßnahme ermittelt. Die Kompensationsmaßnahme wurde als Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

Der Satzungsentwurf wurde vom Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Nach der Beschlussfassung wurden die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise werden dem Stadtrat zur Abwägung und der Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

Suhl, 06.09.2022

P. M. Schmidt  
Freier Architekt für Stadtplanung