

Ergänzungssatzung „Pelzrainstraße“

Gemeinde Sülzfeld

Begründung

Auftraggeber:

Herr
Wolfgang Roth
Mühlstraße 25
98617 Sülzfeld

Auftragnehmer:

BAUPLANUNG BAUMANN
Mitglied der Thüringer Ingenieurkammer
Mitglied Bundesverband Deutscher Sachverständiger
und Fachgutachter e.V.
Grundweg 7
98617 Sülzfeld
Tel.: 036945 50953
Fax: 036945 519622
mail@bauplanung-baumann.de
www.bauplanung-baumann.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Sonja Baumann

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr.3 BauGB **„Pelzrainstraße“**

Gemeinde Sülzfeld

Stand: 25.01.2016

Die Satzung besteht aus

1. Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken
2. Begründung zur Satzung.

Begründung

nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

1. **Rechtsrundlagen**
2. **Veranlassung und Ziele**
3. **Geltungsbereich**
4. **Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 4.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
5. **Rahmenbedingungen**
 - 5.1 Geografische Lage und Topografie
 - 5.2 Schutzgebiete
 - 5.3 Vorhandene Bebauung | Nutzung
 - 5.4 Verkehr
 - 5.5 Altlastverdachtsflächen
 - 5.6 Immissionen, Emissionen
 - 5.7 Grund und Boden
 - 5.8 Denkmalschutz
6. **Planinhalt**
 - 6.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Erschließung
 - 5.4 Technische Infrastruktur
- 7 **Festsetzung zur Grünordnung**

1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. 1 S. 3018)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 1991, S. 58)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015 (BGBl. | S. 1474), in der jeweils geltenden Fassung.
5. Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT) - Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011
6. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. , S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.02.2008 (GVBl. S. 40)
7. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Gesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359)
8. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)

2. Veranlassung und Ziele

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag für die Pelzrainstraße auf dem Grundstück 1229 vor. Hier soll ein Eigenheim errichtet werden. Da die Planflächen baurechtlich im derzeitigen Außenbereich liegen, ist eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB erforderlich.

Zur grundsätzlichen Abstimmung über den Ergänzungsbereich (räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung) fand am 12.05.2015 ein Ortstermin mit dem Fachdienst Kreisentwicklung sowie mit der Unteren Bauaufsicht des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen statt.

Die Aufstellung und der Beschluss der Ergänzungssatzung können in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da

- durch die Aufstellung der Satzung angrenzend an ein vorhandenes Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht vorliegen.

Die Gemeinde folgt damit ihrem Planungsrecht gemäß § 34 Abs. 1,2 und 3 BauGB.

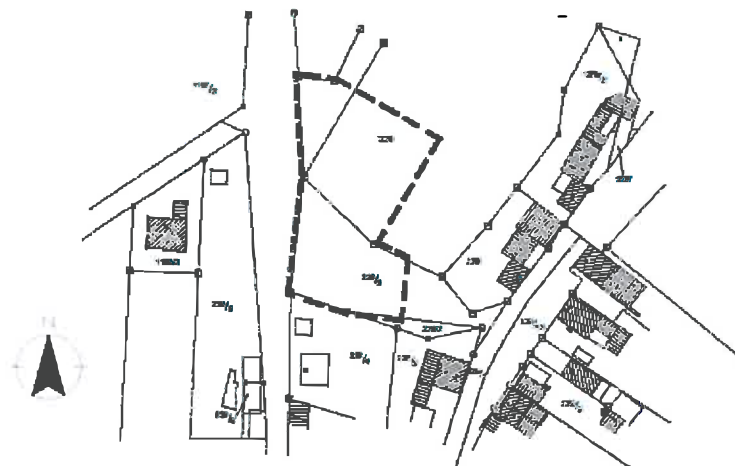
Das geplante Bauvorhaben (Errichtung eines Einfamilienwohnhauses) erfüllt zudem die Voraussetzungen nach § 5 für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, da

- es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde nicht entgegen steht,
- hieraus eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet ist und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Sülzfeld. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.112 m².

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung:
1229 (teilweise); 229/3 (teilweise); Wegeparzelle (teilweise)

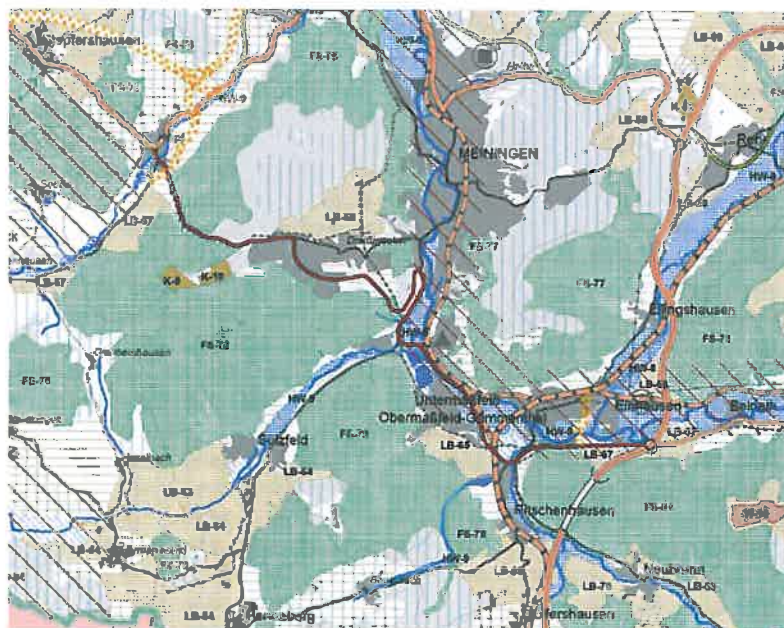


Übersicht Plangebiet

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Gemeinde Sülzfeld ist im Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT) Z 1-2 dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Meiningen zugeordnet. Der Ergänzungsbereich liegt außerhalb landwirtschaftlicher Vorrang- und Vorbehaltsflächen und ist auch nicht von anderen entgegenstehenden Raumnutzungen betroffen.



Auszug Raumordnungskarte

4.2 Flächennutzungsplan

Es liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde Sülzfeld vor.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Sülzfeld. Die Topographie des Geländes ist leicht nach Osten geneigt.

5.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

5.3 Vorhandene Bebauung | Nutzung

Das Plangebiet ist frei von vorhandenen Bauungen.

5.4 Verkehr

Der Planbereich ist durch eine direkte Zufahrt über die Pelzrainstraße verkehrstechnisch erschlossen. Hier erfolgt auch die künftige verkehrliche Anbindung.

5.5 Altlastverdachtsflächen

Es liegen keine Angaben vor.

5.6 Immissionen, Emissionen

Schallschutz

Es sind die schalltechnischen Orientierungswerte, die der Nutzung der umgebenden Bebauung zuzuordnen sind, einzuhalten. Grundlage bildet das Beiblatt 1 der DIN 18005- Schallschutz im Städtebau.

Verkehrslärm

Belastungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Lufthygiene

Eine Beeinflussung des Standortes ist durch benachbarte Heizungsanlagen möglich.

Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht bekannt.

5.7 Grund und Boden

Der Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich in folgenden Eigentumsverhältnissen:

Flurstück Nr. 1229 (teilweise): Privatbesitz eines Antragstellers.

Flurstück Nr. 229/3 (teilweise): Eigentum Gemeinde Sülzfeld

Wegeparzelle (teilweise): Eigentum Gemeinde Sülzfeld

5.8 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich.

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

Das Plangebiet soll dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Dabei soll eine Bebauung für ein Eigenheim ermöglicht werden.

Über das Plangebiet hinaus ist seitens der Gemeinde keine weitere städtebauliche Entwicklung nach Norden in die freie Landschaft vorgesehen.

Der Satzungsplan berücksichtigt entsprechend die örtlich gegebene Entwicklungsbegrenzung an der vorhandenen westlich gelegenen Wegegabelung.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen (Carport und Garagen) sind auch außerhalb der Baugrenze, jedoch nur innerhalb des Plangebietes (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung) zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung soll den Bereich der Bebauung mit Hauptgebäuden regeln, um die vorhandene Baustruktur aufzunehmen und das Ortsbild abzurunden. Das Baufeld wurde so festgesetzt, dass die Bauflucht des Nachbargebäudes in Richtung offene Landschaft aufgenommen wird.

6.3 Erschließung

Verkehr

Die vorhandene Erschließung über die Pelzrainstraße bleibt bestehen.

6.4 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Im geplanten Baubereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen. Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschließbar.

Detaillierte Aussagen zum elektrotechnischen Anschluss des Grundstücks werden durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH erst nach Vorlage einer konkreten Bedarfsanmeldung getroffen.

Gasversorgung

Nach Aussage der Stadtwerke Meiningen ist das Plangebiet an die öffentliche Gasversorgung anschließbar.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral im zu errichtenden Gebäude. Durch den Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme ist der Schadstoffausstoß zu minimieren.

Trinkwasser / Brauchwasser

Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz.

Nach Aussage Kommunaler Wasser- und Abwasserzweckverband Meininger Umland (KWA) – Geschäftsbesorger der SÜWA - kann die Trinkwasserversorgung durch einen Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung DN 80 mm GG in der Mühlstraße abgesichert werden. Für die Verlegung der erforderlichen Trinkwasserleitung über das gemeindeeigene Grundstück 229/3 ist ein Erschließungsvertrag mit der SÜWA abzuschließen.

Für die Verlegung der Trinkwasserleitung über das private Grundstück 228 ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen und ein Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze zur Mühlstraße einzubauen.

Schmutzwasser / Regenwasser

Das Plangebiet soll nachgeschaltet an eine zu errichtende vollbiologische Kleinkläranlage an das vorhandene Abwassersystem in der Pelzrainstraße angeschlossen werden.

Nach Aussage des KWA kann das anfallende Abwasser in den vorhandenen Mischwassersammler in der Pelzrainstraße eingeleitet werden. Anschlusspunkt ist der oberste Kanalschacht in der Pelzrainstraße. Zur Abwasserbehandlung ist eine vollbiologische Kleinkläranlage erforderlich.

Für die Verlegung der Abwasseranschlussleitung über das gemeindeeigene Grundstück 229/3 ist das Einverständnis der Gemeinde Sülzfeld einzuholen.

Alternative Energiequellen

Die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energiequellen zur Energieerzeugung und Warmwasserbereitung sind anzustreben.

Abfall

Vor Bebauung ist der Oberboden zu sichern und anschließend wieder anzudecken.

Ein Stellplatz für den Müllbehälter zur Sicherung einer geordneten Abfallentsorgung ist im Satzungsplan ausgewiesen.

7. Festsetzungen zur Grünordnung

gemäß § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB, § 17 und § 19 BauNVO und § 18 BNatSchG ffhürNatG

Ausgleichsmaßnahmen

1. Für das zu bebauende Grundstück sind pro 20 m² Neuversiegelungen 1 Stück einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (keine Weiden, Erlen und Pappeln) zu pflanzen.
Pflege und dauerhafte Erhaltung der Ausgleichspflanzungen sind zu gewährleisten.
Nach Fertigstellung der Ausgleichspflanzung ist ein Abnahmetermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger durchzuführen.
2. Die ausgewiesene Grünfläche – Flurstück 229/3 (Gemeindeeigentum) - ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.
3. Der Erhalt des unmittelbar im Umfeld vorhandenen Großgrüns ist zu sichern.

Hinweis:

Für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3. BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

- Ende des Begründungstextes -