

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gartenweg“

Stadt Brotterode-Trusetal

Satzung



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gartenweg“

Stadt Brotterode-Trusetal

Auftraggeber:

Stadt Brotterode-Trusetal
Rathausstraße 7
98596 Brotterode-Trusetal

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen.....	4
1. Veranlassung und Ziele.....	5
2. Geltungsbereich.....	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Baulückenkataster	
3.4 Klarstellungssatzung	
4. Rahmenbedingungen.....	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete	
4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.5 Verkehr	
4.6 Nutzungsbeschränkungen	
4.6.1 Altlastverdachtsflächen	
4.7 Immissionen, Emissionen	
4.8 Grund und Boden	
4.9 Denkmalschutz	
4.10 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
5. Planinhalt.....	12
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Erschließung	
5.4 Technische Infrastruktur	
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.6 Festsetzungen zur Grünordnung	
5.7 Landwirtschaftsbelange	

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Brothterode-Trusetal ist laut Landesentwicklungsprogramm Thüringen als Grundzentrum eingestuft. Sie dient damit als Ergänzung der vorhandenen Ober- und Mittelzentren und nimmt raumordnerische Aufgaben wahr.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (G 2.4.2) soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. In der Begründung zu G 2.4.2 wird ausgeführt, dass es jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung möglich sein soll, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Der gemeindebezogene Bedarf resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Diese können resultieren aus Veränderungen der Haushaltsstruktur (Vergrößerung der Familie), dem Überalterungsgrad und/bzw. dem schlechten Bauzustand der vorhandenen Gebäude. Ein Bedarf an Bauflächen kann sich daher auch aufgrund vorgenannter Kriterien, trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, ergeben.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) liegt das Gebiet außerhalb von Vorranggebieten. Es ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung sowie des Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung (vgl. Abbildung 2 – roter Pfeil)

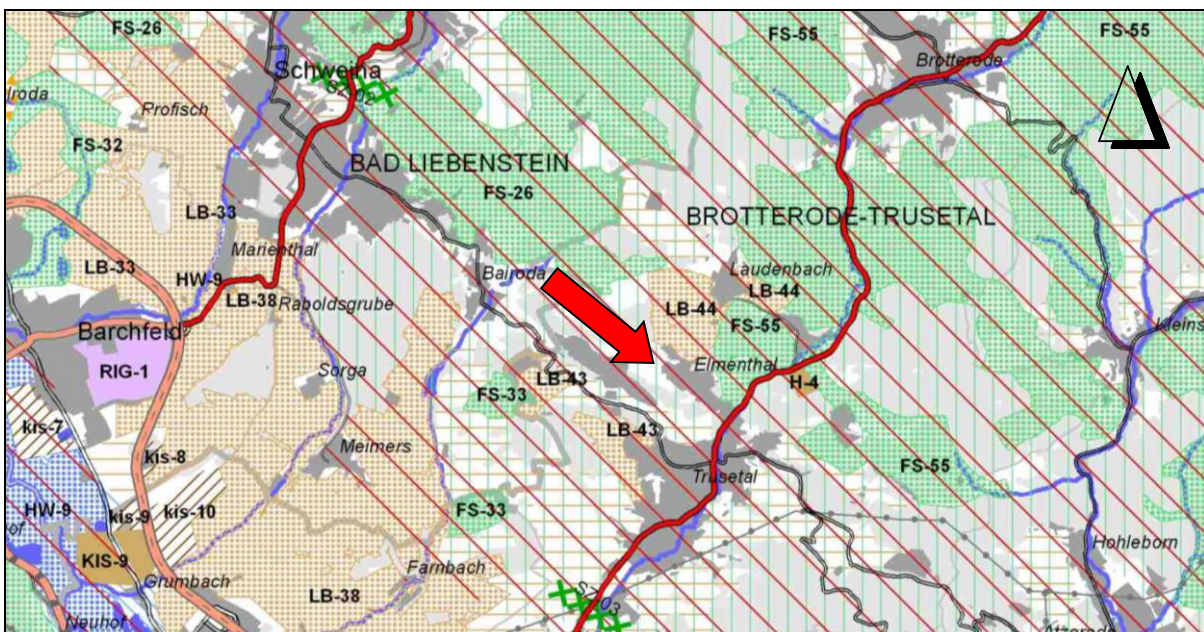


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt liegt noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Der in Bearbeitung befindliche, ursprünglich getrennt aufgestellte Flächennutzungsplan für Brothterode und Trusetal, befindet sich momentan in der Bearbeitungsphase „Entwurf zur Auslegung“. Eine Beteiligung nach § 4 (2) BauGB ist noch nicht erfolgt. Im derzeitigen Entwurf ist der Planbereich als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt (vgl. Abbildung 3).

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Elmenthales und steigt nach Westen an (vgl. Abbildung 5).

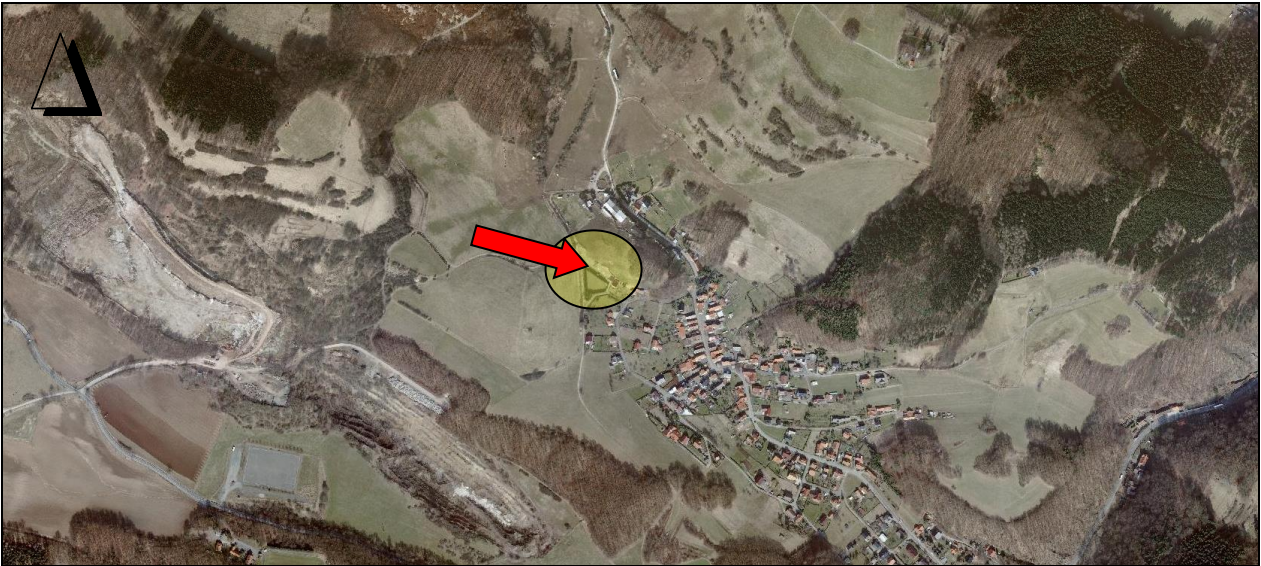


Abbildung 5: Lage des Plangebietes (Quelle: TLVERMGEO)

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der Planbereich grenzt an die vorhandene Ortslage an. Zurzeit werden die Grundstücke als Freizeitgarten genutzt. Das Plangebiet ist nach Norden, Westen und Süden mit einer Nadelholzbe- pflanzung abgeschirmt (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: TLVERMGEO)

4.3 Schutzgebiete

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt im Naturpark Thüringer Wald. Das Plangebiet liegt außerhalb von weiteren Schutzgebieten. Auch gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG liegen nicht im Plangebiet (vgl. Abbildung 7).

Laut TLUG befindet sich nördlich des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um „[...] Zwischen zwei Wiesen in einer Geländerinne liegender, alter Apfel-Pflaumen-Bestand auf Intensivgrünland. Nordwestecke mit kleiner Gebüschgruppe [...]“ (Quelle: www.tlug-jena/kartendienste).

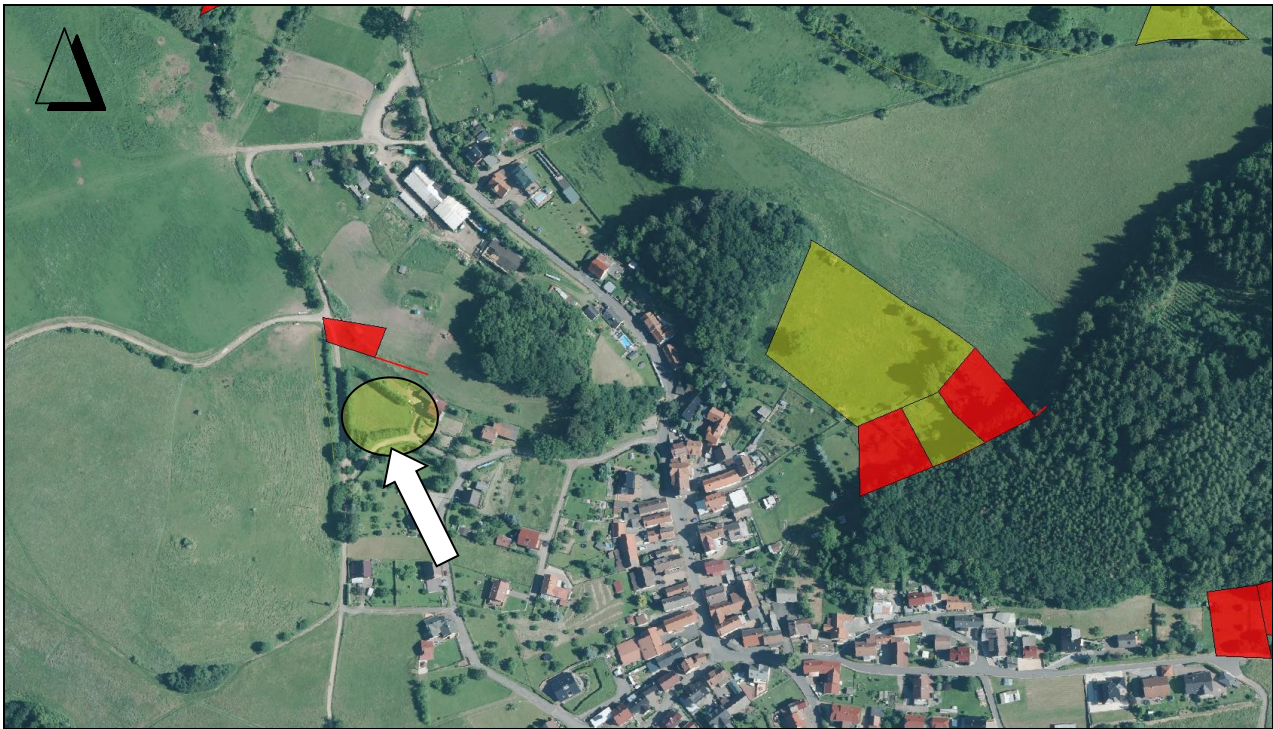


Abbildung 7: gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG (Quelle: THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE)

Dieses Biotop und seine geschilderte Ausprägung ist allerdings in der Örtlichkeit nicht erkennbar (vgl. Abbildung 8 + 9).



Abbildung 8 + 9: nördlicher Bereich an der Hohle und Blick von Südosten in die Hohle (Fotos: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR – 04.06.2018)

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Innerhalb des Plangebietes (Ergänzungsbereich) befinden sich zurzeit keine Gebäude (vgl. folgende Abbildungen).



Abbildungen 10 + 11: *Gartenweg* - Blick nach Osten
(Fotos: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR – 04.06.2018)

Feldweg an der westlichen Plangebietsgrenze



Abbildungen 12 + 13: *Gartenweg* östliche Plangebietsgrenze sowie Bereich Baufläche
(Fotos: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR – 04.06.2018)

4.5 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet ist von *Straße der Einheit* über den *Gartenweg* gegeben. Bis zum Abzweig zum Haus Nr. 27 hat der *Gartenweg* eine, wenn auch schadhafte, Bitumendecke. Am Abzweig befindet sich die Zufahrt zum Baugrundstück (Gartentor - vgl. Abbildung 14 – gelber Pfeil).



Abbildung 13: *Gartenweg* - Abzweig zum Haus- Nr. 27 mit Kennzeichnung Zufahrt
(Foto: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR – 04.06.2018)

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind nicht bekannt.

4.6.1 Altlastverdachtsflächen

Laut Stellungnahme des Fachdienstes Abfall und Altlasten vom 24.07.2018 sind in der Verdachtsflächendatei THALIS keine Eintragungen vorhanden.

4.7 Immissionen, Emissionen

Schallschutz

Es sind die, der tatsächlichen Nutzung der umgebenden Bebauung zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – einzuhalten.

Verkehrslärm

Belastungen durch Verkehrslärm sind als sehr gering einzuschätzen, da hier nur Ziel- und Quellverkehr der Wohnbaugrundstücke zu erwarten ist (ca. 4 Baugrundstücke). Dementsprechend sind keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

Lufthygiene

Eine Beeinflussung des Standortes ist durch benachbarte Heizungsanlagen ist möglich. Einwirkungen auf das geplante Baugrundstück können sich aber durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ergeben. Unter Umständen kann es zu Geruchs- und Staubbelastung, besonders in der Erntezeit, kommen.

Nördlich des Plangebiets wird ein Reiterhof mit Pferdepensionbetrieb betrieben. Die damit verbundenen Emissionen werden durch die untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 24.07.2018) jedoch nicht als erheblich eingeschätzt.

Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht, bzw. bekannt.

4.8 Grund und Boden

Der Ergänzungsbereich befindet sich in Privatbesitz (Bauwerber). Laut Aussage des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 16.07.2018 wird das aktuelle Kataster bestätigt. Es liegt danach zurzeit auch kein Antrag auf Flurstückveränderungen vor. Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich laut Landesamt auch keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens.

4.9 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 des Gesetzes sind Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unterlegen. Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurden vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie keine Einwände vorgebracht.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unver-

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt
- offene Bauweise (o)
- nur Einzelhäuser zulässig

5.3 Erschließung

Verkehr

Die vorhandene Erschließung, ausgehend vom *Gartenweg*, bleibt bestehen (vgl. Abbildung 15 – blauer Pfeil). Die Zufahrt kann direkt erfolgen.



Abbildung 15: Übersicht Verkehrsanbindung (Quelle: TLVERMGEO)

5.4 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Im Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Elektroenergieversorgungsanlagen und keine Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Die Niederspannungsfreileitung zum Haus Nr. 27 liegt östlich des Plangebietes.

Laut Thüringer Netkom (2014/2018) bestehen ebenfalls keine Einwände. Es sind im Plangebiet keine Informationskabel der *Thüringer Energie AG* noch der *Thüringer Netkom* vorhanden.

Gasversorgung

Die Werraenergie GmbH verweist im Rahmen der Beteiligung von 2014 auf folgenden Sachverhalt: „[...] Unter Kenntnisnahme der im Näherungsbereich des Plangebietes befindlichen HD-Gasleitung 150 StPN16 bestehen zur Ergänzungssatzung keine Einwände und Bedenken [...]“. Die Trasse liegt außerhalb des Geltungsbereiches im unmittelbar angrenzenden westlichen Wirtschaftsweg.

Laut GDMcom aus dem Jahr 2014/2018 sind keine vorhandenen Anlagen und keine laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Solarenergie

Die Möglichkeit der Nutzung der Solarenergie als Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Energie oder als Solaranlage zur Warmwasserbereitung ist anzustreben.

Wärmeversorgung

Eine Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich dezentral. Durch den Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme ist der Schadstoffausstoß zu minimieren.

Trinkwasser / Brauchwasser

Das Plangebiet soll aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erschlossen werden.

Der ausgewiesene Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lässt sich laut Aussage der GEWAS vom 24.08.2018 über den vorhandenen Altbestand Trinkwasser und Abwasser erschließen. Hier muss ein Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 80 – Gussrohr. Hier muss eine Anbindung im Bereich des Flurstücks 56/4 erfolgen.

Mischwasser

Das Plangebiet soll an das vorhandene Mischwassersystem angebunden werden.

Abwasserseitig endet laut Aussage der GEWAS vom 24.08.2018 derzeit die öffentliche Kanalisation etwa im Bereich des Wohnhauses Gartenweg 21 (siehe Abbildung 16).

Um den gesamten Einzugsbereich der Klarstellungssatzung entsprechend entsorgen zu können, muss diese Mischwasserkanalisation in jedem Fall bis zum Flurstück 56/2 verlängert werden.

Für die Einzelstandorte der geplanten Bauvorhaben sind derzeit noch häusliche Kleinkläranlagen (mechanische Vorklämung) erforderlich. Für eventuell geplante Einzelbauvorhaben im Rahmen des Bereiches der Klarstellungssatzung sind entsprechend detaillierte Stellungnahmen erforderlich (Stellungnahme der GEWAS vom 24.08.2018).

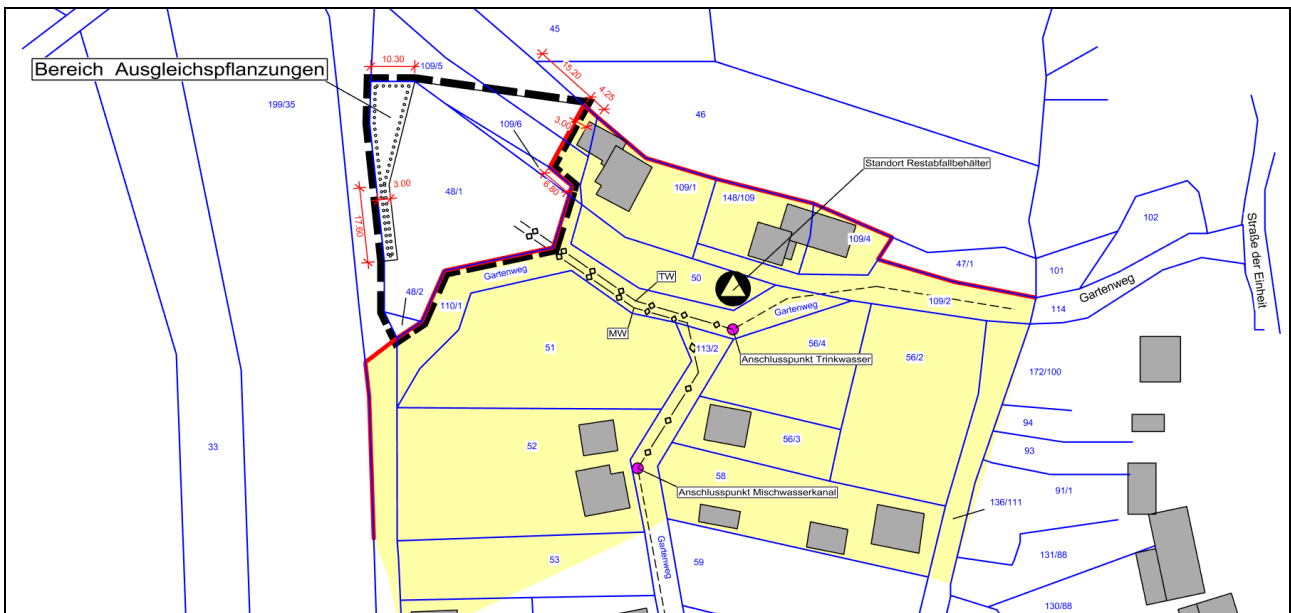


Abbildung 16: Anschlusspunkte Trinkwasserleitung u. Mischwasserkanal
(Quelle: GEWAS)

Hinweis der GEWAS vom 19.11.2018 :

„[...]Sowohl trinkwasserseitig als auch abwasserseitig wäre das ausgewiesene Flurstück der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einigem Aufwand erschließbar. Für den möglichen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz müsste dieses im öffentlichen Bauraum um ca. 50 m verlängert werden [...]“.

„[...] Abwasserseitig beträfe dies, um an den nächstmöglichen Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation anschließen zu können, etwa 70 m Anschlussleitung Kanalisation zu verlegen.

Abwasserseitig ist für die auf dem Grundstück perspektivisch geplanten Bauvorhaben noch eine Vorklämung der anfallenden Schmutzabwässer erforderlich.

Die Kanalisation, an welche die geplanten Bauvorhaben angebunden werden, entwässert noch nicht zur Zentralen Verbandskläranlage in Niederschmalkalden. Über die technische Art und Weise der Vorklämung entscheidet der Zeitpunkt der Bauvorhaben und die Einordnung dieses Bereiches in die Abwasserbeseitigungskonzeption (ABK) unseres Abwasserzweckverbandes [...]“.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Erteilung einer Baugenehmigung im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gartenweg“ die Erschließung gesichert sein muss. Es ist dann zu prüfen, ob die Wasserver- und Entsorgungsanlagen durch den zuständigen Zweckverband (GEWAS) errichtet werden, oder ob ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist, der die Modalitäten und Zuständigkeiten regelt.

Abfallentsorgung

Das Baugrundstück ist mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen. Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Abfall und Altlasten vom 24.07.2018 ist am Abzweig zum Haus Nr. 27 ein Standort für Restabfallbehälter festzulegen. Im Satzungsplan erfolgte eine Korrektur für die Kennzeichnung des Standortes außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

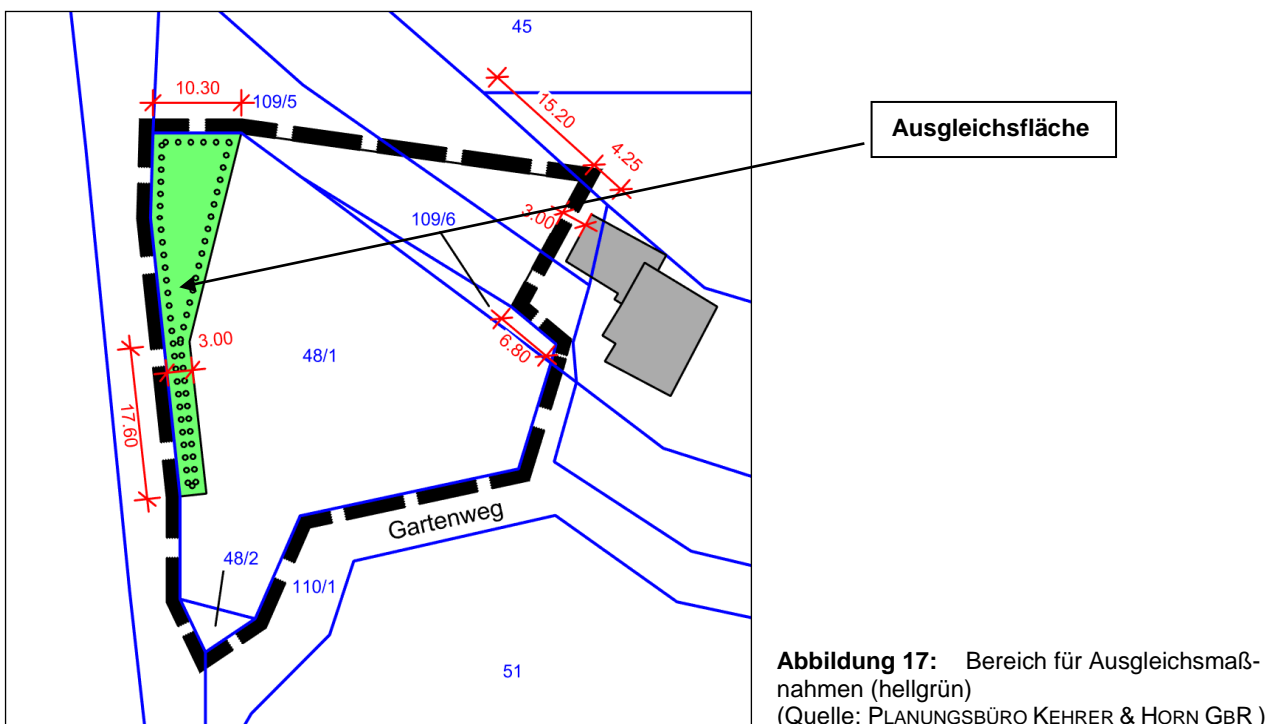
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf Teilflächen des Flurstücks 48/1, der Flur 12 der Gemarkung Elmenthal durch den Eingriffsverursacher **8 Stück** hochstämmige, standortgerechte, einheimische Obst-, bzw. Laubbäume anzupflanzen (vgl. Abbildung 17).

Bezüglich der Pflanzqualität gilt:

Laubbäume - Stammumfang 10-12 cm mit Pflanzverankerung (Pfahldreibock)

Obstbäume - alte, regional verbreitete Sorten, Stammumfang 10-12 cm mit Pflanzverankerung (Pfahldreibock).

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.



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 von Baumaßnahmen abzuschleppen, getrennt zu lagern und möglichst schnell in die verbleibenden Vegetationsflächen wieder einzubauen.

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

5.7 Landwirtschaftsbelange

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt östlich eines Feldblocks der Landwirtschaft:

Feldblock GL 52281D09 - Grünland - (vgl. Abbildung 18 - gelber Pfeil).

Die gegenwärtige Nutzung der vorhandenen Wege und der umliegenden Landwirtschaftsflächen wird in ihrer Benutzung, bzw. Bewirtschaftung (nach Art, Umfang und Intensität) durch die Planung nicht eingeschränkt. Zufahrten, bzw. Zugänge zu den Landwirtschaftsflächen werden von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt, nach Aussage aus dem Jahr 2014, nicht im Bereich von Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz, bzw. Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Zuständigkeit des ALF Meiningen.

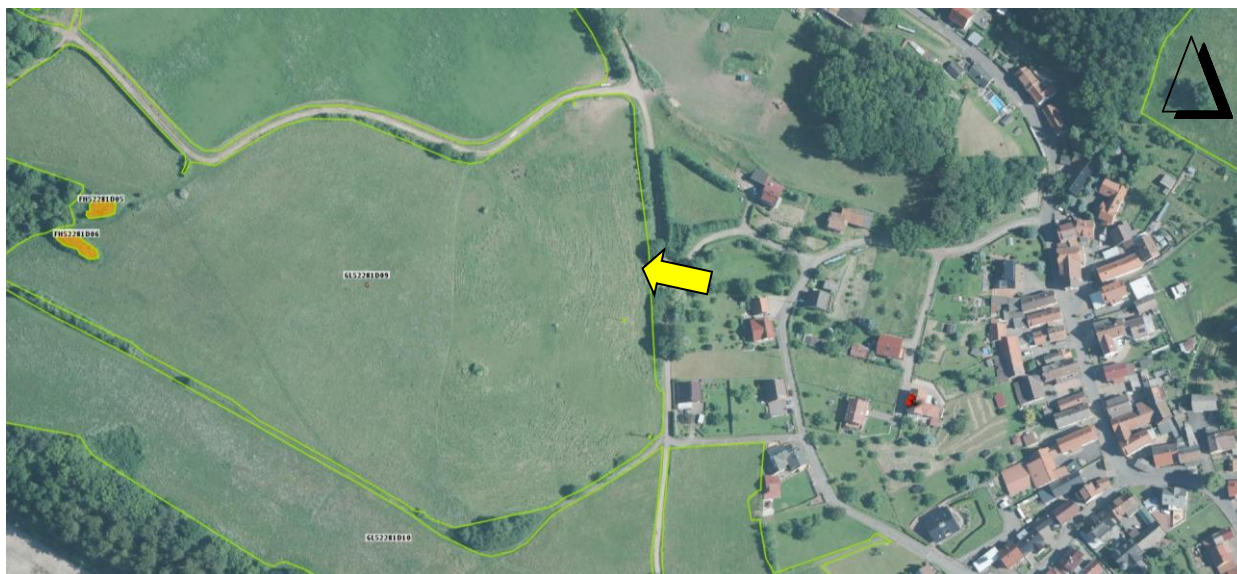


Abbildung 18: angrenzende Feldblöcke der Landwirtschaft (gelbe Pfeile) (Quelle: „GEOPROXY“ THÜRINGEN)

- Ende des Begründungstextes -