

Gemeinde Unterwellenborn

Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet Schleizer Straße“ Unterwellenborn OT Bucha

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

-Entwurf-

Stand: 03.05. 2023

IBJ

Präambel

zur Aufstellung

Bebauungsplan „Wohngebiet Schleizer Straße“

Unterwellenborn OT Bucha

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

-Entwurf-

Auftraggeber:

Herr Björn Franke

Könitzer Straße 2
07333 Unterwellenborn

Gemeinde:

Gemeinde Unterwellenborn

Ernst- Thälmann- Straße 19
07333 Unterwellenborn

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro Jung GmbH

Am Anger 4
07407 Rudolstadt

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Unterwellenborn	4
2.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB	4
2.1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.2.	Planverfahren	5
3.	Begriffsdefinitionen	5
4.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	5
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
6.	Inhalt der Planunterlagen	7
7.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	7
7.2.	Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben	7
7.3.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Unterwellenborn	7
7.4.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
8.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	8
8.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ..	8
8.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	9
9.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange	9
10.	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
11.	Inhalt des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha	12
11.1.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	12
11.1.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	13
11.1.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	13
11.1.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	13
11.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	14
11.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	14
11.1.6.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	14
11.1.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	15
11.2.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6), (6a) BauGB)	15
12.	Erschließung.....	15
13.	Kosten und Finanzierung	15
14.	Angaben über die Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	16
15.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	16
16.	Planverfasser	16

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Unterwellenborn

Die Gemeinde Unterwellenborn besteht seit dem 01.02.2006 als Landgemeinde durch Eingemeindung der Gemeinden Dorfkulm, Langenschade, Reichenbach, Oberwellenborn, Birkigt, Goßwitz, Bucha, Könitz, Lausnitz und Röblitz. Am 06. Juli 2018 wurde die Gemeinde Kamsdorf eingemeindet.

Lage im Raum

Das Gemeindegebiet befindet sich im Süden des Freistaates Thüringen, im südlichen Teil des Landkreises Saalfeld- Rudolstadt, am Rande des Thüringer Schiefergebirges gelegen.

Einwohner

Die ursprüngliche Gemeinde Unterwellenborn mit ca. 5.906 Einwohnern (Stand: 2017) zählt zu den größten Gemeinden im Landkreis. Nach der Eingemeindung der Gemeinde Kamsdorf verfügte die Gemeinde Unterwellenborn zum 31.12.2019 über eine Einwohnerzahl von 8.453 Einwohnern.

2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

2.1. Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet Bucha bestehen große Flächen mit Altbergbaubereiche. Deshalb ist der Bestand an möglichen Baugrundstücken sehr gering.

In den Jahren 1990 – 1996 entwickelten sich entlang der Schleizer Straße neue Eigenheime.

Mit einer Inwertsetzung brach gefallener Bereich soll dem Grundsatz gefolgt werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Neuentwicklung des Wohnstandortes erzeugt eine Abrundung, aber kein weiteres Ausufern der Ortslage.



Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht. Die Gemeinde muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planerisetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen.

Der in Rede stehende Standort ist derzeit planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Aus den nachstehend aufgeführten Gründen beabsichtigt die Gemeinde Unterwellenborn für das in Rede stehende

Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen:

- zur Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales in der Ortslage Bucha im Sinne des Eigenbedarfes der Bevölkerung des Ortsteiles sowie der Gemeinde Unterwellenborn,
- zur städtebaulichen Ordnung am Rand der Ortslage,
- um das konfliktfreie Einfügen der geplanten Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen.

Ziel ist es, investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

2.2. Planverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Unterwellenborn hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 24.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schleizer Straße“ Unterwellenborn OT Bucha gefasst. Damit wurde das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Da der vorliegende Bebauungsplan die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt (der Nachweis wird unter Pkt. 9.1 der Begründung geführt) wurde das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren und damit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10a BauGB geführt. Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha der Gemeinde Unterwellenborn wird im Folgenden als „**Bauleitplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Unterwellenborn als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha der Gemeinde Unterwellenborn wird im Folgenden als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Bucha und umfasst die Flurstücke 123/7 und 123/13.

Der Geltungsbereich wird:

- im Süden von der Schleizer Straße (L1105 Richtung Kalte Schenke),
- im Westen von der Wohnbebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie,
- im Norden und Osten von angrenzende Feldflur begrenzt.

Er besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2.325 qm und liegt in einer Höhenlage von 460 m ü NN. Das Gelände fällt in nördliche Richtung ab. Der Geltungsbereich wurde der Lage der ehemaligen Bergwerkschächte angepasst. Eine Überbauung dieser Schächte ist sehr kostenaufwendig und damit unwirtschaftlich. Der Abstand zur Waldgrenze wurde eingehalten.

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha der Gemeinde Unterwellenborn bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- dem schriftlichen Teil textliche Festsetzungen

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1: 500 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um das seitens der Gemeinde Unterwellenborn beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel, der Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Größe von ca. 2.325 qm, realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

7.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark (NP) Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale. Somit ist gemäß § 27 BNatSchG die Schutzgebietskategorie „Naturpark“ betroffen. Im Landschaftsplan von 2012 werden die betroffenen Wiese als extensives Grünland dargestellt. In der Karte „Bewertung Arten- und Biotopausstattung“ (Blatt-Nr. 7) wird die Fläche in Stufe 4 eingeordnet.

Die Abstandsregelung von 30 m zum Wald nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG wird eingehalten.

7.3. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Unterwellenborn

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Unterwellenborn sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

7.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt.

8. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

8.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 nochmals erweitert.

Die Gemeinde Unterwellenborn möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung in der Ortschaft Bucha schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a BauGB, weil:

- Es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bucha, östlich des Plangebietes, handelt,
- im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB nicht überschritten wird:

<i>Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes:</i>	<i>2.325,00 m²</i>
<i>davon Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA):</i>	<i>2.325,00 m²</i>
festgesetzte GRZ 0,3:	697,50 m²

- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt,
- es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Festsetzung der Zulässigkeit von Wohnnutzung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha setzt im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet Gem. § 4 BauNVO fest.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Unterwellenborn die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wird:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB, abgesehen und § 4c nicht angewendet,
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

8.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha der Gemeinde Unterwellenborn gem. § 13b BauGB erfolgt entsprechend § 13a BauGB gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB. Aufgrund der im Ergebnis der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgenommenen Änderungen der Planung (Verkleinerung des Geltungsbereiches), wurde eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

9. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie 7a), 7g), 7i) BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 12 BauGB.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Unterwellenborn gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha der Gemeinde Unterwellenborn

Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belange	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		Festsetzung der Wohnnutzung unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben für schutzbedürftige Nutzungen
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,		x		Ziel der Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits teilerschlossener Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Planung dient der baulichen Verdichtung eines bereits teilweise in Anspruch genommenen Gebietes, Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, Festsetzung erforderlicher CEF-Maßnahmen, Eingriffsbilanzierung erforderlich
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,		x		Entfall von landwirtschaftlich genutzter Fläche
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		erforderliche Berichtigung des F-Planes
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Im Plangebiet wird mit dem Vorkommen verschiedener Singvögel zu rechnen sein.

Folgende, Vermeidungs- und CEF Maßnahmen sind durchzuführen und wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

V1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:

► Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar p.a.

Generell gilt weiterhin:

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Saalfeld-Rudolstadt anzuzeigen.

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

11. Inhalt des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha

11.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Die Gemeinde Unterwellenborn beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha die Errichtung baulicher Anlagen für eine Wohnnutzung im Rahmen einer ortsverträglichen Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales vorzubereiten sowie eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen und dem Landschaftsraum zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, den Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

11.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleizer Straße“ OT Bucha der Gemeinde Unterwellenborn besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 2.325 qm und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes siehe auch Pkt. 4 der Begründung).

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Gemeinde Unterwellenborn) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stürer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt.2 der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und
- die Erschließung des Plangebietes zu sichern.

11.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der

- Zielausrichtung der Planung, Wohnbauflächen für junge Familien zur Verfügung zu stellen,
- vorhandene kleinteilige bauliche Siedlungsstruktur angrenzend an das Plangebiet,

wurden Nutzungen, die nicht direkt dem Wohnen dienen oder mit einer Wohnnutzung in Verbindung stehen, insbesondere die Ausnahmen gem. § 4 (3) Pkt.1 - Pkt.5 BauNVO, von der Zulässigkeit im Plangebiet ausgeschlossen.

11.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie max. Geschossigkeit der baulichen Anlagen in Bezug zum anstehenden, natürlich gewachsenen Gelände bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt einmal über die festgelegte Oberkanten Fertigfußboden Erdgeschoss und die 2-Geschossigkeit.

Ziel ist es, sicherzustellen, dass sich die Bebauung in den angrenzenden Gebäudebestand der Siedlung einfügen wird. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes wird damit gewährleistet, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird. Dabei wurde auf die Festsetzung einer Dachform für die neu zu errichtenden Wohngebäude verzichtet, um den Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten und den Anforderungen und Gestaltungsinterpretationen des modernen Bauens Rechnung zu tragen.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der Bauflächen und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde in dem Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

11.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird, in Anlehnung an die angrenzende siedlungsartige Bebauung im Bereich, Schleizer Straße eine offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist es, den dörflichen Charakter zu wahren. In Ergänzung des westlich anschließenden baulichen Bestandes sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Dachneigung wird auf 20° - 45 ° festgelegt.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungs- rechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird. Durch einen Abstand der Baugrenze zu den angrenzenden Hausgärten der bestehenden Wohnbebauung hin, insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes, soll eine Beeinträchtigung der Anwohner sowie des dort vorhandenen gärtnerischen Bestandes (Pflanzen, Gehölze) vermieden werden.

Durch die private Heckenpflanzung an der Ostseite des Gebietes soll eine optische Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

11.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Baugrundstück 2 des Geltungsbereiches wird direkt an die Schleizer Straße (L 1105) und damit an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt zum westlich gelegene Grundstück erfolgt über das Flurstück 123/3 und 123/7. Das erforderliche Wegerecht wird dem zukünftigen Besitzer notariell gesichert.

Der aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf an Pkw-Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken des Plangebietes abzudecken.

11.1.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Osten des Plangebietes wird eine private Heckenfläche als Grünordnerische Festsetzungen festgelegt.

11.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Folgende Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 300 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm)

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu er- und unterhalten. Mindestens 20 Prozent dieser Flächen sind mit Gehölzen einheimischer standorttypischer Arten zu bepflanzen.

11.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6), (6a) BauGB)

Der Geltungsbereich ist von der Verdachtsfläche Altablagerung nicht betroffen.

Die beiden ehemaligen Schachteingänge, die sich im und am Geltungsbereich befinden, werden nicht überbaut.

12. Erschließung

Trinkwasser

Die Trinkwasserleitung DN 80 GGG Schleizer Straße ist ab Unterflurhydrant im öffentlichen Verkehrsraum zu verlängern.

Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser ist direkt in den Sammler DN 350 Stz unterhalb des Flurstückes 123/13 einzuleiten. Anbindepunkt ist der Schacht 316_15207.

Die Erschließung erfolgt im Mischsystem.

Niederschlagwasser

Niederschlagwasser ist vorrangig am Anfallort zu versickern. In Abhängigkeit von der nachgewiesenen Versickerungsfähigkeit nach A 138 ist eine Regenrückhaltung für das gesamte Gebiet erforderlich. Die Regenwasserzisterne muss ein mind. Volumen von 3 m³ aufweisen. Der Drosselablauf beträgt 3 l/s x ha.

Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versickerungsgutachten vorzulegen.

Elektroenergie

Das Bestandsnetz Strom endet auf Höhe vom Haus Schleizer Str. 29, eine Erweiterung ist laut TEN möglich und muss über einen Erschließungsvertrag mit den TEN Thüringer Energienetzen erfolgen.

13. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde gesichert. Es werden sämtliche mit der Planbearbeitung und Erschließung verbundene Kosten vom Vorhabenträger übernommen.

14. Angaben über die Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

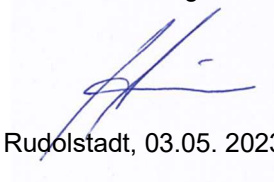
Geltungsbereich	2.325 m ²	100,00 %
mögliche festgesetzte befestigte Fläche	697,50 m ²	30,00 %
Grünfläche	1533,00 m ²	65,94
Landschaftshecke	94,50 m ²	4,06 %

15. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Unterwellenborn sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

16. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch die Ingenieurbüro Jung GmbH, Am Anger 4, 07407 Rudolstadt erarbeitet.



Rudolstadt, 03.05. 2023