

Satzung über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seltendorf der Gemeinde Frankenblick vom

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. mit § 19 (1) Thüringer Gemeinde und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. Nr. 23 S. 501), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. Nr. 2 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82, 83) und der Hauptsatzung der Gemeinde Frankenblick (in ihrer derzeit gültigen Fassung), erlässt die Gemeinde Frankenblick folgende Satzung

ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM RETSCHENBACH“

§ 1 Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt im Ortsteil Seltendorf.

Es umfasst folgende Flurstücke (ganz oder teilweise (TF)) in der Gemarkung Seltendorf:

60/5 (TF), 60/7 (TF), 60/8 (TF), 68/10 (TF-Straßengrundstück), 62/5 (TF)

Die Flurstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan M. 1 : 1.000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen wird unabhängig vom § 6 BauNVO die Zulässigkeit von

1. Gartenbaubetrieben
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

Es wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

GRZ 0,3

GFZ 0,4

Es sind Gebäude gemäß offener Bauweise zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch folgende Maßnahmen sind nachteilige Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern:

- Begrenzung der Flächenbeanspruchung für potentielle Bebauung auf den Flurstücken 60/7, 60/8 und 62/5 durch die Festsetzung von Baugrenzen
- Ablösung des Biotop-Wertverlusts gem. dem Standardkostenkatalog KfUp Sonneberg bzw. Kompensationsmaßnahmen. Damit kann der Eingriff im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kompensiert werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) sowie der Angabe derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

BEGRÜNDUNG

1 Gründe zum Satzungserlass

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Um- und Erweiterungsbau am bestehenden Feuerwehrgerätehaus, sowie die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude, hat die Gemeinde Frankenblick im Bereich „Am Retschenbach“ eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zu erlassen.

Im Satzungsgebiet fehlt eine eindeutige Festlegung, ob es sich noch um einen Innenbereich oder schon um einen Außenbereich handelt. Das Satzungsgebiet ist geprägt durch eine benachbarte Bebauung – Feuerwehrgebäude, Wohnhäuser an der Sonneberger Straße (B89) – um einen ehem. landwirtschaftlichen Bereich, welche unmittelbar an als Außenbereich zu klassifizierende Bereiche angrenzt.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung stadtplanerisch vertretbar und führt zu einer Nachverdichtung und Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Ergänzungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden.

Ein Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB kann für das Plangebiet angenommen werden, teilweise liegt eine landwirtschaftliche Vorprägung vor.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB sind damit erfüllt.

Der Flächennutzungsplan weist für den Satzungsgebiet Flächen für Dauergrünland und Forstwirtschaft aus. Südöstlich angrenzend befinden sich Mischgebietsflächen (Sonneberger Straße).

Diese Satzung ordnet einen Teil des Bereichs „Am Retschenbach“ dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu.

Durch die Umsetzung der Satzung werden keine nennenswerten Konflikte, insbesondere mit existierenden oder geplanten Außenbereichsvorhaben/Nutzungen erzeugt. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

2 Allgemeine Zielstellung der Satzung

Ziel der Satzung ist die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Am Retschenbach“ unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Mit dem Erlass dieser Satzung soll ein nachvollziehbares Verwaltungshandeln sichergestellt werden.

Für Grundstücke im Außenbereich kann dadurch ein Erweiterungsbau am bestehenden Feuerwehrgerätehaus, sowie eine Wohnbebauung neben der bereits vorhandenen Wohnbebauung zugelassen werden.

Die Satzung setzt eine klare räumliche Abgrenzung zum Außenbereich fest.

Maßgebend für die Anordnung der Baufenster ist zum Einen der Immissionsschutz und zum Anderen der Gewässerschutz. Im Osten befindet sich ein ehemaliger Schweinestall, der für Kleintierhaltung (Schafe, Hühner, Hasen) genutzt wird. Durch eine Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Stallanlage (ehemaliger Schweinestall) zur Stallanlage für Kleintierhaltung/ beschränkte Tierhaltung/ Abstell- und Lagerplatz für den Eigenbedarf, ist davon auszugehen, dass spätere Konfliktsituationen zum Immissionsschutz ausgeschlossen werden können.

Jedoch ist klarzustellen, dass landwirtschaftliche Gerüche, Staubentwicklung und Geräusche auch bei Kleintierhaltung auftreten können.

Der Abstand der Baufenster beträgt deshalb mindestens 50 Meter.

Im Westen befindet sich der Retschenbach. Dort ist ein Gewässerrandstreifen von mind. 5 m Breite von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Abstand der Bebauung beträgt auch auf Grund der vorkommenden Gehölze mind. 5 m.

Der Standort gehört zwar nicht zum festgesetzten bzw. vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet - aber eine Überflutung bei Hochwasser des Retschenbaches kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die Bauherren und Grundstückseigentümer können keine Schadensersatzansprüche gegenüber der zuständigen Behörde bei hochwasserbedingten Schäden erhoben werden. Für die Sicherung der Objekte (hochwasserangepasste Bauweise) sind die Bauherren selbst verantwortlich. Hochwasserbedingte Schäden können nur über private Gebäudeversicherungen reguliert werden.

3 Erschließung

Das Satzungsgebiet ist durch die Straße „Am Retschenbach“ erschlossen.

Die Trink- und Abwasserversorgung liegt bereits in der Straße „Am Retschenbach“, entsprechende Grundstücksanschlüsse für die Baugrundstücke sind noch herzustellen.

Zur Klärung der Erschließung wird im Rahmen des Satzungserlassverfahrens ein Erschließungsvertrag mit den Wasserwerken Sonneberg geschlossen.

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Im Bereich der geplanten Ausführung an der Kreisstraße 33 besteht eine Bankettentwässerung. Um das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn entsprechend zu führen, wird der Einbau eines Bordes und ggf. eines Sammlers erforderlich.

Der Landkreis Sonneberg ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der bekannt gemachten Satzungen in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 8 Abs. 1 Abfallwirtschaftssatzung vom 13.11.2012 des Landkreises Sonneberg sind die Eigentümer von Wohngrundstücken verpflichtet, ihr Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Eine Verbringung auf fremde Grundstücke ist nicht zulässig. Neben dieser Anschlusspflicht besteht auch für die entsprechenden Grundstücke ein Anschlussrecht. Damit haben die Anschlussberechtigten den gesamten auf ihren Grundstücken anfallenden Abfall nach Maßgabe der Abfallwirtschaftssatzung dem Landkreis zu überlassen.

Das Plangebiet ist niederspannungsseitig erschlossen. Die vorhandenen Netze sind in der Planung zu berücksichtigen. Vorzusehen ist die Installation eines Leerrohres für die Breitbandversorgung.

4 Artenschutzrechtliche Prüfung sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit entsprechenden Artvorkommen, die in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen sind, ist auf großen Teilen der Flächen nicht zu rechnen. Auf den Flächen der Flurstücks- Nummern 60/7 und 62/5 Gemarkung Seltendorf sind Bereiche von Brachestrukturen. Dort können Bodenbrüter z.B. Goldammer vorkommen. Gleiches bezieht sich auf das Flurstück-Nr. 60/8 Gemarkung Seltendorf. Die bachbegleitenden Gehölze sind als Brutstandort mehrerer Vogelarten bekannt (Buchfink, Amsel, Girlitz). Somit sind entlang des Retschenbachs die Gehölze zu erhalten. Es wird hiermit der Erhaltung des Gehölzbestandes Rechnung getragen. Falls Fledermausquartiere in Bäumen oder Gehölzen vorhanden sein sollten, wird die Fauna durch die Bebauung nicht berührt. Zusammenfassend ist zu schlussfolgern, dass weder europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten noch planungsrelevante Arten in Thüringen populationsbezogen nicht beeinflusst werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Empfehlungen einzuhalten:

Kleinere Gehölze sind nur im Zeitraum 1.Oktober bis 29.Februar zu roden. Die Grundstückerschließungen auf den Grundstücken sind vorrangig nach Beendigung der Brutzeit der Vögel (Mitte Juli) bzw. nach der Durchführung der Mahd durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf eventuell besetzte Nester abzusuchen.

Die Flächengrößen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden aus der Planunterlage abgegriffen. Der erforderliche naturschutzfachliche Eingriff muss bereits im Rahmen des Satzungserlassverfahrens gelöst werden. Dies erfolgt durch Einzahlung in den Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg oder durch Maßnahmen auf eigenen und hierfür geeigneten Flächen. Ein entsprechender Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und dem Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung (VLF) Thüringen wird im Zuge des Verfahrens abgeschlossen.

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG - in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) im Zuge von Erdarbeiten evtl. auftretende Bodenfunde (wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen und ähnliches) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Römhild, Waldhaussiedlung 8, 98630 Römhild) anzuzeigen sind und zugleich die Fundstelle zu sichern ist. Die Funde können auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Sonneberg gemeldet werden. Die Bauausführenden sind auf die Möglichkeit von Zufallsfunden und deren Meldepflicht hinzuweisen.

5.2 Abfall

Bei im Zuge von Bauarbeiten anfallenden Abfällen, welche bedingt durch ihre Herkunft auch schadstoff-belastet sein können, werden die Verwertungsmöglichkeiten somit auch durch den Schadstoffgehalt, die Mobilisierbarkeit der Schadstoffe, die weitere Nutzung oder die Einbaubedingungen beeinflusst. Unter Beachtung des Grundsatzes des Vorranges einer Verwertung vor der Beseitigung sind alle anfallenden Abfälle nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der LAGA M 20 zu behandeln, zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Für bei Baumaßnahmen anfallende Bodenstoffe ist folgendes zu beachten:

Boden im Sinne der Technischen Regeln - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (LAGA 20) ist in Punkt 1.2.1 definiert. Dazu zählen z.B.: Bodenaushub, Boden mit sonstigen schädlichen Verunreinigungen und Bodenaushub mit mineralischen Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacke, Ziegelbruch) bis zu 10 Vol.-%. Bodenaushub mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% wird wie Bauschutt behandelt.

Bevor im Rahmen der geplanten Baumaßnahme Boden aufgenommen wird ist entsprechend Punkt 1.2.2 LAGA zu prüfen, ob mit einer Schadstoffbelastung gerechnet werden muss. Auf Grund der sich ergebenden Erkenntnisse ist zu entscheiden, ob weitere analytische Untersuchungen notwendig sind. Die Verfahrensweise hat wie in Punkt 1.2.2 LAGA erläutert zu erfolgen. Die in Punkt 1.2.3 genannten Zielvorgaben sind dabei umzusetzen. Die Güteüberwachung und Dokumentation hat auf der Grundlage des Punktes 1.2.4 LAGA zu erfolgen.

Entsprechend dem Zuordnungswert hat eine Wiederverwertung oder Entsorgung auf dafür zugelassenen Deponien zu erfolgen.

5.3 Bodenschutz

Sowohl der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten als auch deren Feststellung stellen wesentliche Grundstücksmerkmale dar und sind bei der Planung zu berücksichtigen. Das Vorhandensein o. a. Grundstücksmerkmale kann Nutzungseinschränkungen zur Folge haben, die in Einzelfällen den Zielen der Planung entgegenstehen.

Sollten Altablagerungen oder anderweitig kontaminierte Bereiche bekannt werden, so sind diese dem Sachgebiet Bodenschutz/Abfall- und Chemikalienrecht/Altlasten im Umweltamt des Landratsamt Sonneberg, Bahnhofsstr. 66, 96515 Sonneberg, Tel.: 03675/871-413, Fax.: 03675/871-9347 umgehend mitzuteilen.

Mitteilungspflicht (§2 ThürBodSchG):

Falls der begründete Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten besteht, ist unverzüglich das Landratsamt Sonneberg, Untere Bodenschutzbehörde, Bahnhofstr. 66, 96515 Sonneberg, Tel. 03675/871 413, Fax. 03675/871-9347, zu informieren.

Vorsorge vor schädlichen Bodenveränderungen:

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden:

Für das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Vorgaben der § 12 BBodSchV, insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen:

Nach § 4 Abs. 2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

5.4 Wasserschutz

Die betroffenen Grundstücke sind entsprechend der Abwasserbeseitigungskonzeption (ABK) des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Sonneberg WWS Wasserwerke im Landkreis Sonneberg erst nach 2030 für den Anschluss an eine zentrale Kläranlage vorgesehen. Anfallendes häusliches Abwasser muss deshalb entsprechend dem Stand der Technik in einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 behandelt und in die Teilortskanalisation zuzuführen. Die Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen WWS Wasserwerke im Landkreis Sonneberg für die trinkwasserseitige und abwasserseitige Erschließung ist einzuholen und bei Beantragung von Baugenehmigungen der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Sollte ein Anschluss an die zentrale Kläranlage Schalkau gemäß Stellungnahme der WWS bereits in den nächsten 5 Jahren erfolgen, dann würden als Übergangslösung Ausfaulgruben nach DIN 4261 Teil 1 ausreichen.

Eine Benutzung des Retschenbaches zur Einleitung von Abwasser bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) der Erlaubnis oder Bewilligung durch die untere Wasserbehörde (Ansprechpartner für die Antragsunterlagen und die wasserrechtliche Erlaubnis: Frau Dr. Fiedler, Tel. 03675/871418). Diese Benutzung wird nur übergangsweise bis zur Fertigstellung der Kanalisation und bis zum Anschluss an die zentrale Kläranlage für das Feuerwehrhaus genehmigt

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im FW-Gerätehaus hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen mit allen notwendigen Schutzvorkehrungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- oder Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 62 WHG sowie die AwSV. Gemäß § 40 AwSV in Verbindung mit § 46 AwSV ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in prüfpflichtigen Anlagen anzuzeigen. Grundsätzlich sind nur Anlagen und Anlagenteile zu verwenden, die über ein Prüfzeichen oder eine Bauartzulassung verfügen. Anlagen sind rechtzeitig vor Lagerungsbeginn (mindestens 6 Wochen vorher) bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Sonneberg mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Lageplan, technische Unterlagen der Anlage, Stoffe und Mengen, Sicherheitsdatenblätter) anzuzeigen. Wassergefährdende Stoffe müssen zu 100% zurückgehalten werden.

Dies ist durch den Bauherrn nachzuweisen. Der Fußboden der Fahrzeughalle ist abflusslos zu gestalten.

5.5. Bodenordnung

Die Flurstücke 60/5, 60/7, 60/8, 62/5 und 68/10 Gemarkung Seltendorf, welche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 Abs. 1 BauGB) einbezogen werden sollen, liegen im mit Beschluss vom 06.12.1994 nach § 87 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) angeordneten Flurbereinigungsverfahren Schalkau AZ 3-3-0107. Im Rahmen des Verfahrens wurde der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan aufgestellt und genehmigt. Die o.g. Flurstücke berühren jedoch keine geplanten oder bereits ausgeführten Maßnahmen aus diesem. Der Wege- und Gewässerplan kann im Internet unter <http://www.landentwicklung-online.thueringen.de> eingesehen werden. In der Ortslage Seltendorf wurden noch keine bodenordnerische Maßnahmen wie Ortslagenregulierung und Ortsaufmessung durchgeführt. Auch sind die Flurstücke nicht durch im Flurbereinigungsverfahren entstandene Verfügungsverbote belastet.

Eine Einbeziehung der o.g. Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil widerspricht nicht den Belangen der Flurbereinigung. Für die noch festzustellende Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren Schalkau wird die Einbeziehung der Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil berücksichtigt.