



BEGRÜNDUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG ZIEGELEI WEG - NEUSTADT

SATZUNG NACH § 34, ABS. 4, Nr. 3 BAUGB

STAND: 30. OKTOBER 2018 – ENTWURF

Landkreis:
Saale-Orla-Kreis

Vorhabenträger:
Stadt Neustadt an der Orla

**Markt 1
07806 Neustadt**

Tel.: 036481 / 560186

Projektnummer:
12400/2018

Planung:
**Ingenieurbüro
Pieger-Wehner GmbH
Gerberstraße 18
07806 Neustadt an der Orla**

**Tel.: 036481 / 59 4-0
Fax: 036481 / 5 94 25
e-mail:
info@ib-pieger-wehner.de**

KONZEPTION

ENTWICKLUNGS- UND

BAULEITPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhabenträger	1
2	Zweck der Planung	1
3	Ziele der Planung	1
4	Auswirkungen der Planung	1
5	Die Einordnung der Planung	1
6	Beschaffenheit des Planungsgebietes	2
6.1	Standort	2
6.2	Geologie	2
7	Lage und Geltungsbereich	2
8	Art und Nutzung	2
8.1	Beschreibung der Ergänzungsfläche	2
8.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
9	Bedarf an Wohnbauflächen	3
10	Erschließung des Planungsgebietes	3
10.1	Verkehr	3
10.2	Energie	4
10.3	Wasser und Abwasser	4
10.4	Löschwasser	4
11	Umweltschutz	4
11.1	Bestandsanalyse	4
11.1.1	Höhenlage und Klima	4
11.1.2	Wasserhaushalt	4
11.1.3	Schutzgebiete	4
11.1.4	Kulturgüter	4
11.1.5	Biotoptypen	4
11.1.6	Flora - Fauna	4
11.1.7	Landschaftsbild	5
11.2	Konfliktanalyse	5
11.2.1	Konflikte	5
11.2.2	Konflikt Bodenpotential	5
11.2.3	Konflikt Wasserhaushalt	5
11.2.4	Konflikt Klimapotential	5
11.2.5	Konflikt Arten- und Biotopschutz	5
11.2.6	Konflikt Landschaftsbild	5
11.2.7	Konflikt Immissionsschutz	5
11.2.8	Zusammenfassung	6
11.3	Eingriffsbilanz	6
11.3.1	Vorhandene Situation	6
11.3.2	Flächenäquivalent	6
12	Grünordnerische Festsetzungen	7
12.1	Pflanzgebot	7

1 Vorhabenträger

Stadt Neustadt an der Orla
Markt 1
07806 Neustadt

2 Zweck der Planung

Die Stadt Neustadt beabsichtigt eine kleine Baufläche für den Bau von Eigenheimen für Familien (als nichtprivilegierte Vorhaben) bereit zu stellen.

Für die Stadt Neustadt wird derzeit ein Flächennutzungsplan erarbeitet, in welchem Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Die Ergänzungsfläche der vorliegenden Satzung ist dort für eine zukünftige Bebauung vorgesehen. Für die vorliegende Fläche ist bereits ein Bedarf angemeldet.

Zur Herstellung des Baurechts wurde das Instrument der Ergänzungssatzung gewählt, da es sich um eine Ergänzung von Bauflächen an einer vorhandenen Straßenbebauung handelt und eine Realisierung schnell möglich ist.

Eine zukünftige Weiterentwicklung des Gebietes über das vorhandene Satzungsgebiet hinaus ist möglich, allerdings nur mit dem Mittel einer Bebauungsplanung. Für eine solche Planung ist derzeit die Finanzierung durch die Kommune nicht gegeben.

3 Ziele der Planung

Die Ergänzungssatzung will durch rechtsverbindliche Festsetzungen folgende Ziele durchsetzen:

1. Es sollen 2 bis max. 3 Bauplätze für Wohnbebauung ausgewiesen werden.
2. Die städtebauliche Entwicklung soll geregelt werden.
3. Die Abwanderung von jungen Familien soll verhindert werden.

4 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat folgende Auswirkungen:

1. Es erfolgt eine Ergänzung der vorhandenen einseitigen Straßenbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Planungsbereich ist bereits ein Bauwerk (ehemalige Scheune) vorhanden.
2. Es werden Bauflächen für Einfamilienhäuser bereit gestellt.
3. Die Abwanderung junger Bevölkerungsteile wird eingedämmt, die Bevölkerungsstruktur kann positiv beeinflusst werden.
4. Eine Belästigung oder Beeinträchtigung der anschließenden vorhandenen Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

5 Die Einordnung der Planung

1. Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Planung nach § 34, Abs. 5 BauGB sind gegeben.
2. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, es wird eine begonnene Entwicklung ergänzt.
3. Die Erschließung ist gesichert. Die geplante Bebauung ist eine Bebauung auf der zweiten Straßenseite einer einseitigen Bebauung, damit werden die Erschließungsanlagen wirtschaftlicher ausgenutzt.

4. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht und begründet nicht die Zulässigkeit für solche Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (siehe dazu auch unter Punkt 11 Umweltschutz). Verfahren nach § 34 Abs. 4, BauGB sind von der Umweltverträglichkeitsprüfung freigestellt.

6 Beschaffenheit des Planungsgebietes

6.1 Standort

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Orla, im nordöstlichen Bereich der Ortslage der Stadt Neustadt und am südwestlichen Rand der Gemarkung Börthen am „Ziegeleiweg“ im Stadtrandbereich.

Das Planungsgebiet wird derzeit kleingärtnerisch oder kleinbäuerlich genutzt

6.2 Geologie

Naturräumlich liegt Neustadt an der Schnittkante zwischen der Saale-Sandsteinplatte nördlich und dem Zechsteingürtel der Orlasenke.

Neustadt befindet sich im Bereich des unteren und mittleren Sandsteins. In dem Gebirge sind Auslaugungssenken entstanden, in welchen man tonigen und sandigen Lehm, vereinzelt mit Kiesvorkommen antrifft. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich die Tongruben der ehemaligen Ziegelei. Am Standort ist ein sehr toniger Untergrund mit Schichtenwasser möglich.

Von Standortrisiken bezüglich des anstehenden Baugrundes ist derzeit nichts bekannt. Zur Vermeidung von Baugrundrisiken werden für die Bauvorhaben Baugrunderkundungen empfohlen.

7 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Neustadt, Flur 13. Im Geltungsbereich befindet sich das Grundstück 995/2 komplett und die Grundstücke 996/1, 996/2, 997/1 und 997/2 teilweise.

Die Satzung umfasst folgende Festsetzungen:

- Es sind die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortslage im Bereich der Ergänzung nach BauGB § 34, Absatz 4, Satz 1 Nr. 1 durch eine Klarstellungslinie festgesetzt.
- Es ist eine Außenbereichsfläche entsprechend BauGB § 34, Absatz 4, Satz 1, Nr. 3 (da Flächennutzungsplan noch in Arbeit ist) festgesetzt. Die im Zusammenhang vorhandene Bebauung ist im Planungsbereich einbezogen worden, da die Ergänzungsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

8 Art und Nutzung

8.1 Beschreibung der Ergänzungsfläche

Die Planungsfläche ist die Ergänzung einer bereits begonnen, bisher einseitigen Entwicklung entlang des Ziegeleiweges.

Seit ca. 1900 wurde entlang des Lichtenauer Weges und des Ziegeleiweges, welche im Planungsbereich orthogonal aufeinander treffen, jeweils eine einseitige lockere städtische Wohnbebauung errichtet.

Im Nordwesten grenzen Gärten und kleinbäuerliche Flächen an das Planungsgebiet.

Nach Nordosten erstreckt sich das ehemalige Dorfgebiet Börthen (eingemeindet nach Neustadt ca. 1916). In der Ortslage des ehemaligen Dorfes herrscht, abweichend vom Planungsgebiet, noch heute eine dörfliche Struktur vor. Das Dorf ist durch Wiesen und Teiche räumlich vom Planungsgebiet getrennt.

Nach Süd-Westen haben sich im Bereich der ehemaligen Ziegelei zwei Gewerbebetriebe angesiedelt (Fa. Rupp Betonelemente, Fa. Fischer Transporte). Zwischen den beiden Standorten befindet sich Wohnbebauung und eine Gärtnerei.

Nach Osten schließt sich weitere Wohnbebauung mit Wohngebietscharakter an.

8.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Geprägt wird die umgebene Bebauung von einer eher lockeren vorstädtischen Wohnbebauung aus der Gründerzeit bis heute. Es befinden sich hier 2-geschossige villenartige Wohnhäuser ebenso wie kleinere eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen 30-er Jahren und Eigenheime aus den letzten 50 Jahren.

In der Planung wurden Baufelder aus Baugrenzen angeordnet, innerhalb dieser ist das Bauwerk zu errichten.

Auf Baulinien wurde verzichtet, da eine durchgehende Bauflucht aufgrund des im Baufeld vorhandenen Bauwerkes und der Geländeprofilierung nicht sinnvoll ist.

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung, wurden zur Einordnung der Neubebauung folgende Festsetzungen für Dächer getroffen:

- Dachform: Sattel- oder Krüppelwalmdächer,
- Dachneigung: Dachneigung von 32 bis 45 Grad

Die umgebende Bebauung ist der Maßstab für die zulässige Art und Nutzung sowie das Maß der Bebauung. Es besteht für die geplanten Vorhaben das Einfügegebot nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch.

9 Bedarf an Wohnbauflächen

In den genehmigten Bebauungsplänen der Stadt Neustadt „Am Gries“ und „Am Hain“ in Molbitz sind derzeit keine freien Bauplätze für Einfamilienhäuser mehr vorhanden.

Nur im Baugebiet „Am Centbaumweg“ sind noch einzelne Bauplätze vorhanden. Die Vermarktung der restlichen Bauflächen ist bereits im Gange.

Die Stadt Neustadt ist derzeit mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschäftigt. In diesem Zusammenhang wird eine Analyse des Bedarfes an Bauflächen und eine Ermittlung der vorhandenen Bauflächen im Innenbereich zur Verdichtung der Bebauung erarbeitet.

Die Stadt Neustadt ist ein wichtiges Unterzentrum im ostthüringer Raum. Es ist davon auszugehen, dass Bedarf an Bauflächen für Wohnbau, über das vorhandene Potential im Innenbereich hinaus, vorliegt. Dies wird unterstrichen durch die vorliegenden Anfragen (meist junge Menschen) nach Bauland für Eigenheime. Zur Zeit kann die Stadt Neustadt keine bedarfsgerechten Angebote unterbreiten.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind die Ergänzungsflächen der vorliegenden Satzung als Wohnbauflächen enthalten.

10 Erschließung des Planungsgebietes

10.1 Verkehr

Verkehrstechnisch werden die Flächen durch die vorhandene Straße „Ziegeleiweg“ erschlossen.

10.2 Energie

Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Ziegeleiweg“.

10.3 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Netz in der Straße „Ziegeleiweg“.

In der Straße „Ziegeleiweg“ ist ein Abwasserkanal vorhanden. Dieser ist an die Zentrale Kläranlage Neustadt angebunden.

Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert oder in den Kanal eingeleitet werden.

10.4 Löschwasser

Der Grundschutz an Löschwasser ist durch die Kommune für den gesamten Ort zu gewährleisten. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der Löschwasserbedarf über den Grundschutz hinaus, nicht erhöht.

11 Umweltschutz

11.1 Bestandsanalyse

11.1.1 Höhenlage und Klima

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhe von 293 m über HN.

Klimatisch gehört Neustadt zum Mittelgebirgsvorland, es befindet sich im Gebiet der Südostdeutschen Becken und Täler, an welche sich südlich das Klima des Erzgebirges, Thüringer und Bayrischen Waldes anschließt. Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken.

11.1.2 Wasserhaushalt

Im Gebiet um Neustadt fallen im Mittel etwa 450 mm bis 891 mm Niederschläge im Jahr. Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Orla (Gewässer 2. Ordnung). Die Orla verläuft in einer Entfernung von ca. 290 m.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Der Naturraum ist gegenüber Schadstoffeintrag als gering gefährdet einzustufen.

11.1.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB.

11.1.4 Kulturgüter

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Kulturgüter.

11.1.5 Biotoptypen

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine ausgewiesenen Biotope. Westlich des Planungsgebietes sind Sukzessionsstandorte im Bereich der Tongruben der ehemaligen Ziegelei anzutreffen.

11.1.6 Flora - Fauna

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortslage Neustadt und ist umgeben von Bebauung. In der Nachbarschaft des Planungsgebietes befinden sich zwei Gewerbebetriebe und Gartenanlagen. Hinter der Bebauung und den Gärten wird intensive Landwirtschaft betrieben.

Die durch die Planung möglichen Bauvorhaben, beeinträchtigen die Lebensräume für Fauna und Flora nicht.

11.1.7 Landschaftsbild

Das gesamte Gebiet ist Kulturlandschaft, geprägt von der landwirtschaftlichen intensiven Nutzung des Bodens. In den stärker reliefvierten Bereichen und an manchen Wegen befindet sich Buschwerk und Baumbewuchs.

Neben Äckern und Weiden erstrecken sich nach Norden eine Teichgalerie und anschließend ein Waldgebiet. Die Landschaft nach Norden ist als abwechslungsreich einzustufen.

Nach Süden grenzt die Ortslage der Stadt Neustadt. Zwischen Planungsgebiet und städtischer Bebauung verläuft die Orla mit ihren Auen (teilweise noch vorhanden).

11.2 Konfliktanalyse

11.2.1 Konflikte

Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter der Natur (Boden, Klima, Wasserhaushalt, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Umwelt), die diese nachhaltig verändern, erzeugen einen Konflikt im Sinne der Eingriffsregelung. Eingriffe und deren Auswirkungen sind primär zu vermeiden. In zweiter Linie sind Eingriffe zu minimieren.

Verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Bei der Eingriffsbewertung müssen die bereits vorhandenen Gebäude, Verkehrsanlagen und die Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt werden.

11.2.2 Konflikt Bodenpotential

Die vorliegende Planung ist nur für eine sehr geringe Anzahl von Neubauten von Einfamilienhäusern mit relativ geringem Versiegelungsgrad des Bodens vorgesehen, damit ist der Bodenverbrauch auf ein geringes Potential begrenzt.

11.2.3 Konflikt Wasserhaushalt

Da die vorliegende Satzung nur geringe Neubebauung beinhaltet, ist mit einer Neuversiegelung in nur geringem Umfang zu rechnen. Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu befürchten.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht direkt berührt.

11.2.4 Konflikt Klimapotential

Mit Einflüssen auf das Klima ist nicht zu rechnen.

11.2.5 Konflikt Arten- und Biotopschutz

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen, diese sind nicht als besondere Schutzgebiete definiert. Die Standorte mit weiterzuführender biotopprägender Nutzung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Arten- und Biotopschutz wird durch die Bebauung nicht negativ berührt.

11.2.6 Konflikt Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nicht gestört.

11.2.7 Konflikt Immissionsschutz

Da die zulässigen Vorhaben sich auf Wohnbebauung beschränken, ist eine negative Auswirkung auf die umgebende vorhandene Bebauung nicht gegeben. Durch die vorhandene gewerbliche Bebauung westlich des Planungsgebietes ist ebenfalls keine schädliche Auswirkung bekannt. Die Fa. Fischer-Transporte ist ein Transportunternehmen ohne produzierende Einheiten. Die Zufahrt zum Firmengrundstück erfolgt über den Ziegeleiweg von Westen her und beeinträchtigt das Planungsgebiet nicht. Die Entfernung zwischen der Fa. Fischer-Transporte beträgt mindestens 95 m. Die vorhandene Wohnbebauung im Ziegeleiweg liegt näher am Standort der Fa. Fischer.

11.2.8 Zusammenfassung

Die aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten, für die Beeinträchtigungen besteht das Erfordernis diese auszugleichen.

11.3 Eingriffsbilanz

11.3.1 Vorhandene Situation

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der umgebenden vorhandenen Bebauung und natürlichen Gegebenheiten, wie Wege und Straßen.

Der Geltungsbereich der Planung ist einzustufen als:

1. Landschaftsräume mit begrenzten Lebensraumfunktionen:
 - vorwiegend Intensivwiese,
 - Kleingärten
 - Straßenbegleitgrün
 - Wegränder
2. überbaute und versiegelte/teilversiegelte Flächen sowie bauliche Anlagen ohne Bedeutung für Lebensgemeinschaften.

11.3.2 Flächenäquivalent

Alle versiegelten oder bebauten Grundflächen (Ermittlung der anrechenbaren Grundfläche analog §19 BauNVO) sind durch Bepflanzung nach Pflanzgebot auszugleichen. Die zu bepflanzende Fläche ermittelt sich nach dem Flächenäquivalent des Merkblattes der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises.

- Ausgleichsmaßnahme 1 m² Hecke \triangleq 3 m² Ausgleichsfläche (Versiegelte Fläche)
- Ausgleichsmaßnahme 1 Stück. Obstbaum \triangleq 20 m² Ausgleichsfläche (Versiegelte Fläche)
- Pflanzdichte von mind. 1 Stück Sträucher je 2,5 m² Fläche

Die Ausgleichsfläche darf nicht unterschritten werden.

Beispielrechnung:

Versiegelte Flächen:

	Einzelfläche	Anzahl	Gesamtfläche
Wohnhaus	120 m ²	1 Stück	120 m ²
Garage	15 m ²	2 Stück	30 m ²
Zufahrt	25 m ²	1 Stück	25 m ²
Erforderliche Ausgleichsfläche Summe			175 m ²

Ausgleichspflanzungen/flächen:

Pflanzung	Anzahl	Richtzahl Pflanze, Pflanzfläche = Ausgleichsfläche	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Obstbäume	2 St	1 Stück. \triangleq 20 m ²	40 m ²
Sträucher / Hecke	45 m ²	1 m ² \triangleq 3 m ²	135 m ²
Anrechenbare Ausgleichfläche Summe			175 m ²

Die Bilanz wäre ausgeglichen.

12 Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Pflanzgebot

- Für jedes Wohngebäude sind mindestens 2 Obstbäume und 3 Sträucher zu pflanzen
- Koniferen sind nicht erlaubt

Die Festsetzung Pflanzgebot wurde getroffen, um den ländlichen Charakter und die Umgebung der Baufläche zu manifestieren und zu erhalten.

Die Festsetzung dient auch der Erhaltung von Obstgehölzen, welche eine ökologisch wichtige Stellung einnehmen.

Das Pflanzgebot darf zu den nach Flächenäquivalent ermittelten Ausgleichsflächen hinzugerechnet werden.

Die Begründung besteht aus 7 Seiten Text zuzüglich Inhaltsverzeichnis und Deckblatt.

Dipl.-Ing.(FH) Camilla Kessel
Planer im Ingenieurbüro Pieger-Wehner GmbH