Entwurf der Einbeziehungssatzung „Flurstraße“

im Ortsteil Föritz der Gemeinde Föritztal

Landkreis Sonneberg

---

für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern: Teilfläche von 182 und Teilfläche von 119/26, Teilfläche von 181/2, Teilfläche von 183/2 und Teilfläche von 184/3

alle in der Gemarkung Föritz gelegen

föritztal.

Stand per 17.03.21 mit einer redaktionellen Änderung

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

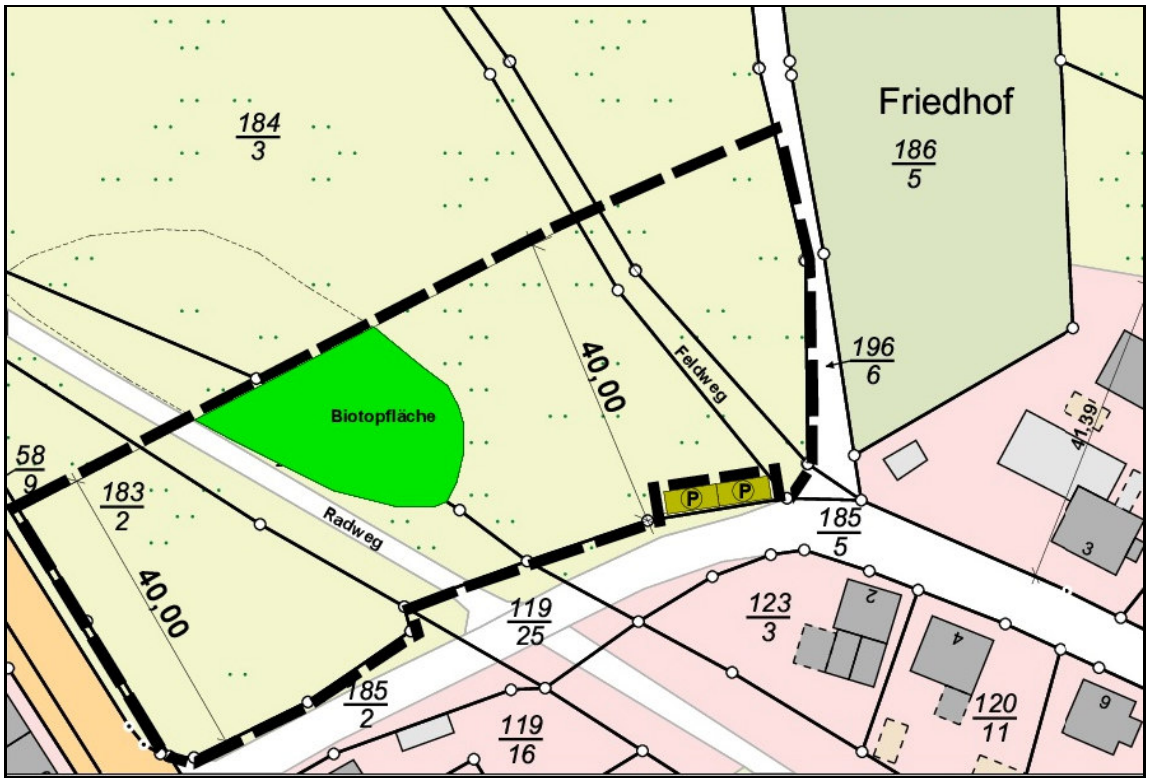
Die Gemeinde Föritztal beabsichtigt für den Ortsteil Föritz eine Einbeziehungssatzung „Flurstraße“ zu erlassen. Das Satzungsgebiet erfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern: Teilfläche von 182 und Teilfläche von 119/26, Teilfläche von 181/2, Teilfläche von 183/2 und Teilfläche von 184/3.

Alle Flurstücke sind in der Gemarkung Föritz gelegen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Flurstraße“ ist die Absicht der Grundstückseigentümer zu TF von 181/2, TF von 183/2 und TF von 184/3 auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Teilflächen ihrer Grundstücke Wohnhäuser errichten zu wollen.

Das ist aktuell aufgrund der Lage der Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – nicht genehmigungsfähig. Um Baurecht zu schaffen, wird deshalb angestrebt die vorgenannte Einbeziehungssatzung „Flurstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches dieser Einbeziehungssatzung ist unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur vertretbar und ortsplanerisch sinnvoll, weil für den örtlichen Bedarf mit vertretbarem Aufwand, besonders hinsichtlich der Mitnutzung der bereits vorhandenen Erschließung im Bereich der Flurstraße, Bauland geschaffen wird.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Föritz der Gemeinde Föritztal werden gemäß dem beigefügten Lageplan erweitert und neu festgesetzt. Der Lageplan wird zum Bestandteil der Satzung erhoben.



2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet ist an der Flurstraße im Ortsteil Föritz der Gemeinde Föritztal im Landkreis Sonneberg gelegen. Es umfasst die im Lageplan – „Geltungsbereich“ – gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke 119/26, 181/2, 182, 183/2 und 184/3, alle in der Gemarkung Föritz gelegen. Die beplante Fläche weist, incl. dem Radweggrundstück (TF von Fl.-Nr. 119/26) und dem Feldweg (TF von Fl.-Nr. 182) sowie der nicht bebaubaren Biotopfläche auf Fl.-Nr.184/3, eine Größe von insgesamt 4.050 m² auf. Werden die vorgenannten Teilflächenstücke, welche in Form und Gestalt sowie in der Nutzung unverändert bleiben sollen, sowie die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche der nicht bebaubaren Biotopfläche auf Fl.-Nr. 184/3 und 119/26 von der Gesamtfläche abgezogen, verbleiben rd. 2.720 m² reine Baufläche. Die Grundstückstiefe wurde, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Flurstraße, mit 40,00 m festgelegt. Für Besucher des Friedhofs plant die Gemeinde ein Teilstück von Fl.-Nr. 184/3 mit ca. 40 m² Flächengröße zu erwerben und darauf 2 parallel zum Straßenkörper „Flurstraße“ gelegene Parkplätze (siehe Lageplan) zu schaffen. Der bereits vorhandene Einzel - Parkplatz am Südende des Feldwegs Fl.-Nr. 182 bleibt, von den Planungen unberührt, weiterhin bestehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Vorfeld wurde bereits mit der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Sonneberg verhandelt, wobei das Erfordernis einer Einbeziehungssatzung für das Plangebiet als Bedingung für die Erlangung der Bebaubarkeit herausgestellt wurde. Derzeit sind die genannten Grundstücke / Grundstücksteile nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung sind erfüllt.

Es handelt sich um Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Weder die Lage, noch die Größe der von der Planung betroffen Fläche (Geltungsbereich) haben ein solches städtebauliches Gewicht, dass die geplante Bebauung mit 3 Wohnhäusern die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde. Das gilt auch, weil die Einbeziehung kleinerer Grundstücksteilflächen im Sinne einer Ortsabrundung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht und durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet wird, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und somit sind die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB als erfüllt anzusehen.

Aufgrund der auf der südlichen /südöstlichen Straßenseite bereits bestehenden Bebauung ist durch die nunmehr geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

4. Lage / Erschließung

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist über die Ortstraße „Flurstraße“ möglich. Von der Flurstraße aus ist die B 89 schnell und unkompliziert erreichbar. Für das Grundstück 181/2 soll die Zufahrt und Erschließung über die gemeindeeigenen Grundstücke 182 und 196/6 durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh-,Fahrt- u. Leitungsrecht) sowie einer Baulast abgesichert werden. Im Gegenzug wird die Eigentümerin, Fl.-Nr. 181/2 zwecks Begradigung der linken Seite des Friedhofsweges eine Teilfläche ihres Grundstückes 181/2 an die Gemeinde Föritztal abgeben. Das Radweggrundstück (ehemaliger Bahndamm) und der Flurweg / Feldweg (Fl.-Nr. 182) befinden sich zwar im Geltungsbereich der geplanten Satzung „Flurstraße“ werden aber durch die Planung nicht verändert / tangiert und bleiben in ihrer bisherigen Form und Nutzung unverändert.

Für die technische Erschließung gelten die nachfolgend beschriebenen Gegebenheiten:

Die Wasserversorgung ist über die in der Flurstraße verlegte Trinkwasserleitung unkompliziert möglich. Es ist zu beachten, dass die jeweiligen Bauwerber die Hausanschlüsse selbst zu beantragen haben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, d.h. die fäkalhaltigen Abwässer werden über ein Pumpwerk der Kläranlage in Heubisch zugeführt, während die Regen- und Oberflächenwässer der zukünftigen Bauplätze vorzugsweise durch, für die benachbarten Grundstücke unschädliche, Versickerung auf den eigenen Grundstücksflächen entsorgt werden sollen. Wo es möglich ist wird empfohlen, das Regenwasser zu sammeln und z.B der gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Überläufe von den Regenwassersammlern können (als Notüberlauf ausgeführt) zu dem in der Flurstraße gelegenen Regenwasserkanal geführt werden. Der Versickerung ist aber in jedem Fall Vorrang zu geben.

Die Versickerung von Regenwasser ist in Thüringen durch die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO–) vom 03.April 2002 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122) geregelt. Die Anforderungen dieser Verordnung sind dabei auf jeden Fall zu beachten.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas ist über die im Bereich Flurstraße bereits vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Auch hier müssen die jeweiligen Bauherren ihre Hausanschlüsse selbst beantragen.

Gleiches gilt für Hausanschlüsse der Telekom (Telefonund Internet) und anderer Versorger.

5. Festlegungen

5.1. Der bebaubare Bereich wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden (südöstlichen) Seite der Flurstraße als Mischgebiet festgelegt. Er darf mit Einfamilienwohnhäusern und dazugehörigen Nebengebäuden, wie z.B. Carports und Garagen bebaut werden.

5.2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

5.3. Die Vorhaben sollen sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, wobei jedoch auch neuzeitliche Bauweisen, wie z.B. eingeschossige Wohngebäude und Alternativen zum Satteldach, wie z.B. Walmdach oder Krüppelwalmdach zugelassen werden. Die Dachziegelfarben sollen sich ebenfalls an der umgebenden Bebauung orientieren.

Mit den Bauantragsunterlagen sind ein Entwässerungsplan, sowie ein Frei- und Grünflächenkonzept vorzulegen.

6. Denkmäler, Bodenbeschaffenheit, Schutzgebiete und Naturschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde oder Umweltamt im Landratsamt Sonneberg) durchzuführen.

Ein kartiertes Schutzgebiet das einer besonderen Betrachtung hinsichtlich umweltrelevanter Belange unterliegt, ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang des ehemaligen Bahndammes (auf Fl.-Nr. 119/26 und 184/3 – siehe Lageplan) vorhanden. Es handelt sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG § 30 in Verbindung mit ThürNatSchG § 18. Die betroffene Fläche ist generell von Bebauung freizuhalten.

Sollten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen o.ä. durch das Verfahren erforderlich werden, so sind diese von den Bauherren auf ihre Kosten durchzuführen.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

7. Fortführung des Verfahrens

Der Entwurf der Satzung wird im nächsten Schritt den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zur Stellungnahme gem. § 4 BauGB vorgelegt. Die Durchführung dieser Beteiligung wird durch die Gemeinde den Antragstellern übertragen. Anfallende Kosten (Planung, Gebühren u.ä) tragen die Antragsteller.

Föritztal, ……..

Gemeinde Föritztal vertreten durch den Bürgermeister - Siegel -