



Gemeinde Blankenstein

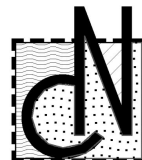
Saale – Orla - Kreis

Einbeziehungssatzung „Absangerstraße“

Begründung zum Entwurf
in der Fassung vom 22.11.2018

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Cäcilie Neubauer
Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0941-2974907
e-mail: caecilie.neubauer@web.de



Begründung zur

Einbeziehungssatzung „Absangerstraße“ der Gemeinde Blankenstein, Saale-Orla-Kreis

in der Fassung vom 22.11.2018

Inhalt:

1. Einleitung
- 1.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung
- 1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenstein
- 1.3 Das Planaufstellungsverfahren
2. Inhalt der Einbeziehungssatzung
3. Liste der am Verfahren beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

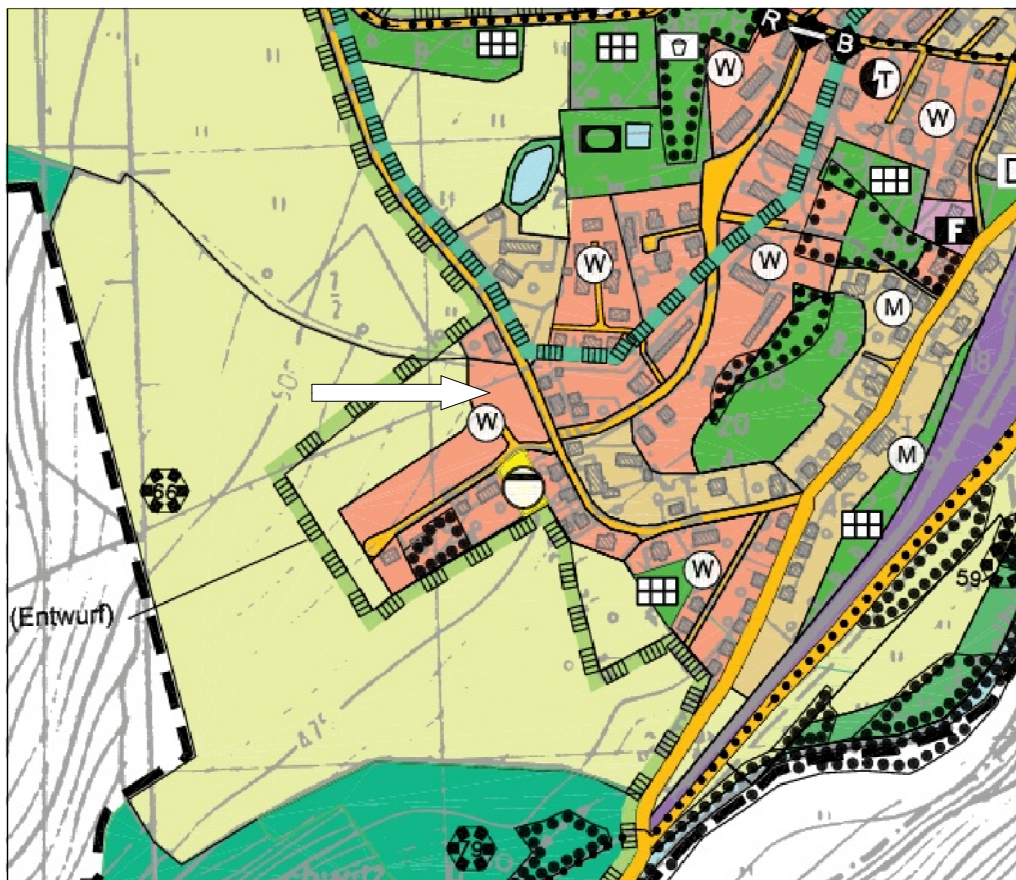
1. Einführung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Blankenstein hat am 22.11.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Absangerstraße“ im Blankenstein beschlossen.

In Blankenstein besteht ein Mangel an Bauplätzen, da kein Neubaugebiet ausgewiesen wurde. Die Gemeinde Blankenstein möchte insbesondere in ihrem Kernort maßvoll Flächen für Wohnungsneubauten, die keinen oder nur geringen zusätzlichen Erschließungsaufwand erfordern, zur Verfügung stellen.

1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenstein



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenstein aus dem Jahr 2006 (mit Korrektur aus dem Jahr 2017)

Die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blankenstein wurde im Jahr 2006 wirksam. Seitdem wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt, die jedoch nicht die Fläche der Einbeziehungssatzung betroffen haben.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Pfeil); die o.g. Satzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Das Planaufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt (§ 34 Abs. 6 BauGB).

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

Die Einbeziehung der Erweiterungsfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Blankensteins vereinbar. Die beabsichtigte Wohnbebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die ebenfalls von kleinteiliger Ein- oder Zweifamilienwohnhausbebauung geprägt ist.

Die geplante Änderung stellt eine Ergänzung der südlich, nördlich und östlich bereits vorhandenen Bebauung dar und liegt an einer ausgebauten Straße (Absangerstraße). Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Telefon, Wasser, Abwasser) sind vorhanden.

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte, dass die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Inhalt der Einbeziehungssatzung

Betroffenes Flurstück der Gemarkung Blankenstein:

Nr. 181/7 (teilweise)

Flächengröße:

ca. 2480 m²

Derzeitige Nutzung des Flurstücks und der Umgebung:

Das Flurstück Nr. 181/7, das derzeit als Grünland genutzt wird, liegt am westlichen Ortsrand von Blankenstein westlich der „Absangerstraße“, die nach Norden ansteigend in Richtung Kießling (Harra) führt. Das Grundstück ist nach Westen und Süden geneigt.

Im Süden wird der Geltungsbereich von der „Waldstraße“ begrenzt, an der entlang - im Geltungsbereich - eine Reihe von ca. 8 Bäumen (Eschen) steht.

Die Südseite der Waldstraße ist bebaut. Auch nördlich des Geltungsbereiches und auf der östlichen Seite der „Absangerstraße“ schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Im Westen grenzt die freie Flur an.

Die Wohngebäude in der näheren Umgebung sind in der Regel ein- bis zweigeschossig mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern.

Geplante Nutzung:

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden voraussichtlich 2 Baurechte für Wohngebäude entstehen.

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nach § 34 BauGB) müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Satzungsentwurf enthält über diese Maßgaben hinaus nur wenige Festsetzungen:

Baufenster:

Die in der Umgebung bestehende straßenbegleitende Bebauung soll fortgesetzt werden. In der Satzung wurde festgelegt, dass das Baufenster entlang der Absangerstraße eine Tiefe von maximal 25,0 m hat. Innerhalb dieses Baufensters können Hauptgebäude und Nebenanlagen unter Beachtung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll die Zersiedlung der Landschaft vermieden werden und der sparsame Umgang mit Boden angeregt werden.

Dachfarbe:

Aufgrund der exponierten Lage am Hang, im Naturpark und in der Nähe der Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt, dass die Dachfarbe grau, anthrazit oder schieferfarben sein muss.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:

Im Hinblick auf die derzeit geltenden Regelungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB, denen zufolge auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann, wurde bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Absangerstraße“ festgesetzt, dass die (vereinfachte) Berechnung des erforderlichen Ausgleichs nach dem Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises erfolgen soll.

In Abhängigkeit von der Größe der geplanten Überbauung sind Ausgleichsmaßnahmen durch Pflanzungen durchzuführen. Für die neu versiegelte Fläche ist eine gleich große Fläche ökologisch aufzuwerten. Als Berechnungsgrundlage werden im Textteil der Einbeziehungssatzung Flächenäquivalente aufgeführt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, welche Ausgleichsmaßnahmen geplant sind.

Pflanzliste für die Ausgleichsmaßnahmen:Bäume:

Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix spec.)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur

alle heimischen Obstbaumarten: wie Apfel, Birne, Süßkirsche, Sauerkirsche, Zwetschge

Sträucher:

Schlehe	(Prunus spinosa)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharicus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Weißdorn	(Crataegus spec.)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Heckenrose	(Rosa canina)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Schneeball	(Viburnum lantana)

3. Liste der am Verfahren beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name	Anschrift	Telefon
Landratsamt des Saale-Orla-Kreises FD Wirtschaftsförderung/ Kreisentwicklung	Oschitzer Str. 4, 07907 Schleiz	03663/488-0 (Zentrale) 03663/488-754
Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 310	Weimarplatz 4, 99423 Weimar oder PF 22 49, 99403 Weimar	0361/3773- 7633
Zweckverband Wasser und Abwasser Lobensteiner Oberland	Poststr. 38 07356 Bad Lobenstein	036651/63 70
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Postfach 100 155 98490 Suhl	0351/ 474-0
E.ON Thür. Energie AG	Zu den Pfarreichen 1 07422 Bad Blankenburg	03641/561-4040
Amt für Landentwicklung und Flurneuerung Gera	Burgstr. 5 07545 Gera	0365/614 0 (Zentrale)
Naturpark Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale	Wurzbacher Str. 16 07338 Leutenberg	036734/2309-0
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Rosa-Luxemburg-Str. 7 07381 Pößneck	03647/4499-130
Regionalverbund Thüringer Wald e.V.	Zellaer Markt 1 98544 Zella-Mehlis	Tel.: 03682/ 47769-0 Fax: 03682/ 47769-6

Die oben aufgeführte Liste der am Verfahren beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darauf abgestimmt, welche Institutionen von den Planänderungen betroffen sind.

Aufgestellt: Bamberg, den 22.11.2018

Dr.-Ing. Cäcilie Neubauer, Schrottenberggasse 12,
96049 Bamberg, Tel.: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-Mail: caecilie.neubauer@web.de