

**Begründung zur
1. Änderung der Ergänzungssatzung
für den „Ortsteil Mielesdorf“
der Stadt Tanna**



STADT TANNA
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Stand: Satzung vom 18.11.2010



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Planziel	3
2. Planverfahren	3
3. Art der baulichen Nutzung	4
4. Zulässigkeit von Vorhaben	4
5. Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Festsetzung	4
6. Erschließung	6
7. Hinweise	6



1. Veranlassung und Planziel

Mielesdorf ist einer von 14 Ortsteilen der Stadt Tanna und hat ca. 270 Einwohner und ist durch eine dichte Siedlungsstruktur geprägt. Die Potentiale für eine Bebauung im Innenbereich sind ausgeschöpft. Seit 1996 gibt es deshalb für den Ortsteil bereits eine genehmigte Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 und 3 BauGB, welche im Mai 2010 auf Grund eines Ausfertigungsmangels rückwirkend in Kraft gesetzt wurde. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung soll die Abrundungssatzung aus dem Jahr 1996 ersetzen. Einen Flächennutzungsplan gibt es nicht.

Ein großer Teil der Ergänzungsflächen wurde in den vergangenen Jahren auf der Grundlage der alten Satzung bebaut. Die noch verbleibenden Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 562/2, 328, 378 und 381/4 in der Gemarkung Mielesdorf stehen zurzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung, sollen aber auch künftig in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden. Sie sind in der Planzeichnung nummeriert (1-4). Die Flächen auf den Flurstücken 329 und 377/2 in der Gemarkung Mielesdorf sind nach Prüfung durch die Gemeinde für eine Bebauung nicht mehr geeignet und sollen auch auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nicht mehr als Ergänzungsflächen ausgewiesen werden. Sie entfallen deshalb.

Da aber kurzfristig Bedarf an einer weiteren Wohnbebauung besteht, sollen mit der 1. Änderung die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, eine Teilfläche des Flurstücks 379/1 in der Gemarkung Mielesdorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, was aus städtebaulichen Gründen auch sinnvoller ist, da die gegenüberliegende Straßenseite bereits mit Einfamilienhäusern bebaut ist und somit eine logische Fortführung der Bebauungsstruktur erfolgt. Diese Fläche und die benachbarte Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 381/4 in der Gemarkung Mielesdorf sollen zeitnah einer Bebauung zugeführt werden. Absichtserklärungen liegen vor. Es ist anzumerken, dass der Anteil der Ergänzungsflächen, die nicht mehr einbezogen werden, größer ist, als die Fläche die neu hinzukommt. Die Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich also nach wie vor nur auf die örtlichen Bedarfsanforderungen.

2. Planverfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.



Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange/Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

3. Art der baulichen Nutzung

Die gegenüberliegende bzw. umgebende Bebauung ist durch die Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 1996, welche nur den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässt, geprägt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen (§ 34 (1) BauGB).

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung der Ergänzungssatzung können Vorhaben nach § 34 (1) BauGB (Einfügegebot im Innenbereich) beurteilt werden. Das heißt, dass die Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche nur zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Über das Einfügegebot hinaus sind aufgrund des Charakters der Bebauung im Umgebungsbereich des einbezogenen Gebietes keine weiteren Festsetzungen nach BauGB und in Verbindung mit § 83 ThürBO erforderlich.

5. Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Festsetzungen

Für Satzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht. Besonderheiten an Flora und Fauna gibt es nicht. Für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen keine Anhaltspunkte vor. Durch die Ergänzungssatzung werden keine Eingriffe gestattet, die nicht ausgleichbar sind. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich ausschließlich um ca. 1.600 m² unbebaute private Grünfläche. Sie ist mit einer lockeren Randbegrünung und hochstämmigen Obstbäumen oder Laubbäumen zu bepflanzen. Der Eigentümer ist nach Abschluss seiner



Hochbaumaßnahme verpflichtet, an Hand seiner Eingriffsfläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück durchzuführen.

Als Berechnungsgrundlage für die vereinfachte Ermittlung des Ausgleichsumfangs dienen die Vorgaben des Merkblattes der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises:

Ausgleichsmaßnahme	entspricht Ausgleichsfläche (Flächenäquivalent) von
1 großkroniger Laubbaum	25 m ²
1 mittelkroniger Laubbaum oder 1 Hochstamm-Obstbaum	20 m ²
1 kleinkroniger Laubbaum	15 m ²
1 m ² Hecke	3 m ²

Eingriffsfläche:

Bei der geplanten Wohnbebauung kann man von ca. 140 m² Eingriffsfläche ausgehen.

Das würde zum Beispiel folgende Ausgleichsmaßnahmen ergeben:

10 x 2 m = 20 m ² Hecke	60 m ² Flächenäquivalent
1 großkroniger Laubbaum	25 m ² Flächenäquivalent
2 Hochstamm Obstbäume	40 m ² Flächenäquivalent
1 kleinkroniger Laubbaum	15 m ² Flächenäquivalent
Gesamt-Ausgleichsfläche	140 m ²



Die Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb der Ergänzungsfläche durchgeführt werden. Zufahrten und Stellflächen sind versickerungsfähig zu gestalten.

7. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene kommunale Ortsstraße. Für die Strom- und Wasserversorgung sowie die Anbindung an das Telekommunikationsnetz können in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Die Ableitung der Abwässer ist mit dem Zweckverband Wasser und Abwasser „Obere Saale“ und der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis abzustimmen.

8. Hinweise

Sollten Bodenfunde oder Altlastenablagerungen auftreten, sind die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Tanna, den 18.11.2010

Marco Seidel
Bürgermeister