

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE SCHWALLUNGEN

LANDKREIS

SCHMALKALDEN/MEININGEN

.....

**Bearbeiter : Bauplanungsbüro Simon
Dipl.- Ing. (FH) Karl-Heinz Simon
Kasseler Straße 52a
98574 Schmalkalden
Tel. 03683/469091
Fax 03683/469092**

1.0 Allgemeines

1.1. Lage des Planes

In der öffentlichen Sitzung am 09.11.2021 der Gemeinde Schwallungen wurde dem Bebauungsplan zugestimmt.

Den Bebauungsplan für die Grundstücke Flur 0 ,
Flurstücks- Nr.1170/27,und 1170/25.

Für die genannten Grundstück ist mit den Eigentümer der
Grundstücke ein Durchführungsvertrag mit der
Baufirma.....abgeschlossen . Die Firma übernimmt damit alle
anfallenden Kosten die für das Vorhaben erforderlich sind.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil und den textlichen
Festsetzungen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.01.2019
in der jeweiligen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.01.2015 in der
jeweiligen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) 16.03.2010 in der
jeweiligen Fassung.

Thüringer Bauverordnung (ThürBO) vom 16.03.2008 in der
jeweiligen Fassung.

Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 25.09.2002
in der jeweiligen Fassung.

Thüringer- Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 in der
jeweiligen Fassung.

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) 14.04.2004 in der
jeweiligen Fassung.

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003
in der jeweiligen Fassung.

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 in der
jeweiligen Fassung.

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwallungen der Verwaltungsgemeinschaft "Wasungen - Am Sand , Sitz Wasungen. und im Freistaat Thüringen.

Es grenzt im Südosten direkt an die vorhandene Bebauung der Ortslage Schwallungen.

Die Zufahrt zu dem Bebauungsgebiet erfolgt von der Meininger Straße über ein geteerte Nebenstraße und zwei zu errichtene Überfahrten zu den Baugrundstücken.(siehe Zeichnung).

Die Fläche die für das Bebauungsgebiet zur Verfügung steht ist 5.617,00 m² groß und war Ödland und wurde später als Wiese für Schafe und Pferde genutzt.Das Gebiet wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

1.5 Planungsziel

Das Bebauungsgebiet in der Gemeinde Schwallungen wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es sollen Wohnhäuser in Form von Einzelhäusern errichtet werden.

In Abstimmung mit der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft wurden die Baugrenzen und die Baulinien festgelegt. Diese Festlegung wird getroffen, um eine Struktur in das Bebauungsgebiet zu bekommen und ein auf den Grundstücken unregelmäßiges bauen einzuschränken.

Auf Grund der relativ geringen Entfernung zu den Städten Schmalkalden und Meiningen stellt das Bebauungsgebiet auch für nicht ortsansässige Bauwillige gute Voraussetzungen dar. Diesbezüglich gibt es bereits Anfragen zum Erwerb von Grundstücken und damit verbunden ist die Bebauung der Grundstücke.

1.6. Bisherige Verfahren

Mit Wirkung vom 17.02.2019 hat die Gemeinde Schwallungen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Für das allgemeine Wohngebiet sind die eingeholten Stellungnahmen die keine Fristbeschränkung haben weiterhin gültig.

Diesbezüglich erfolgte bereits eine telefonische und bei Betätigung der Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt ein Anschreiben an das Landratsamt.

2.0 Erschließung

2.1. Verkehr

Die Straße des Wohngebietes wird von der Meininger Straße und der vorhandenen geteerten Nebenstraße mit zwei Überfahrten zu den Grundstücken angeschlossen.

So das Analog der vorhandenen Bebauung auch die neue Bebauung den Anschluß an die Meininger Straße erhält und eine Auffahrt an die B 19 möglich ist.

2.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über das örtliche Trinkwassernetz gedeckt.

Dazu werden Abstimmungen mit dem Betreiber der Kommunalen Wasser -und Abwasserzweckverband Meininger Umland (KWA) Trinkwasserleitung geführt.

Durch den Planer des Bebauungsgebietes sind technische Details im Rahmen der Planung mit der KWA abzustimmen, diesbezüglich erfolgt bereits ein Gespräch mit dem Verantwortlichen der KWA. Der Bedarf für das Planungsgebiet sind 2,25 d (dabei wurden 15 Bewohner mit einem Wasserverbrauch von 150 l/d angenommen).

2.3 Abwasser

Das Abwassersystem wird im öffentlichen Verkehrsraum als Mischsystem gebaut.

An der Grundstücksgrenze sind Kontrollschächte zu bauen.

In den Kontrollschacht wird das anfallende Regenwasser und das gereinigte Schmutzwasser eingeleitet.

Vom Kontrollschacht aus erfolgt der Anschluß an die vorhandene zentrale Kläranlage in Niederschmalkalden.

Hierzu wurden bereits erforderliche Details im Rahmen der Planung mit der KWA abgestimmt.

Eine vor Ort Abstimmung wird vor Baubeginn mit dem Erschließungsträger der KWA und dem Planer durchgeführt.

Das Regenwasser wird in Zystemen aufgefangen.

2.4 Elektroenergie

Die Versorgung des Wohngebietes erfolgt in Abstimmung mit der TEN, die diesbezüglich informiert und angeschrieben wurde..

Der Anschlußwert beträgt ca. 300 KW.

Eine Abstimmung mit der TEN und dem Erschließungsträger und dem Planer findet vor Baubeginn statt.

2.5 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung stehen dem Bauherren alle Heizmedien zur Verfügung.

Die Entscheidung für die Beheizung seines Wohnhauses trifft jeder Bauherr individuell.

Ein Anschluß an das Erdgasnetz ist möglich, ist aber laut Werra-Energie Bad Salzungen abhängig von den beantragten Gasanschlüssen für die Wohnhäuser.

Der Wärmebedarf für das Wohngebiet beträgt ca. 400 KW.

2.6. Fernmeldetechnik

Jede Wohneinheit benötigt mindestens einen Fernmeldeanschluß.

Mit der Deutsche Telekom und dem Planungsbüro werden vor Ort die planungstechnischen Details besprochen.

2.7. Immissionschutz

Eine Schallschutzberechnung ist nicht erforderlich, da daß Baugebiet an eine Anliegerstraße grenzt.

Die Immissionsrichtwerte laut DIN 18005 sind für das allgemeine Wohngebiet :

Nach Tabelle 3/1: Schalltechnische Orientierungswerte

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) : 55 dB (A)

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) : 45 dB (A)

- Altlasten/Bodenschutz

Im Plangebiet sind in der bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß § 17 Absatz 1 ThAbfAG geführten Verdachtsflächendatei keine altlastverdächtigten Flächen registriert.

- Lufthygiene

Die Feuerstelle wird nach den gültigen Vorschriften und Verordnungen errichtet, damit die Luftbelastung so gering wie möglich bleibt.

Der Bauherr hat die freie Wahl der Heizmedien.

2.8 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Plangebiet nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens notwendig.

In diesem Verfahren sind die notwendigen Grundstücksflächen sowie die Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt.

Beim Bau der Häuser wird der Mutterboden im Bereich des Baugrundstückes wieder eingebaut bzw. der Gemeinde Schwallungen und der Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1.0 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Schwallungen liegt im Bundesland Thüringen, im Landkreis Schmalkalden- Meiningen.

Das Landschaftsbild der Gemeinde Schwallungen ist geprägt von größeren Nadelholz- und Laubholzwäldern und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2.0 Landschaftsstruktur,- Nutzung und Vegetation

Der Planbereich liegt im Südosten am Ortsrand von Schwallungen und am Anschluß an der bestehenden Bebauung.. Die zu bebauende Fläche wird als Wiese für Pferde und Schafe genutzt.

3.0 Darstellung und Bewertung des Eingriffs

Der Bebauungsplan der Gemeinde Schwallungen stellt für sich selbst keinen Eingriff dar, bereitet aber einige Eingriffe vor, deshalb ist die Eingriffsregelung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich.

Im folgenden wird die Beeinträchtigungen und Belastungen die vom Baugebiet ausgeht für verschiedene Umweltbereiche beschrieben und bewertet.

Die daraus folgenden landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen werden erläutert.

3.1. Böden

Durch die geplante Bebauung findet eine Bodenversiegelung im geringen Umfang statt, mit der der Verlust von Oberboden einhergeht. Der Erhalt von Boden sowie seiner natürlichen Funktion sind nach jahrzentelangem Landschaftsverbrauch ein sehr hoch anzusetzendes Ziel der Umweltpolitik geworden.

(vgl. Bodenschutzkonzept der Bundesregierung sowie J 1 (5) BauGB. Die Beseitigung von gewachsenem Boden wie auch eine Versiegelung wird auf das allernotwendigste Maß beschränkt.

3.2 Klima / Luft

Durch die Einrichtung eines Wohngebietes auf Frischluftentstehungsflächen geht das klimatische Potential dieser Flächen verloren.

Ein solcher Verlust ist nicht ausgleichbar, es sei denn, der Großteil der Bauflächen wird entsiegelt.

3.3 Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet schafft in jedem Falle eine neue Struktur. Es bildet am südöstlichen Ortsrand einen Übergang von der vorhandenen Bebauung zu der freien Landschaft zum besiedelten Bereich zu schaffen.

3.4 Erholung

Bisherige Wegeverbindungen werden durch die Baumaßnahme nicht beseitigt.

Es besteht die Möglichkeit, in Verbindung mit dem neuen Wohngebiet zusätzliche attraktive Bepflanzungen in die freie Landschaft zu nutzen.

3.5 Wasser / Gewässer

Zur Vermeidung übermäßiger Oberflächenwasserableitung sind im Wohngebiet Geh- und Fahrwege mit einer wasserdurchlässigen Pflasterdecke zu versehen.

Die Fahrbahn und die Gehwege im öffentlichen Straßenraum und in öffentlichen Grünflächen sind mit einer Pflasterdecke zu versehen, die einen Versickerungswert von 0,85 (DIN 1986) aufweist.

Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen mit einem Versickerungswert von 0,6 (DIN 1986) herzustellen.

Eine Absprache der Gestaltung der Straße und des Gehweges, erfolgt vor Beginn der Bauarbeiten mit der Gemeinde Schwallungen und der Verwaltungsgemeinschaft.

3.6 Umweltschützende Belange nach § 1 a BauGB

Grundprinzip des Bebauungsplanes soll im Sinne des § 1 a BauGB der möglichst sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sein.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist über Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 BauGB und § 8 a BnatSchG zu entscheiden.

4.0 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Ein vorrangiges Ziel ist es, der Eingriffsumfang der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Eingriffsintensität soll gemildert werden. Zusätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die mit der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft abzustimmen sind. So könnten auf einer von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fläche drei Bäume gepflanzt werden um den verbleibenden, unvermeidlichen Eingriff zu kompensieren.

Bei den Baumaßnahmen gewonnener Mutterboden wird im Planbereich wieder soweit wie möglich eingebaut oder in Absprache mit der Gemeinde oder Verwaltungsgemeinschaft dieser zur Verfügung gestellt.

Auf dem jeweils bebauten Grundstück werden Stellplätze für die Abfallbehälter bei der Bauausführung eingeplant.

4.2 Wasser / Gewässer

Zur Vermeidung übermäßiger Oberflächenwasserbehandlung sind Geh- und Fahrwege im allgemeinen Wohngebiet, sowie Geh- und Erschließungswege im öffentlichen Straßenraum und in öffentlichen Grünflächen mit einer Pflasterdecke zu versehen, die einen Versickerungswert von 0,85 (DIN 1986) aufweisen sollte.

Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen mit einem Versickerungsbeiwert von 0,6 (DIN 1986) herzustellen.

4.3 Klima / Luft

Im Interesse eines ausgeglichenen Mikroklimas sollten neben der Flächenbegrünung auch Fassadenbegrünungen durchgeführt werden. Fassadengestaltung aus Kunststoff ist unzulässig.

4.4 Landschaftsbild

Der Blick auf das neue Baugebiet soll von Elementen typischer Ortsrandgestaltung in ländlicher Umgebung bestimmt werden.

An den Rändern des Bebauungsgebietes wird eine Gestaltung mit lockeren Gehölzgruppen erreicht.

Von wesentlicher Bedeutung ist die Einhaltung der Dachformen die im Bebauungsplan festgelegt wurden.

Die Dachfarbe ist in Absprache mit der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft festzulegen.

4.5 Grünflächengestaltung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Gestaltung der Grünfläche jeden Besitzer selbst überlassen, sollte aber mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Dieses betrifft das Pflanzen von Bäumen, da auf Nadelgehölze möglichst verzichtet werden, wenn sollten sie höchstens einen Anteil von 10 % erreichen.

Die Verteilung der Baumarten sollte aufgelockert erfolgen, Auf die Anpflanzung von großkronigen Bäumen sollte verzichtet werden um einen durchgehenden hohen Gehölzriegel zu vermeiden.

5.0 Flächenbilanzierung

Kann nicht vorgenommen werden, da die Größe der zu bauenden Wohnhäuser nicht bekannt ist.

Gesamtfläche

5.617,00 m²
