

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Waldeck verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan oder Bebauungspläne in der Ortslage.

Im Jahr 1999 wurde eine Satzung zur Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erlassen.

Diese Satzung orientiert sich eng an den vorhandenen Bebauungsgrenzen.

Die Abrundungsfläche A 2 wurde zwischenzeitlich mit 5 EFH bebaut.

Die Abrundungsfläche A 1 befindet sich im Gemeindeeigentum und soll in absehbarer Zeit nicht bebaut werden (Grünanlage).

Die Gemeinde Waldeck beabsichtigt nun südlich der Dorfstraße, angrenzend an den Geltungsbereich der Abrundungssatzung zwischen den vorhandenen Stichstraßen (Flurstück 66/35 und Flurstück 66/36), eine Wohnbaufläche von rd. 2400 m² neu auszuweisen.

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Er umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Waldeck, Flur 1, 23 tw., 24/4 tw.; Flur 2, 24/1, 24/2, 66/15, 66/16, 66/17.

Der geplante Geltungsbereich schließt sich südlich an den Geltungsbereich der Abrundungssatzung an und ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

Der Geltungsbereich wird süd-westlich und nord-östlich durch zwei gemeindliche Stichstraßen begrenzt, die auch gleichzeitig der Erschließung dienen.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die freie Feldflur abgeschlossen.

3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Waldeck ist im Regionalplan Ostthüringen dem Mittelzentrum Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz zu zuordnen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion eine Siedlungsfläche - Neuausweisung von 0,05 ha pro 1000 Einwohnern und Jahr nicht überschreiten.

Diese Forderung wird eingehalten.

Des Weiteren sind in der Gemeinde Waldeck 4 Baulücken vorhanden, die jedoch z. Z. nicht als Bauland zur Verfügung stehen.

4. Gründe für die Planaufstellung und deren Zulässigkeit

Am 13.05.2017 ist eine BauGB Novelle in Kraft getreten.

Unter anderem wurde ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis 10.000 m² eingeführt.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB i. d. aktuellen Fassung dient dazu, kurzfristig die Zulässigkeit von Wohnnutzungen angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu erreichen.

Dieses Instrument bietet sich an, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit max. 4 Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird von zwei Seiten durch die vorhanden gemeindlichen Straßen öffentlich erschlossen.

Die Gemeinde Waldeck verfügt über eine zentrale Kläranlage, so dass die Baugrundstücke an den nördlich verlaufenden Mischwasserkanal anzuschließen sind.

Die Löschwasserversorgung wird durch den in weniger als 300 m Entfernung befindlichen Teich abgesichert.

6. Begründung der textlichen Festsetzungen

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung entspricht der umgebenden Wohnnutzung.

Die Gesamtgröße des Wohngebietes beträgt rund 2.400 m².

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 17 (1) BauNVO GRZ = 0,4, wobei die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt wird.

Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Stichstraßen und der Zulässigkeit von Einfamilienhäusern.

Es sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig, da sich diese in die Umgebungsbebauung einfügen.

7. Umweltbericht

Der Bauleitplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b (2) BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB. Damit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Maßgebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft/Landschaft sowie Mensch sind nicht zu erwarten.