

Gemeinde Tautenhain

**Begründung
zum einfachen Bebauungsplan Nr. 06/01 „Unterdorf“ -
1. Änderung**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die erste Änderung des am 17.02.2010 in Kraft getretenen Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 65/3 und 200/3, Flur 1, Gemarkung Tautenhain.

2. Ziel und Zweck der Planung – Planerfordernis

Am 19.08.2002 trat die Gestaltungssatzung der Gemeinde Tautenhain vom 26.11.1992 außer Kraft und eine neue Ortsbildsatzung in Kraft.

Auch diese Ortsbildsatzung wurde mittlerweile aufgehoben.

Der einfache Bebauungsplan „Unterdorf“ setzt mit Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich fest.

Im Bereich des Flurstückes 65/3 und des Flurstückes 200/3 soll jeweils die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden, ohne die Grundzüge der Planung infrage zu stellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

3. Gegenstand der 1. Änderung

Auf dem Flurstück 65/3 ist die nördliche und südliche Baugrenze im Bestandsplan auf einer Länge von 20 m unterbrochen.

Diese wird so geschlossen, dass in der vorhandenen Baulücke ein EFH, angrenzend an die öffentliche Straßenfläche errichtet werden kann.

Auf dem Flurstück 200/3 wird die Baugrenze straßenparallel abgknickt und weitergeführt und somit die Bebaubarkeit mit einem EFH erreicht. Es handelt sich um eine Baulücke (Innenbereich) von 40 m Länge und einer Tiefe von 25 m.

Die Änderungen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Textfestsetzung im Pkt. 2 hinsichtlich der Unzulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen mit den genannten Begrenzungen entfällt.

Es ist jedoch nicht geplant, die Böschung am Flurstück 200/3 abzutragen oder zu verändern. Somit besteht keine Eingriffsrelevanz i. R. der Bauleitplanung.

4. Festsetzungen

Der einfache Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, innerhalb derer gebaut werden darf. Bezüglich aller anderen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen – also „Im übrigen“ – richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB).

Zum Ortsrand, also zum Außenbereich hin, werden die Baugrenzen relativ nahe an die vorhandene Bebauung gelegt, da hinter den Gebäuden der Hang steil ansteigt bzw. sich dort Obstgärten befinden.

Zur Dorfstraße hin verläuft die Baugrenze am Flurstück 65/3 überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen, so dass die Bebaubarkeit nicht eingeschränkt wird.

Um des Weiteren eine Bebauung von Flächen mit untergeordneten Baukörper i. S. der §§ 12 und 14 der BauNVO und mit baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Stellplätze, Garagen, Kleintierhaltung etc.), zu vermeiden und die Grünzäsuren wirklich von Bebauung freizuhalten, wurde gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO eine ausschließende Festsetzung getroffen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Tiefe der durch Baugrenzen bestimmten bebaubaren Grundstücksfläche wird gegenüber dem Bestandsplan nicht geändert. Sie entspricht den Nachbargrundstücken.

Die Bauflächen sind relativ eben und werden bereits als Garten genutzt.

Gemäß § 30 (3) BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im einfachen B-Plan nach § 34 oder § 35 BauGB.

Durch die Änderung der Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 65/3 und 200/3 sind keine Biotope betroffen.

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises vom 27.01.2017 gegebenen Hinweise sind zu beachten. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet III entstehen keine erhöhten Anforderungen für die geplante Bebauung

6. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 16.01.2017 befindet sich das Flurstück 65/3 zum Teil im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes Schutzzone III für die Quellen 1 + 2 Seifartsdorf (Hy Tautenhain 5037/WGA 9 und 256).

Der derzeitige Verlauf der Schutzzone wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Beschlusses des Kreistages Eisenberg Nr. 43 – 8/75 vom 24.09.1975.

Nach Abschluss des derzeit laufenden Verfahrens zur Neufestsetzung des Schutzgebietes wird sich auch das Flurstück 200/3 in der Schutzzone III befinden.

Es sind alle Maßnahmen untersagt, die eine Verunreinigung des Grundwassers hervorrufen.

Tautenhain, den 23.03. 2017



Steuer

Bürgermeister