

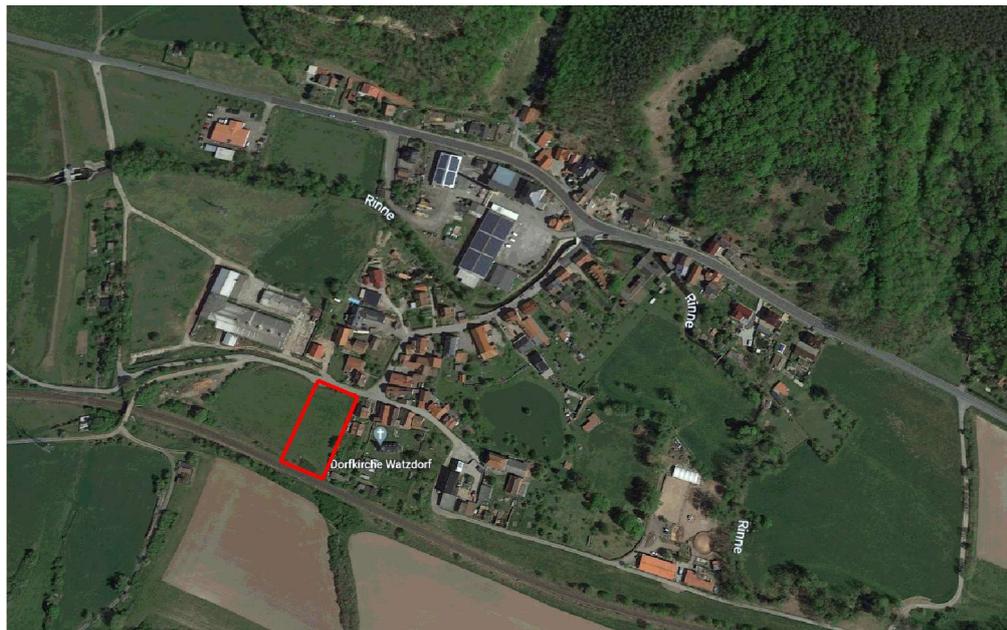
Stadt Bad Blankenburg – Ortsteil Watzdorf

## Begründung Ergänzungssatzung

„Wohnbebauung Süd“ OT Watzdorf

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Entwurf Stand 23.08. 2022



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. s. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I.S. 3786)
- Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl.I.S. 49) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl.S.323,341)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429,433)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. 113)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I.S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.I.S. 1057)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThüNatG) verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
- Bundesnaturschutzverordnung (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2542) geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl.I.S. 706)

Inhalt:

<b>Lage der Stadt Bad Blankenburg im Raum .....</b>	<b>3</b>
<b>Einwohner und Flächenausdehnung .....</b>	<b>3</b>
<b>Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung.....</b>	<b>3</b>
<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>Ziele und Zwecke .....</b>	<b>4</b>
<b>Vorhandene Gegebenheiten .....</b>	<b>4</b>
<b>Planungsrechtliche Erläuterungen .....</b>	<b>9</b>
<b>Sonstiges .....</b>	<b>10</b>

## **Lage der Stadt Bad Blankenburg im Raum**

Das Stadtgebiet der Stadt Bad Blankenburg liegt im Südosten des Freistaates Thüringen im „Städtedreieck am Saalebogen“ zu dem auch die Städte Saalfeld/Saale und Rudolstadt gehören. Die Stadt Bad Blankenburg befindet sich in geografisch bevorzugter Lage am Nordrand des Thüringer Schiefergebirges.

Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Böhlscheiben, Cordobang, Fröbitz, Großgölitz und Kleingölitz, Oberwirschbach, Watzdorf und Zeigerheim

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Norden und Osten die Stadt Rudolstadt
- Im Osten und Süden die Stadt Saalfeld/Saale
- Im Süden die Gemeinde Schwarzburg (VG „Schwarzatal“)
- Im Süden und Westen die Gemeinde Bechstedt
- -Im Westen die Stadt Königsee

Die Stadt Bad Blankenburg ist über die Bundesstraße B 88 und die Landstraße L1112 gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Bad Blankenburg besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Arnstadt-Saalfeld.

## **Einwohner und Flächenausdehnung**

In der Stadt Bad Blankenburg lebten mit Stand 31. Dezember 2020 ca. 6.191 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Stadt Bad Blankenburg haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 3.526 ha (Quelle: [www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de))

## **Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung**

Bad Blankenburg ist eine selbständige, kreisangehörige Stadt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Dem „Städtedreieck am Saalebogen“ (Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld/Saale) ist gemäß Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums zugeordnet worden.

Das Plangebiet selbst liegt im Ortsteil Watzdorf.

### **Anlass der Planung**

Es ist beabsichtigt, auf der Teilfläche des Flurstückes 100/3 der Flur 1, Gemarkung Watzdorf eine Wohnbebauung zu errichten.

Das Teilgrundstück befindet sich derzeit im Außenbereich, aber an einer Straße, an der bereits Wohnhäuser stehen. Eine Genehmigung nach § 34 Bau GB ist gegenwärtig nicht gegeben. Aufgrund der geringfügigen Planvorhaben wird auch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als ungünstig erachtet.

### **Ziele und Zwecke**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage zum Bau von Wohnhäusern zu schaffen. Aktuell sind in Watzdorf keine bebaubaren Grundstücke verfügbar.

Der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg hat in seiner Sitzung am 05.05. 2021 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs 4 Nr. 3 BauGB für den Geltungsbereich Flur 1, Teilfläche Flurstück 100/3 in der Gemarkung Watzdorf gefasst.

Der Ortsteil Watzdorf ist laut gültigem Flächennutzungsplans als Dorfgebiet eingestuft und der zu überplanende Bereich als geplantes Dorfgebiet.

Ziel der Planung ist es, junge Leute im Ortsteil Watzdorf zu halten bzw. Zuzug zu ermöglichen.

### **Vorhandene Gegebenheiten**

Der Satzungsbereich befindet sich in der Gemarkung Watzdorf, Stadt Bad Blankenburg im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und ist geprägt durch bestehende Wohnbebauung entlang der Ortsstraße.

Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohngebäude sind zweigeschossig mit dazugehörigen Nebengebäuden. In Süd und West Richtung befindet sich der Übergang in einen freien Landschaftsraum, die angrenzenden Flächen werden als Grün- und Ackerland genutzt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Es entsteht keine Betroffenheit eines Schutzgebietes im naturschutzrechtlichen Sinne bzw. im Sinne des Wasserrechts.

Lage zur öffentlichen Straße vom geplanten Geltungsbereich



Süd-Ost-Richtung vom geplanten Geltungsbereich



Süd Richtung vom geplanten Geltungsbereich



Nord-West-Richtung vom geplanten Geltungsbereich



**Nord Richtung vom geplanten Geltungsbereich**



**Nord-Ost-Richtung vom geplanten Geltungsbereich**



Süd-West-Richtung vom geplanten Geltungsbereich



Ost-Richtung vom geplanten Geltungsbereich



## Planungsrechtliche Erläuterungen

### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der BauNVO. Für Dorfgebiete kann demnach eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1.2 angesetzt werden.

### *Bauweise und Baugrenze*

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so bemessen, dass das Bauvorhaben der Wohnbebauung ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllt werden kann.

Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Carports sind auch außerhalb, an einer der seitlichen Grundstücksgrenze, zulässig.

Außerhalb des Baufensters sind zugelassen:

- Zufahrten/Zugänge von öffentlicher Straße bis Wohnhaus
- Sitzbereiche
- Nebengebäude

Die Nachbarbebauungen sind zweigeschossig und haben vorwiegend Satteldächer. Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 50 ° sind zulässig.

### *Verkehr*

Der Planbereich ist an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Zum Planbereich führt eine Bitumenstraße.

### *Ver- und Entsorgung*

Elektroenergie und Gas: Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist durch die TEN Energienetze GmbH Co.KG prinzipiell möglich. Um hierbei die Belange beider Seiten gleichermaßen zu berücksichtigen, ist eine gegenseitige Abstimmung notwendig.

Trinkwasser und Entwässerung: Laut Aussage ZWA Saalfeld-Rudolstadt ist die Trinkwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserleitung PE 40 möglich. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 PP. Anfallendes Sanitärwasser ist ohne Vorbehandlung in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Niederschlagswasser ist am Anfallort zu versickern.

### Löschwasser

Ein Unterflurhydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Grundstück.

### *Landschaftspflege*

Der Planbereich der Ergänzungssatzung der Stadt Bad Blankenburg, OT Watzdorf wird derzeit als extensives Grünland genutzt. Bäume und Sträucher sind auf dem Grundstück vorhanden und werden, wie im Plan zu ersehen, erhalten. Die teilweise geplante Befestigung des Grundstückes wird auf dem Flurstück 100/3 kompensiert. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll, gemäß Bilanzierungsberechnung (sh. Anlage), die Befestigung ausgeglichen werden.

### *Bodenschutz/Altlasten*

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

### Sonstiges

Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde anzuzeigen

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind oder verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landratsamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Planverfasser:           INGENIEURBÜRO JUNG GmbH

Anlage: Auszug Flächennutzungsplan