

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Kurzer Grund“ im Ortsteil Waldau

Gemeinde Nahetal-Waldau (seit 06.07.2018 Stadt Schleusingen), OT Waldau,  
Landkreis Hildburghausen  
Gemarkung Waldau, Flur 2, Fl.st.-Nr.33/1 sowie Teilflächen von 197 und 309/33

### 1. Allgemeine Erläuterungen

Am 10.03.2004 wurde der B-Plan Allgemeines Wohngebiet Kurzer Grund für das Gebiet nördlich und südlich der Straße Kurzer Grund erstellt. Die 1. Änderung vom 08.04.2006 betraf die südwestliche Erweiterung mit Einbeziehung von 4 Häusern als Wohnbaufläche.

Der erweiterte Geltungsbereich (Änderungsbereich 2) schließt sich unmittelbar westlich an das vorhandenen B-Plangebiet an. Er befindet sich südwestlich der Ortslage von Waldau, einem Ortsteil der Gemeinde Nahetal-Waldau auf hängigen Gelände, oberhalb der Ortslage. Die Gemeinde Nahetal-Waldau hat dazu am 03.04.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung (Erweiterung) des B-Plans „Kurzer Grund“ OT Waldau gefasst.

Die Bebauungsplanänderung wurde nicht aus einem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde hat dazu dringende Gründe im Sinne § 8 Abs. 4 BauGB aufgeführt.

Seit dem 06.07.2018 gehört die Gemeinde Nahetal-Waldau infolge Eingliederung zur Stadt Schleusingen.

### 2. Verfahrens-Chronologie

- Am 03.04.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung B-Plan Kurzer Grund OT Waldau Gemeinde Nahetal-Waldau, OT Waldau gefasst.
- Am 25.04.2017 wurden die TÖB's im Rahmen des Scopingverfahrens beteiligt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB) wurde in der Zeit vom 08.05.- 19.05.17 durchgeführt.  
Es gab 2 Einsichtnahmen/Beteiligung mit 1 Hinweis/Einspruch der Bürger zum Vorhaben.
- Die 1. TÖB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom 26.10.17 wurde am 01.11.2017 durchgeführt.  
Die Ergebnisse wurden in die Planung zum 3. Entwurf vom 14.02.18 eingearbeitet.
- Die 2. betroffene TÖB-Beteiligung und Offenlegung zum 3. Entwurf vom 14.02.2018 erfolgte vom 23.03.18 – 30.04.18  
Es gab 2 Einsichtnahmen/Beteiligung mit 1 Hinweis/Einspruch der Bürger zum Vorhaben.
- Abwägungsbeschluss vom 28.05.2018  
Den Bedenken/Einspruch während der Ausarbeitung des Plan und der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Gemeinde mittels Beschluss nicht Rechnung getragen und dem betroffenen Bürger die Entscheidung mitgeteilt.

- Satzungsbeschluss vom 28.05.2018
- Genehmigungsbescheid Landratsamt Hildburghausen vom 28.06.2018  
AZ: /II763/BI-Kra-157/18
- Veröffentlichung der Genehmigung nach §10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB und § 21 ThürKO im Amtsblatt der Stadt Schleusingen vom 27.07.2018

### **3. Berücksichtigung der Art und Weise der Umweltbelange (Eingriffsregelung)**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten oder grenzt daran an.  
Keine Betroffenheit in Wasserschutzgebieten.  
Das Untersuchungsgebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftlicher Bodennutzung.

Die Auswirkung auf die Schutzgüter Landschaft, Boden, Klima, Mensch (Immissionen und Erholung), Tiere und Pflanzen, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurde untersucht und im Umweltbericht erläutert.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachtenden und umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt (Festsetzungen von grünordnerischen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen).

### **4. Berücksichtigung der Art und Weise der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Behörden/TÖB-Beteiligung gingen 9 Stellungnahmen, der Nachbargemeinden-Beteiligung 3 Stellungnahme sowie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen jeweils 1 x Stellungnahmen ein.

Hinweise/Einwände der TÖB's wurden berücksichtigt bzw. es waren keine Abwägungen erforderlich.

Den Bedenken/Einspruch des Bürgers während der Ausarbeitung des Plans und der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Gemeinde mittels Beschluss nicht Rechnung getragen und dem betroffenen Bürger die Entscheidung mitgeteilt.

#### Behördenbeteiligung:

z.B. Raumordnung/Landesplanung:

- Darstellung Baulücken und Leerstände in geeigneter Form
- Auseinandersetzung mit Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung  
→ siehe Abwägungsergebnis vom 28.05.2018 u. Mitteilung Ergebnis am 05.06.18

z.B. Landratsamt /Bauleitplanung:

- Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung konkretisieren  
→ siehe Abwägungsergebnis vom 28.04.2018 u. Mitteilung Ergebnis am 05.06.18

z.B. Landesamt für Vermessung und Geoinfo-KB Schmalkalden:

- Flurstücksbezeichnungen fortführen  
→ siehe Abwägungsergebnis vom 28.04.2018 u. Mitteilung Ergebnis am 05.06.18

Bürger/Öffentlichkeitsbeteiligung : je 1 x Stellungnahme/Bedenken/Einwände frühzeitige Bürgerbeteiligung und zur Offenlegung von einem Bürger:

- Geruchsbelästigung vorh. Kläranlage, Baufenster zu groß,
- Ungleichbehandlung gegenüber bestehenden Grundstückseigentümern, etc.  
→ siehe Abwägungsergebnis vom 28.04.2018 u. Mitteilung Ergebnis am 05.06.18

Einwände und Hinweise TÖB's, Nachbargemeinden wurden abgewogen und entsprechend in die Planung (Satzung bzw. Begründung) eingearbeitet.  
Einwände von einem Bürger wurden nicht Rechnung getragen.

#### **5. Berücksichtigung der Art und Weise der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Standortwahl ist durch das vorhandenen Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet geprägt.  
Aufgrund der Infrastruktur, dem Ausbauzustand der Erschließung sowie der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich der Standort für die Erweiterung an.

#### **6. Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Einwände gegen das Plangebiet vorliegen.

Schleusingen, den 02.08.2018