

Gemeinde Tiefenort

Begründung zur Satzung über den



GEMEINDE TIEFENORT

Kirchplatz 5 in 36433 Tiefenort Telefon 03695/8279-16

PLANUNGSBÜRO BÖHME & PARTNER GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE



Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/ 69290

Einfachen Bebauungsplan „Komposta“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Beschreibung des Ortes	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Planungsgegenstand	3
3.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
3.2.	Plangebiet	4
3.3.	Eigentumsverhältnisse	4
3.4.	Realnutzung des Plangebietes	5
3.5.	Planerische Ausgangssituation	5
4.	Planinhalt	6
4.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
4.2.	Intention des Planes	6
4.3.	Ziele der Planung	6
5.	Wesentlicher Planinhalt	6
5.1.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	6
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2.	Immissionsschutz	7
5.1.3.	Grünordnerische Festsetzungen	7
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
6.1.	Auswirkungen auf den Haushalt	8
6.2.	Umwelt	8
6.3.	Bodenordnung und Grunderwerb	9
7.	Textliche Festsetzungen	9
7.1.	Art der baulichen Nutzung	9
7.2.	Grünordnerische Festsetzung	9
7.3.	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.3.1.	Archäologie	10
7.3.2.	Schutzgebiete	10
7.3.3.	Angrenzende Grundstücke	10
7.4.	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
7.4.1.	Erschließung	10
8.	Zusammenfassende Erklärung	10
8.1.	Ziel des Bebauungsplanverfahren	10
8.2.	Verfahrensablauf	11
8.3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
8.4.	Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung	11

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

Tiefenort liegt an der Werra zwischen den nördlichen Ausläufern der Rhön und dem westlichen Teil des Thüringer Waldes.

Zahlen & Fakten zu Tiefenort

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Wartburgkreis
Höhe:	240 m ü. NN
Fläche:	34,71 km ²
Einwohner:	4178 (31. Dez. 2007)
Bevölkerungsdichte:	120 Einwohner je km ²
Gemeindegliederung:	5 Ortsteile
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Kirchplatz 5 36469 Tiefenort

Verkehrstechnisch ist Tiefenort über die L 1120/ Bundesstraße 62 erschlossen.

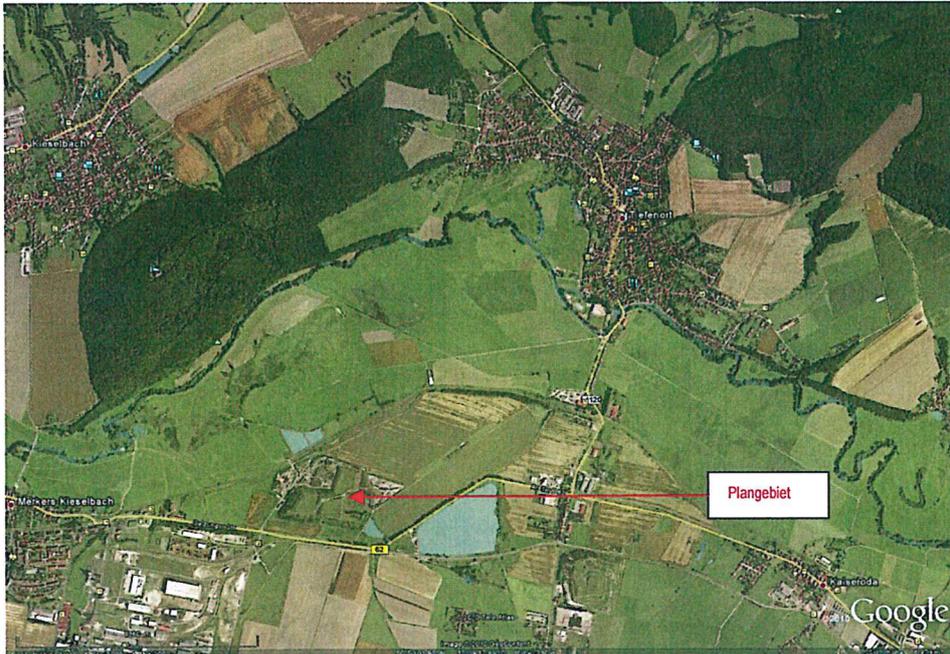
2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.Juli 2009 (GVBl. S.592)
- Thüringer Gemeinde – und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2008 (GVBl. TH S. 381).

3. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Bebauungsplangebiet „Komposta“ befindet sich im südwestlichen Teil der Gemarkung Tiefenort.



Die Bundesstraße 62 begrenzt das Gebiet im Süden. Westlich des Areals befinden sich die Gemarkung Merkers, mit einer Teilfläche des Betriebsgeländes.

Nördlich und östlich des Areals befindet sich das Gebiet von Kali und Salz Hattorf und landwirtschaftlichen Flächen.

3.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung sind Bestrebungen zur Erweiterung der Lagerflächen im Plangebiet, die den bestehenden Gewerbebetrieb auf Dauer sichern. Für eine Teilfläche des Plangebietes wurden bereits Genehmigungen nach Bundes- Immissionsschutzgesetz erteilt. Der Geltungsbereich der BlmSch - Genehmigung erstreckt sich auf die Gemarkung Merkers und die Gemarkung Tiefenort.

Für die Erweiterungsfläche wird gegenwärtig die Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz angestrebt.

Für die Gemeinde Tiefenort wird gegenwärtig ein Flächennutzungsplan erstellt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan und der Entwurf des Bebauungsplanes ist inhaltlich aufeinander abgestimmt. Das Plangebiet ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes steht der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Tiefenort nicht entgegen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen, z.B. auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, weiterhin nach § 34 BauGB.

Aus diesem Grund werden durch den Bebauungsplan keine weiteren Vorhaben zulässig, die nicht bereits nach der Eigenart der näheren Umgebung nach §34 BauGB bereits zulässig wären.

3.2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

im Norden - durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

im Osten - durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Bundesstraße 62

im Süden – durch die Bundesstraße 62

und Westen - durch die Gemarkung Merkers mit Teilflächen der Komposta und angrenzenden Flächen der Firma Kali und Salz. Das Plangebiet umfasst ca. 16 Hektar.

Der Satzungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 9

3613, 3614, 3615, 1221 teilweise, 2699, 1187/3, 1187/2, 1187/1, 1186/1, 1186/2, 1186/c, 1185,

Flur 7

1134/1, 1134/2, 2907, 2908, 2909, 1136/1, 1136/2, 2695, 1138, 1139/1 teilweise, 1139/2 teilweise, 1133, 1183/7 teilweise, 1131, 1130, 1129/2, 1129/1, 1128, 1127, 1126, 1125, 1124, 1123, 1122/1, 1122/2, 1122/3, 1122/4, 1122/5, 1121

Flur 8

1184 teilweise

3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Nicht im Eigentum befindliche Flächen sind über vertragliche Regelungen mit dem Nutzer langfristig gesichert.

3.4. Realnutzung des Plangebietes

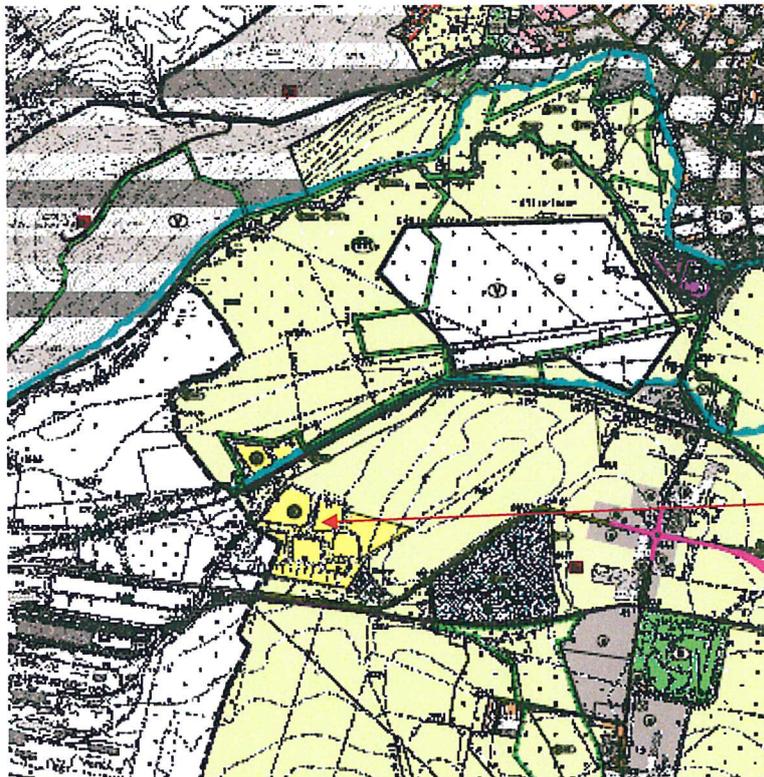
Bauliche Nutzung

Das Plangebiet hat derzeit bereits den Charakter eines Gewerbegebietes, das durch die Nutzungen der Komposta Umweltdienst GmbH geprägt wird.

3.5. Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan (FNP)

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenort ist das Plangebiet als Sondergebiet „Kompostierung“ dargestellt.



Auszug aus dem Entwurf des FNP – Stand Januar 2009

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisierten sich die Entwicklungsziele für das Plangebiet dahingehend, dass der Planbereich zukünftig als Sondergebiet „Kompostieranlage“ festgesetzt ist.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

4. PLANINHALT

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 29.03.2010 Beschluss Nr. 72-08-10 wurde der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan „Komposta“ gefasst.

Es wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

4.2. Intention des Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Festsetzungen sollen zur Festschreibung der Kompostierungsanlage dienen, die bereits im Gebiet angesiedelt ist und für Teilflächen eine Genehmigung nach BimSchG vorliegt.

4.3. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum und das Wesentliche. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und den grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Auf die Ausweisung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan nicht geregelten Parameter richtet sich unter diesen rechtlichen Voraussetzungen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Da der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft auslöst, sind Grünordnerische Maßnahmen erforderlich.

5. WESENTLICHER PLANINHALT

5.1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiete

Das „Sondergebiet - Kompostierung“ dient der Unterbringung und Betreuung aller mit der Kompostierung in Verbindung stehenden Anlagen und Einrichtungen wie z.B.

- Containerkompostierung

- Mischplatz Kompostrohstoffe
- Kompostnachrotte
- Büro- und Sozialräume
- Waschplatz
- Zwischenlager

Begründung Einschränkung der Nutzung

Für die festgesetzte Fläche besteht keine Perspektive zur Entwicklung anderer gewerblicher Flächen. Grund hierfür ist der tatsächliche Charakter des Gebietes als genehmigungsbedürftige Anlage nach BimSchG zur Kompostierung.

5.1.2. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die Arbeitszeit wird zur Lärmbegrenzung im Genehmigungsverfahren zur BimSchG geregelt.

Der hier aufzustellende Bebauungsplan lässt keine über die bisherige Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB hinausgehende Nutzungen zu; er engt sie hingegen sogar weiter ein. Weiterhin sind keine Anlagen oder Betriebe ansässig, die im Sondergebiet „Kompostierung“ nicht zulässig wären.

Bezüglich der Erschließung des Areals erfolgen keine Festsetzungen im Bebauungsplan, da das Plangebiet bereits durch eine öffentliche Straße erschlossen ist.

5.1.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen mit den Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sind zu erhalten. Darüber hinaus sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Hierdurch werden eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine erhöhte Versickerung von Niederschlagswasser erreicht.

Die höchste Beeinträchtigungsintensität wird durch die Baumaßnahme auf die Landschaftsfaktoren Boden, Klima und Wasser wirken. Boden- und Grundwasserfunktionen können im Gebiet durch die Festsetzungen teilweise ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung der Klimafunktionen wird darüber hinaus durch umfangreiche Grünflächen und Pflanzungen kompensiert.

Die vorgesehenen Grünordnerischen Maßnahmen dienen zum einen dem Schutz der Baum- und Gehölzstrukturen, zum anderen der Gestaltung der Freiräume mit Bäumen sowie die landschaftliche Eingliederung des Gebietes.

Den Übergang zur freien Landschaft bildet im Süden eine Pflanzfläche entlang der B 62 und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Sonstiges

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 sind aufgrund der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens Versiegelungen im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich zu halten.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Tiefenort

Finanzielle Auswirkungen für den kommunalen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht unmittelbar.

6.2. Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt.

Eingriffsbetrachtung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich, in dem Vorhaben bereits zulässig sind, die über vorliegende Genehmigungsbescheide des Thüringer Landesverwaltungsamtes geregelt sind. Die über Festsetzungen umzusetzende Zielstellung besteht in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Somit wird durch die hier vorliegende Planung ein geringer Eingriff vorbereitet. Die notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren zu den Einzelobjekten abzuarbeiten.

Umweltbericht

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Bauleitplanung beschreibt und bewertet das Ergebnis der Umweltprüfung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Bodengeologie

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der Werraue.

In diesem Gebiet streichen die geschichteten Sand- und Schluffsteine des Unteren Bundsandstein aus, welche oberflächennah verwittert und aufgelockert sein können. Überlagernd befinden sich 3 bis 5 m mächtige anthropogene Auffüllungen bzw. quartäre Lockergesteine.

Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme der Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Mögliche Parameter zur Überwachung von Bodenspezifischen Auswirkungen:

- Sachgerechte Lagerung und Widereinbau des Oberboden
- Einhaltung des Versiegelungsgrades

6.3. Bodenordnung und Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches (Umlegung) sind nicht vorgesehen.

7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1. Art der baulichen Nutzung

Baugebiet – Sondergebiet „Kompostierung“ (§ 11 BauNVO)

7.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung hat im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Der Ausgleich ist entlang der B 62 anzupflanzen. Die Flurstücke 1131, 1130, 1129/2, 1129/1 und 1128 werden weitestgehend als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die folgenden grünordnerische Maßnahmen sind beim Eingriff in die Landschaft vorzunehmen:

- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.

Pflanzliste

Arten *Bäume I. Ordnung*

Tilia cordata

Quercus robur

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Ulmus minor

Winterlinde

Stieleiche

Spiizahorn

Bergahorn

Esche

Feldulme

Arten Bäume II. Ordnung

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Prunus avium
 Pyrus paraste
 Sorbus aucuparia
 Hippophae rhamnoides

Feldahorn
 Hainbuche
 Vogelkirsche
 Wildbirne
 Eberesche
 Gewöhnlicher Sanddorn

Arten Sträucher

Cornus sanguinea
 Viburnum opulus
 Viburnum lantana
 Euonymus europaea
 Rosa rubigionsa

Blutroter Hartriegel
 Gemeiner Schneeball
 Wolliger Schneeball
 Europäisches Pfaffenhütchen
 Weinrose

7.3. Nachrichtliche Übernahme

7.3.1. Archäologie

Aus dem Plangebiet liegen bisher keine archäologischen Funde vor, es sind keine ortsfesten, sichtbaren Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

7.3.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutz – und Vorbehaltsgebiete.

7.3.3. Angrenzende Grundstücke

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen an.

7.4. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.4.1. Erschließung

Die benötigten Zuwegungen zum Plangebiet erfolgen über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsweg.

8. Zusammenfassende Erklärung

8.1. Ziel des Bebauungsplanverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

8.2. Verfahrensablauf

29.03.2010	Aufstellungsbeschluss
14.02.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
16.12.2010	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
06.06.2011-11.07.2011	Offenlage der Entwurfsunterlagen
25.07.2011	Abwägung
25.07.2011	Satzungsbeschluss

8.3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Temperatur, Wind, Arbeiten- und Biotopschutz etc.) der damit befassten Umweltbehörden überprüft. Die Kompostieranlage unterliegt ohnehin einer Überwachung.

Geplant ist die Festschreibung der derzeitigen Nutzung des Gebietes als Kompostieranlage. Der Standort bietet ideale Bedingungen für diese Nutzung und weist als langzeitige Nutzung bereits gewisse Vorbelastungen auf.

Der zu erwartende Eingriff in die Umwelt besteht im Wesentlichen nicht. Das gesamte Gebiet wird langfristig bereits zur Kompostierung genutzt.

8.4. Berücksichtigung der Beteiligung und Abwägung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Hinweise zur Planung geäußert. Formelle Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt. Folgende Träger haben Hinweise geäußert die in der Planung Berücksichtigung fanden:

- Landratsamt Wartburgkreis,
- Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar
- Straßenbauamt Südwestthüringen
- Gemeinde Merkers / Kieselbach
- Landwirtschaftsamt Bad Salzungen.....

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH Bad Salzungen
 Michaelisstraße 23
 36433 Bad Salzungen
 Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, Juli 2011