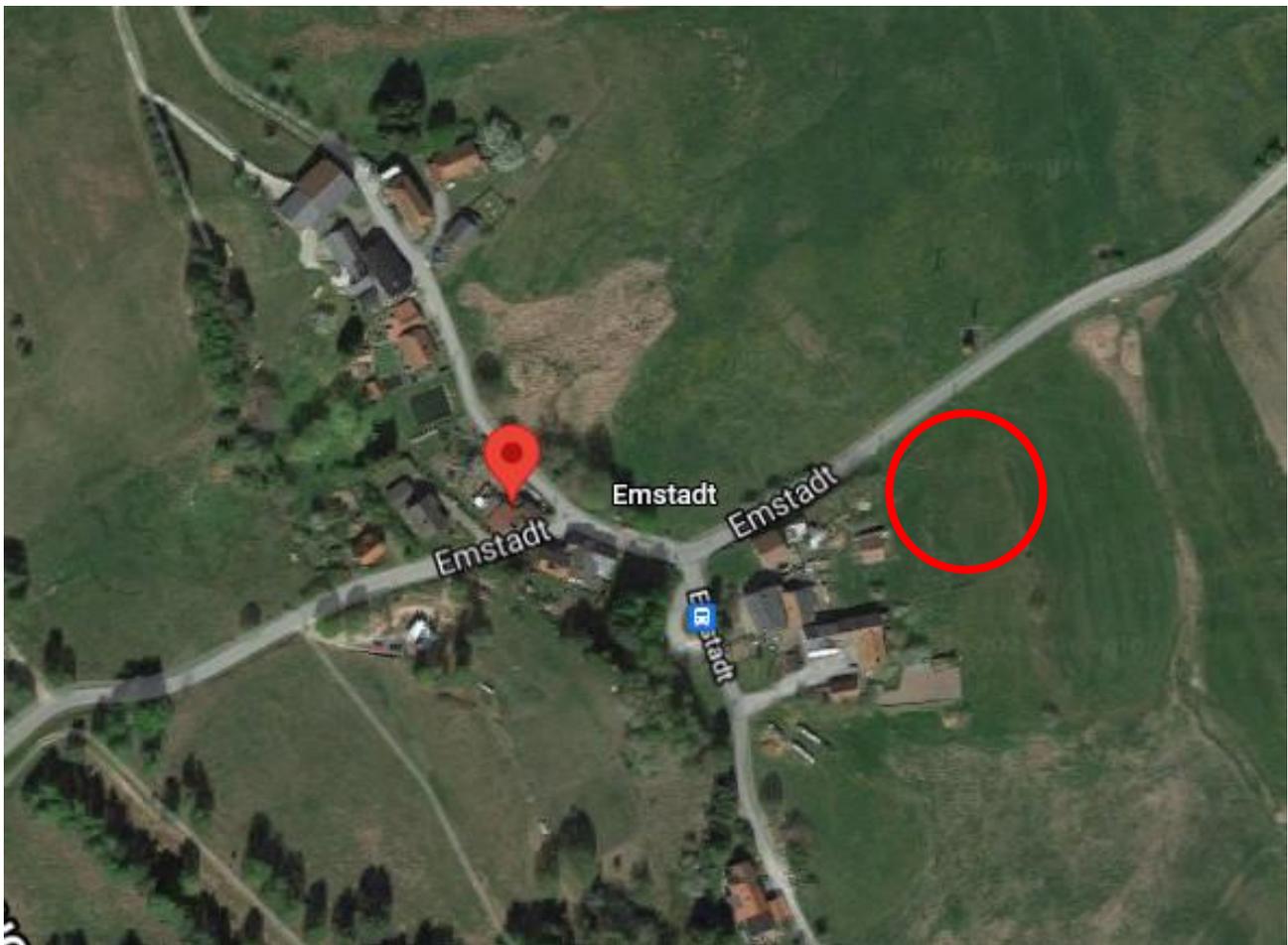




# Stadt Schalkau

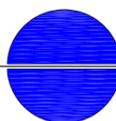
## Einbeziehungssatzung „An der Kreisstraße K 21 in Emstadt“



Im Auftrag aufgestellt, Stand 18.2.2022

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35, 63450 Hanau  
Mozartstraße 5, 96515 Sonneberg



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181/934216\*Fax 06181/934217  
Tel. 03675/741136\*Fax 03675/741137  
[www.planungsbüro-werneke.de](http://www.planungsbüro-werneke.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Satzungstext .....	3
2. Begründung .....	5
2.1 Bestandssituation .....	6
Räumliche Lage .....	6
Verkehrliche Erschließung .....	6
Ver- und Entsorgung .....	6
Altlasten .....	7
Landnutzung .....	7
2.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Einbeziehungssatzung .....	8
Ausgangslage .....	8
Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung.....	8
Auswirkungen.....	9

## 1. SATZUNGSTEXT

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.7.2021 (BGBl. I S. 2339) i.V.m. § 19 ThürKO erlässt die Stadt Schalkau im Rahmen der Sitzung des Stadtrates am .....folgende

### **Einbeziehungssatzung:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 500) dargestellten Grenzen festgesetzt.  
Der Lageplan mit Stand vom 18.2.2022 ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Emstadt:

Ganz: 12/2

Teilweise: 12/6, 320/5

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der Grenzen dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

Sofern nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für diesen Geltungsbereich nach § 30 BauGB.

#### **§ 3 Festsetzungen**

Es wird eine Baugrenze festgesetzt, die einen Abstand von der Grundstücksgrenze Kreisstraße zur südlichen Grundstücksseite von 33,0 m und zur östlichen Grundstücksseite von 3,0 m hat.

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe ist im südlichen Grundstücksbereich außerhalb der Baugrenze eine Streuobstwiesenfläche mit 15 Obstbäumen anzulegen.

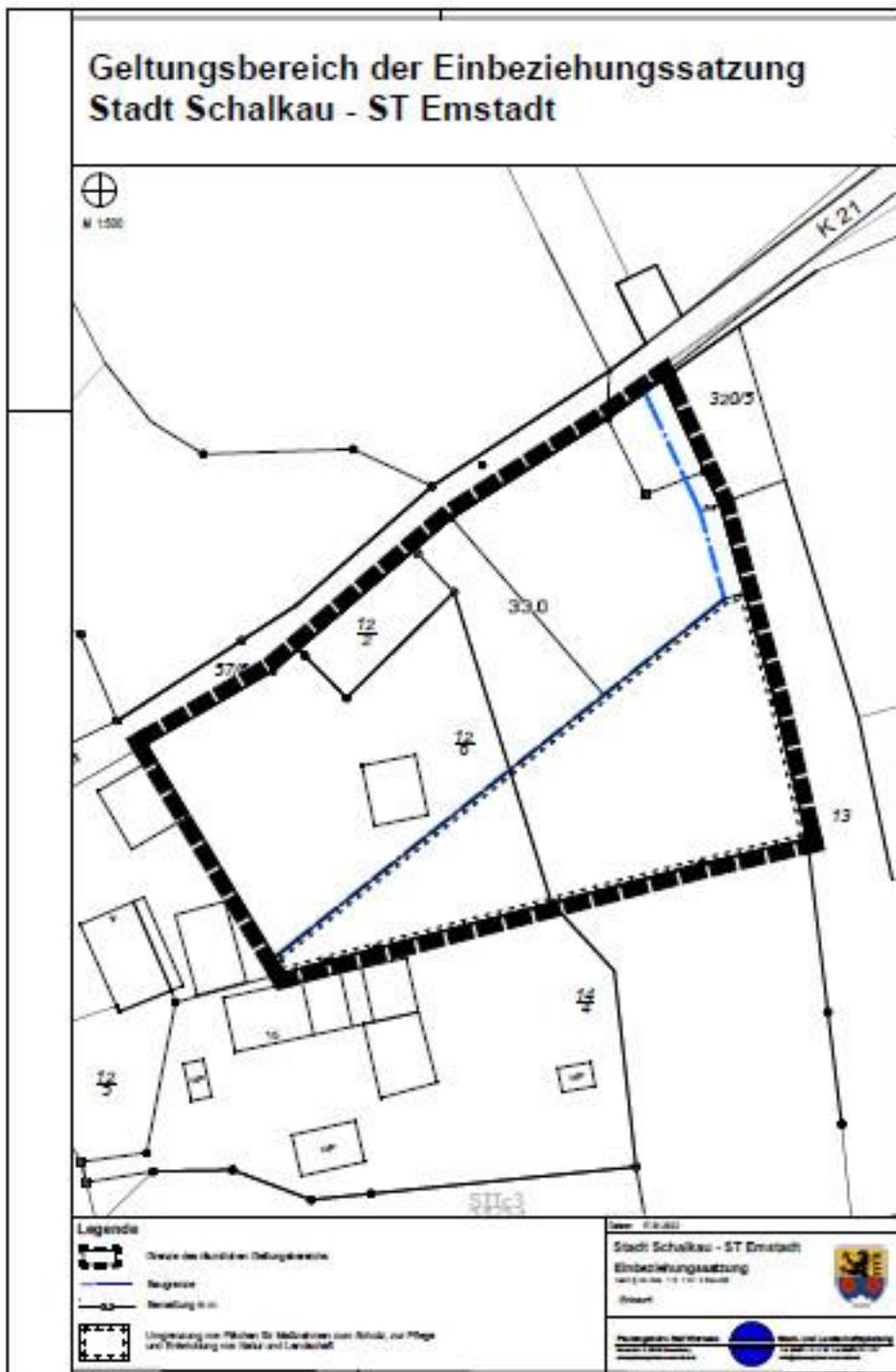
Das verbleibende Ausgleichsdefizit ist durch den Umsetzungs- und Kompensationsflächenpool des Landkreises Sonneberg finanziell abzulösen.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schalkau, den .....

.....  
Ute Hopf  
(Bürgermeisterin)



## 2. BEGRÜNDUNG

In § 34 BauGB werden gesetzliche Regelungen für die entsprechenden Satzungen getroffen:

*(Battis, Krautzberger, Löhr (2019): BauGB Baugesetzbuch Kommentar. 14. Auflage. Verlag C. H. Beck oHG. München. §34, Rn. 93-100)*

- Rn. 93: Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht **keine UP-Pflicht**. Demnach ist **kein Umweltbericht** erforderlich.
- Rn. 95: Für Entwicklungs- und Einbeziehungssatzungen sind **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 S. 1 und Abs. 4 BauGB möglich. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind unzulässig. Aufgrund der Zugehörigkeit der Gebiete zum § 34 BauGB verbieten sich hingegen umfassende Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Daher kommen insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nur dann in Betracht, wenn sie die im vorhandenen Bauungszusammenhang angelegte bauliche Entwicklung unterstützen. Hingegen können die Festsetzungen nicht dazu dienen, eine bestimmte städtebauliche Entwicklung erst auf den Weg zu bringen oder gar die vorhandene Entwicklung in eine ganz andere Richtung zu steuern.
- Rn. 97: § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB sieht **nur für die Einbeziehungssatzung** die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB vor.
- Rn. 98: Die Anforderungen an das Satzungsverfahren sind in § 34 Abs. 6 BauGB geregelt. Sie entsprechen für die Einbeziehungs- und die Entwicklungssatzung den Regelungen des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 und S. 2 BauGB. Ebenso ist § 10 Abs. 3 BauGB anzuwenden.
- Rn. 99: **Nur der Einbeziehungssatzung** ist gem. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB eine Begründung mit Angaben nach § 2a S. 1 Nr. 1 BauGB (also zu „Zielen, Zwecken und den wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans“) beizufügen, die nach Bekanntmachung zusammen mit dem Plan zur Einsicht bereitzuhalten ist. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB ist entbehrlich.

## 2.1 BESTANDSSITUATION

### Räumliche Lage

Emstadt ist ein Stadtteil von Schalkau und liegt im Südzipfel der Gemarkung in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Bayern/Oberfranken.



Abb.: Lage des Plangebiets, Auszug aus Google-Maps, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Emstadt (s. Titelseite) im Anschluss an die bestehende Bebauung und erstreckt sich südlich der Kreisstraße bis ungefähr auf Höhe der Trafostation auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Einbeziehungssatzung umfasst auch Teile der westlich angrenzenden Gartenflächen der vorhandenen benachbarten Bebauung.

### Verkehrliche Erschließung

Emstadt ist durch eine Kreisstraße über Truckendorf an das Stadtzentrum Schalkau angeschlossen. Auf der Südseite der Straße am östlichen Ortsrand liegt das Plangebiet und ist damit unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angebunden.

### Ver- und Entsorgung

In und entlang der Ortsdurchfahrt liegen Versorgungsmedien (Strom, Trinkwasser, Telemedien); somit kann das geplante Vorhaben an Bestandsleitungen angebunden werden.

Aufgrund seiner abseitigen Lage ist Emstadt nicht an die zentrale Abwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes des Landkreises Sonneberg (Kläranlage Schalkau) angeschlossen. Die Abwasserentsorgung findet dezentral durch Kleinkläranlagen auf den Grundstücken statt.

Anfallendes Schmutzwasser muss daher entsprechend dem Stand der Technik in einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 behandelt und in den Untergrund versickert oder in die Emstädter Lauter eingeleitet werden. Bei geringem (unter 12 m<sup>3</sup>/a) und saisonbedingtem Abwasseranfall ist eine abflusslose Grube besser geeignet.

## Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind aus dem Siedlungsbereich Emstadts nicht bekannt und für das Plangebiet aufgrund seiner bislang ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung nicht anzunehmen.

Sollten Altablagerungen oder anderweitig kontaminierte Bereiche im Zuge der weiteren Planungen bekannt werden, so sind diese dem Sachgebiet Bodenschutz/Abfall- und Chemikalienrecht/Altlasten im Umweltamt des Landratsamtes Sonneberg, Bahnhofstraße 66, 96515 Sonneberg, Tel. 03675/871413 umgehend mitzuteilen.

## Landnutzung

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und auch faktisch im Bereich landwirtschaftlicher Grünlandnutzung. Die Fläche ist bis auf einen Einzelbaum an der südöstlichen Grundstücksecke strukturarm. Die Grünlandnutzung ist extensiv.



Abb.: Lage des Plangebiets (hinter der Geländekante)

## 2.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Einbeziehungssatzung

### Ausgangslage

Kommunen können durch Satzungen sowohl bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind oder auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB). Die Satzungen können zudem miteinander verbunden werden.

Dies geschieht im vorliegenden Fall.

### Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung

Für Emstadt wird parallel eine Entwicklungssatzung aufgestellt, die den bestehenden im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich planungsrechtlich sichert.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird analysiert, dass aufgrund der in der Vergangenheit zahlreich aufgelassenen Hofstellen und Abbrüche die ursprünglich komplette Ortsstruktur zerstört ist. Als planerischer Entwicklungsansatz wird vorgeschlagen, neben der Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestands die Neubebauung der durch Abbruch beräumten Siedlungsstellen zu verfolgen. Dies wird durch die Entwicklungssatzung teilweise ermöglicht.

Für eine Bauanfrage, die am östlichen Ortsrand von Emstadt eine ergänzende Bebauung vorsieht, muss jedoch ergänzendes Planungsrecht geschaffen werden, da diese Fläche durch den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung nicht abgedeckt ist.

Die Erweiterung des Siedlungsbereichs in diesem unmittelbar an den Siedlungsbestand angrenzenden Abschnitt ist städtebaulich vertretbar, da er einen gewissen Ausgleich für nicht mehr herstellbaren ehemaligen baulichen Anlagen darstellt, sich der baulichen Nutzung und Prägung des Baubestands anpasst und sich mit seiner Ausdehnung noch angemessen in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen lässt.



Abb.:  
Bebauungsvorschlag, ist gem. Vorgaben  
der Einbeziehungssatzung noch anzu-  
passen

Welche Art der baulichen Entwicklung sich innerhalb der Grenzen der Satzung entfalten kann, wird weiterhin nach den Maßstäben des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB erfolgen.

Aufgrund eben dieser Zugehörigkeit des Gebietes zum § 34 BauGB verbieten sich umfassende Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen beziehen sich daher nur auf die Begrenzung baulicher Anlagen auf die Fläche des Baufensters und die Sicherung einer landschaftlichen Einbindung durch Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese).

Eine Beurteilung geplanter Bauvorhaben findet im Übrigen weiterhin als Einzelfallbetrachtung im Zusammenhang mit den Maßgaben des § 34 BauGB statt.

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine öffentlichen Folgemaßnahmen hinsichtlich Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ausgelöst.

Emstadt ist derzeit noch nicht mit schnellem kabelgebundenem Internet verbunden. Dies kann erst im Zuge des geförderten Breitbandausbaus gewährleistet werden, der voraussichtlich noch einen zeitlichen Planungshorizont von etwa drei Jahren betreffen könnte.

Entsprechende Ansprüche von Bauherren können derzeit so noch nicht erfüllt werden.

### **Auswirkungen**

Durch die Einbeziehungssatzung sind naturschutzrechtliche Aspekte betroffen.

#### Artenschutz:

Die einzubeziehende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich extensiv als Grünlandnutzung bewirtschaftet. Sie ist Teil eines zusammenhängenden Grünlandareals, in das Emstadt eingebettet ist. Raumbildende Strukturen sind im Geltungsbereich nur in Form eines einzelstehenden Baumes am Südostrand des Plangebiets vorhanden. Sträucher, Hecken, abwechslungsreich hochstehendes Grünland fehlen. Die Grünlandbedingungen in unmittelbarer Umgebung sind identisch mit der im Plangebiet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ausgelöst werden.

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder von Satzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Folgende Maßnahmen helfen, die durch die Planung verursachten, nachteiligen Auswirkungen auszugleichen:

- Anlage einer Streuobstwiese im südlichen Anschluss an das ausgewiesene Baufenster. Damit werden vielfältige Lebensraumverhältnisse mit einem reichlichen Nahrungsangebot für Insekten und Vögel geschaffen und die geplanten Bauvorhaben landschaftlich eingebunden.

- Das verbleibende Defizit aus der Bilanzierung wird durch Maßnahmen des Kompensationsflächen- und Umsetzungspools des Landkreises Sonneberg ausgeglichen und finanziell abgelöst. Es erfolgt eine Zuordnung zu Maßnahmen OL 4.2 aus dem Pool. Eine entsprechende Vereinbarung ist vor Satzungsbeschluss zu treffen.

Im Zuge der Eingriffsregelung in Thüringen ist eine Flächenbilanz (s. Folgeseite) aufzustellen, die den ‚Wertverlust‘ des durch die Planung erfolgten Eingriffs ermittelt.  
Das Ergebnis der Bilanz weist ein Defizit von 16.100 Punkten aus.

Flächenanteile:

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>; er umfasst auch Flächenanteile, die an die vorhandene Bestandsbebauung heranreichen.

Der Anteil des Geltungsbereichs, in dem eine Bebauung stattfinden soll, hat vom Straßenrand bis zur Geltungsbereichsgrenze eine Fläche von ca. 2.746 m<sup>2</sup> (mit Anteil Grundstück 320/5).

Das für die geplante Bebauung (Baugrundstücke) innerhalb des Baufeldes vorgesehene Areal hat eine Fläche von ca. 1.320 m<sup>2</sup>

Der Flächenanteil für Bebauung und Erschließung (versiegelte Flächen) innerhalb dieser Fläche wird auf ca. 40% angesetzt.

Die Bestandsflächen des westlich angrenzenden Gartengeländes haben eine Fläche von ca. 4.000 – 2.746 = 1.254 m<sup>2</sup> und sind bilanzneutral, da dort keine Veränderungen vorgesehen sind.

Die außerhalb des Baufeldes liegenden Flächenanteile haben somit eine Größe von ca. 4.000 – 1.320 – 1.254 = 1.426 m<sup>2</sup>.

Bestandssituation:

Extensives Grünland, Biototyp 4223, Bedeutungsstufe 35

Bestehende Gartenanlage, ländlich geprägt, Biototyp 9130, Bedeutungsstufe 25, bilanzneutral

Planung:

Gebäude incl. Erschließung (versiegelt), Bedeutungsstufe 0

Gartenfläche neu, Biototyp 9130, Bedeutungsstufe 20

Streuobstwiese, Biototyp 6.500, Bedeutungsstufe 45

Gartenanlage, ländlich geprägt (Bestand), Biototyp 9.130, Bedeutungsstufe 25