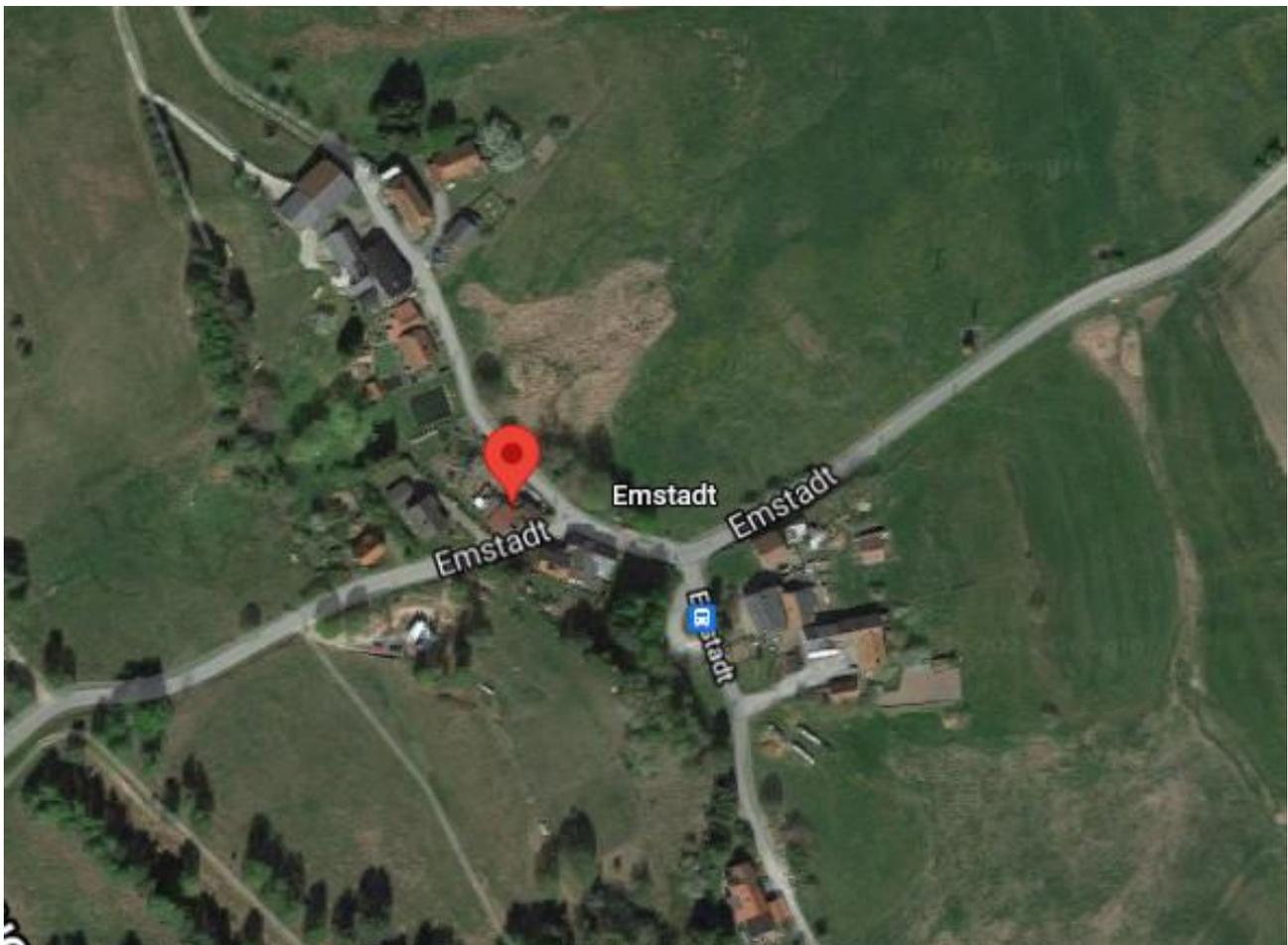




*Stadt Schalkau*

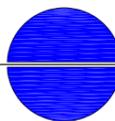
## Entwicklungssatzung Emstadt



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
Übergeordnete Planungen .....	6
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	6
Verkehrliche Erschließung .....	7
Ver- und Entsorgung .....	7
Altlasten .....	7
Geschichte und Kultur .....	8
2.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Entwicklungssatzung .....	9
Ausgangslage .....	9
Ziel und Zweck der Entwicklungssatzung, Auswirkungen .....	9

## 1. SATZUNGSTEXT

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 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

### **Entwicklungssatzung:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1000) dargestellten Grenzen festgesetzt. Die Grenzen orientieren sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Schalkau für den Stadtteil.

Der Lageplan mit Stand vom 18.2.2022 Ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Emstadt:

Ganz: 67/9, 67/7, 67/3, 62/12, 62/11, 42/6, 64/7, 12/5, 19/6, 40/3,

Teilweise: 73/5, 62/8, 62/9, 62/10, 54/2, 51/2, 12/6, 14/4, 39/2, 43/7, 29/3, 57/6, 57/5, 71/3, 77/4, 19/7

#### **§ 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 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.

Dennoch sollen an dieser Stelle die wesentlichen Rahmenbedingungen, die zur Aufstellung der Satzung führen erläutert und dargestellt werden.

## 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

### Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schalkau (2002) ist die Ortslage von Emstadt als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die angrenzenden privaten Gartenflächen sind als Grünfläche dargestellt, die in landwirtschaftliche Flächen – überwiegend als Dauergrünland genutzt – übergehen.

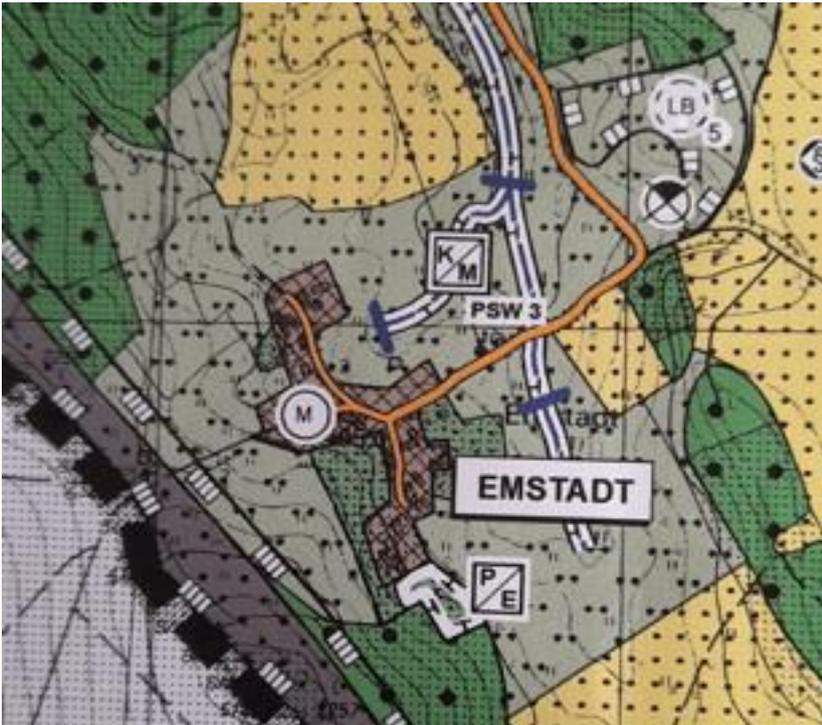


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

## Verkehrliche Erschließung

Emstadt ist durch eine Kreisstraße über Truckendorf an das Stadtzentrum Schalkau angeschlossen. Darüber hinaus führen enge Straßenverbindungen über den ehemaligen Grenzstreifen nach Bayern/Oberfranken (Lautertal und Weißenbrunn v.W.).

Es besteht eine Busverbindung nach Sonneberg (einmalig am Tag, am frühen Morgen).

## Ver- und Entsorgung

In und entlang der Ortsdurchfahrt liegen Versorgungsmedien (Strom, Trinkwasser, Telemedien). 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.

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.

## **Geschichte und Kultur**

Emstadt liegt im Übergang der Tallage zu den ansteigenden Hängen und hat damit eine angerartige Siedlungslage um die Niederungsbereiche. Die ursprüngliche Ortsstruktur wurde aufgrund zahlreicher Abbrüche und aufgelassener Siedlungsstellen wegen seiner direkten Nähe zum ehemaligen Grenzstreifen nachhaltig gestört.

Heute sind nur noch wenige Gehöfte mit teilweise großen Scheunen vorhanden.

Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch ländlich geprägte Gärten und Streuobstwiesen.

.

## **2.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Entwicklungssatzung**

### **Ausgangslage**

Bauanfragen in einem Gebiet, in dem die städtebaulichen Entwicklungsziele nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt sind, werden im zusammenhängenden Siedlungsbestand nach § 34 BauGB behandelt.

In Emstadt ist der bauliche Zusammenhang durch aufgelassene Hofanlagen und Abbrüche an mehreren Stellen unterbrochen, sodass hier eine strengere Bewertung der Anfrage nach § 35 BauGB vorzunehmen ist.

Siedlungsflächen sind in Emstadt zwar im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan für sich alleine stellt jedoch keine verbindliche Voraussetzung für die entsprechende Flächeninanspruchnahme für diese Nutzungen dar.

Andererseits sind Festsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplans eine Grundlage für die Erstellung einer Entwicklungssatzung.

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.

Da die vorliegende Fläche bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird und es sich lediglich um eine Abrundung am Ortsrand des Stadtteiles Emstadt handelt, der durch eine geringe Anzahl an Flächen ergänzt wird, wird für das vorliegende Plangebiet eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB angewandt.

### **Ziel und Zweck der Entwicklungssatzung, Auswirkungen**

Ziel der Entwicklungssatzung ist es, planungsrechtlich verbindlich die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche in Emstadt zu definieren und darzustellen. Diese wird durch die Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt.

Der Geltungsbereich bezieht auch einige unbebaute Flächen („Baulücken“) mit ein, die in einem logischen Zusammenhang mit den angrenzenden bebauten Grundstücken stehen.

Welche Art der baulichen Entwicklung sich innerhalb der Grenzen der Entwicklungssatzung 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.

Auf Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB wird daher in der Entwicklungssatzung ganz verzichtet. Eine Beurteilung geplanter Bauvorhaben findet weiterhin als Einzelfallbetrachtung im Zusammenhang mit den Maßgaben des § 34 BauGB statt.

Da mit der Entwicklungssatzung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bleiben artenschutzrechtliche Aspekte unberücksichtigt. Eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ohnehin nicht, sodass die Vorlage eines

Umweltberichts und die Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich sind.

Durch die Entwicklungssatzung 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.