Entwurf

Ergänzungssatzung der Stadt Schmalkalden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Oberer Pfaffenrain“ im OT Asbach

Begründung
21.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen 3
2. Anlass und Ziele 4
3. Lage des Satzungsgebietes 4
4. Geltungsbereich 5
5. Übergeordnete Planungen 5
6. Rahmenbedingungen 6
7. Planinhalte 8
8. Umweltschutz und Eingriffsregelungen 8

1. Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.06.2022 (BGBI. I S. 1353, 1359)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Thüringer Bauordnung (THürBO) vom 13. 03. 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2021 (BGBl. I S. 3908)

- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung

- Regionalplan Südwestthüringen in der Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011)

- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115)

2. Anlass und Ziele

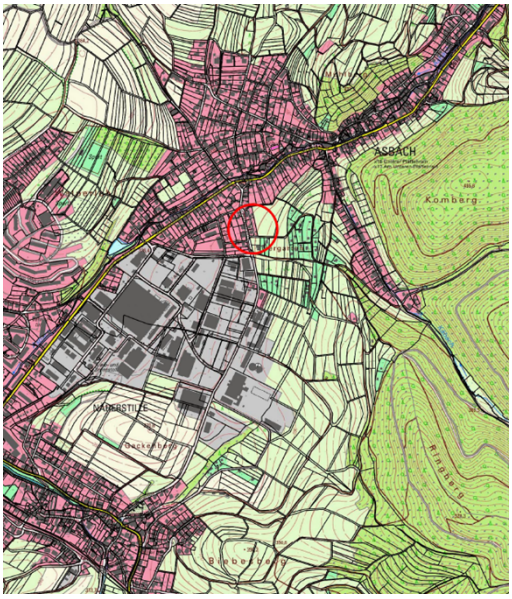
Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient zur Schaffung von Wohnbauland für die Errichtung von 4 bis 5 Einfamilenwohnhäusern. Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt dafür die Einbeziehung von Außenbereichsflächen östlich der vorhandene Wohnbebauung an der Straße Oberer Pfaffenrain, die dabei den städtebaulichen Rahmen bildet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Für die Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 kein Umweltbericht erforderlich, da die zulässige Nutzung (umgebende Bebauung) und die Größe der möglichen Vorhaben (Einfamilienwohnhäuser) sowie die Größe des Baufensters (< 20.000 m²) keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

3. Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand des Ortsteils Asbach der Stadt Schmalkalden und schließt sich direkt an die vorhandene Wohnbebauung am Oberer Pfaffenrain an.



Lage im Stadtgebiet

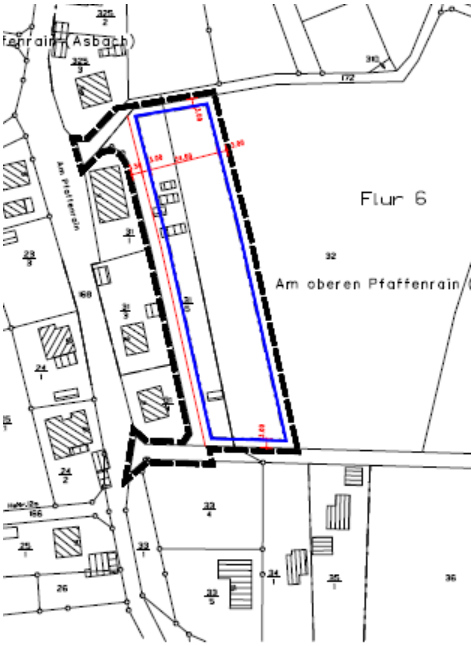


Luftbild mit Lagedarstellung

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,35 ha und umfasst die Grundstücke der

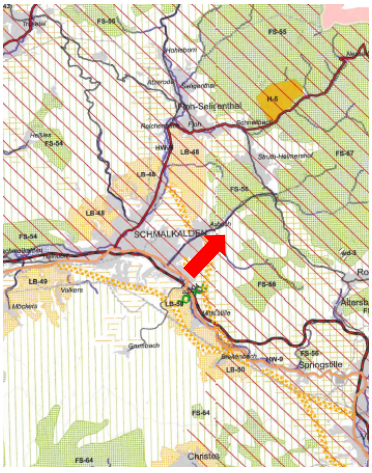
Gemarkung Asbach
Flur 6
Flurstücke 31/5
32 (Teilfläche)
171 (Teilfläche)
172 (Teilfläche)



Übersicht Geltungsbereich

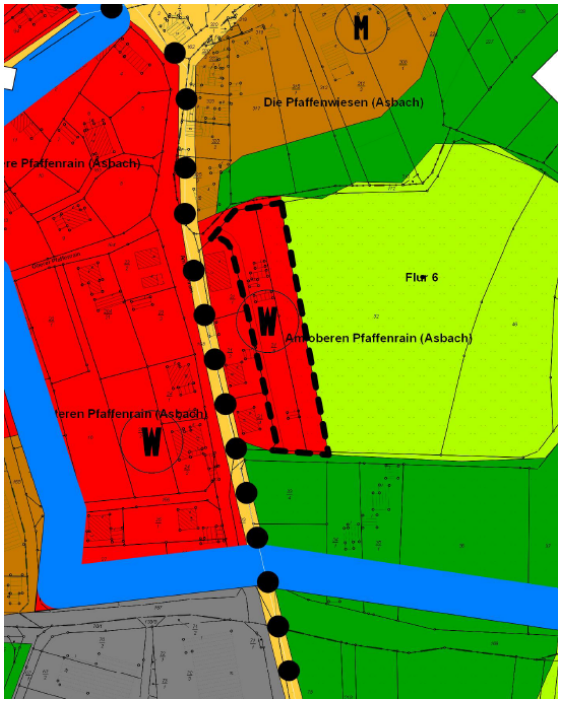
5. Übergeordnete Planungen

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/11 vom 09.05.2011 und Nr. 31/2012 vom 30.7.2012) liegt der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung außerhalb eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Belange aus den Regionalplan Südwestthüringen werden nicht berührt.



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

Die Stadt Schmalkalden verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 24.06.2004 rechtswirksam geworden ist. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

Die Ergänzungssatzung wird aus einem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

6. Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt in westlicher Richtung direkt an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Oberer Pfafferain an. In nördlicher Richtung liegen die Wohngrundstücke der Talstraße. Südlich des Plangebietes am Asbacher Weg befindet sich ein neu errichtetes Wohngebäude.
Die Fläche in östlicher Richtung wird landwirtschaftlich (Grünfläche) genutzt.



Bebauung Blick in westliche Richtung



Bebauung Blick in nördliche Richtung



Blick in südlicher Richtung



Blick in östlicher Richtung

Das Grundstück Gemarkung Asbach, Flur 6, Flurstück 31/5 befindet sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden und wird von den Anliegern genutzt. Auf dem Grundstück wurden Garagen und Nebengebäude errichtet, die sich teilweise in einem sehr desolaten Bauzustand befinden.





vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 31/5

Eine weitere Voraussetzung zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) besteht.
Das Plangebiet liegt in keinem FFH Gebiet sowie Europäischen Vogelschutzgebiet.

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich.
Bei Erdarbeiten ist mit Auftreten archäologischer Funde gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Straße „Oberer Pfaffenrain“ über die nördliche Zufahrt (die gleichzeitig als Zufahrt zum Friedhof des Ortsteils Asbach dient) entlang des Anwohnerweges auf den städtischen Flurstück 31/5 über dem südlich gelegenen Zufahrtsweg zurück zur Straße „Oberer Pfaffenrain“.
Die Zuwegung ist ortsüblich auszubauen.


nördliche Zufahrt


Anliegerweg


südliche Zufahrt

Altlasten Im Plangebiet sind nicht bekannt.

Die Grundstücke für die öffentliche Erschließung sowie das Flurstück 31/5 befinden sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.
In der Ergänzungssatzung ist ein Baufenster mit einer Tiefe von 24,00 m festgesetzt. Dafür ist es erforderlich, vom Grundstück 32 (landwirtschaftlich genutzt) eine Teilfläche von ca. 2000 m² in Anspruch zu nehmen. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Verhandlungen zum Ankauf wurden bereits mit den Eigentümern geführt.

7. Planinhalte

Nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit in der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 einzelne Festsetzungen zu treffen.

Die Stadt Schmalkalden hat folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
- Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

8. Umweltschutz und Eingriffsregelungen

Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können, sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 In Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Durch die Ergänzungssatzung soll eine Fläche, die am süd-östlichen Ortsrand von Asbach gelegen ist und als Garagen, Pkw-Stellfläche, Nebengebäuden, Hausgärten und als Grünland genutzt wird, als Wohnbauland umgewandelt werden. Die negative Auswirkung auf Natur und Landschaft ist daher auszugleichen.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf den entstehenden Bauplätzen pro Bauplatz 2 Stück hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die Ausgleichsregelung wird im § 4 der Ergänzungssatzung festgesetzt. Entsprechend § 135a Abs. 1 BauGB sind die Maßnahmen zum Ausgleich vom Vorhabenträger/Bauherrn durchzuführen.

Hinweis:
Die im Geltungsbereich zu erwartende Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren und Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Der Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben, getrennt zu lagern und wenn möglich vor Ort in verbleibenden Vegetationsflächen wieder einzubauen.