

# Satzung

## **Ergänzungssatzung „An der Malzhohle“**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB

### Stadt Zella-Mehlis

#### **Begründung**

Genehmigungsfassung 28.August 2014

# 1 Veranlassung

## 1.1 Ausgangssituation

Durch die Stadt Zella-Mehlis wurde am 24.06.2014 beschlossen eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Mit dieser städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB wird der Stadt die Möglichkeit gegeben, eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

## 1.2 Ziel und Begründung der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, eine Außenbereichsfläche zum Innenbereich gehörig zu erklären.

Der Garagenkomplex „An der Malzhohle“ wurde in den 70er Jahren errichtet und 1995 von der SWG übernommen. Damit war vorerst eine Nutzung der Garagen gesichert, eine grundlegende Instandhaltung erfolgte jedoch aus zweierlei Gründen nicht a) Ist eine grundlegende Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar, weil der Zeitwert der Garagen inzwischen auf „0“ gesetzt ist b) eine Weiternutzung der Garagen auf Grund ihrer überwiegend kleinen Ausmaße nicht gegeben ist. Viele der Garagen sind auf Grund ihrer geringen Größe nicht nutzbar.

Der Gesamtzustand des Garagenkomplexes ist ein städtebaulicher Missstand, der behoben werden muss.

Es ist beabsichtigt einen Investor zu finden, der die Altbebauung beräumt und neue Garagen für die Bewohner des Wohngebietes errichtet.

Dazu wird das Baurecht nach dem Abriss benötigt, welches durch die bestehende Klarstellungssatzung nicht gegeben ist. Die Nutzung der vorhandenen Garagen ist bis zur Akquirierung eines neuen Investors weiter möglich. Es soll vermieden werden, dass die Garagenutzer über den Winter keine Unterbringungsmöglichkeit für ihre PkW's haben.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Die für das Gebiet der Region Südthüringen definierten Ziele der Raumordnung werden durch die Ergänzungssatzung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich bereits Wohnbaufläche aus. Des Weiteren ist eine Klarstellungssatzung „Hammerrödchen“ mit Bekanntmachung vom 08.02.2006 in Kraft gesetzt.

## 2. Darstellung des Innenbereiches

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im Planteil A „Planzeichnung“ ersichtlich und rot umrandet. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,54 ha und befindet sich im Stadtteil Mehlis, oberhalb der Braugasse gegenüber der mehrgeschossigen Wohnbebauung Feldgasse.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurstücke: 3567/136 (tw), 3417/1 3417/2 (tw), 3420/3 (tw).

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **3. Einzubeziehende Außenbereichsflächen**

Im angrenzenden Außenbereich sind im Nordwesten weitere Garagen sowie im Osten Grünflächen für private Gärten zu finden. Im Norden schließen sich Flächen für Wochenendhäuser an. Diese stehen in keinem Konflikt mit der neuen Bebauung da momentan auch Garagen auf dem Areal vorhanden sind.

### **4. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der Ergänzung wird in Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB folgendes festgelegt:

Zulässig sind nur Garagen.

### **5. Naturschutzrechtliche Regelungen**

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld sind keine FFH (Fauna-Flora-Habitat) und kein SPA (Europäisches - Vogelschutzgebiete) ausgewiesen.

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/und Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung der vorhandenen Flächen.

### **6. Zusammenfassung**

Insgesamt kommt es zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes sowie zu keiner zusätzlichen Versiegelung der bebauten Flächen. Es erfolgt keine zusätzliche Überbauung. Die Neuerrichtung erfolgt nur auf den bereits bestehenden überbauten Flächen.

Zella-Mehlis, den 28.08.214

# Satzung

Aufgrund § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548, wird nach Beschlussfassung durch die Stadt vom 30.09.2014 folgende Satzung erlassen:

## § 1 Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen. Die beigefügte Planzeichnung (Planteil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieser Satzung werden nur Garagen zugelassen.

## § 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

## § 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach der ortüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Zella-Mehlis, 28.08.2014

gez. Rossel  
Bürgermeister

Anlagen:

Planteil A