

Stadt Bad Sulza

Außenbereichssatzung "Am Gradierwerk"

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung zum 2. Entwurf

Erstellt: KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen
Tel.: 036453 / 8656-0

Stand: Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG.....	1
2. AUSGANGSSITUATION	1
3. ZIELSTELLUNG DER SATZUNG.....	1
4. KLARSTELLUNG	2
5. SATZUNGSUMGRIFF	2
6. ERSCHLIEßUNG.....	2
7. NATURSCHUTZ	4

1. EINLEITUNG

Die Stadt Bad Sulza beabsichtigt mit dieser Satzung nach § 35 Abs. 6 für Grundstücke im Außenbereich im Gebiet „Am Gradierwerk“ eine Wohnbebauung neben der bereits vorhandenen Wohnbebauung zuzulassen und zugleich eine räumliche Abgrenzung festzusetzen. Ausnahmsweise sollen kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Satzung soll eine ordnungsgemäße, städtebauliche Entwicklung sowie ein nachvollziehbares Verwaltungshandeln sicherstellen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, auf den Grundstücken existiert eine Bestandsbebauung, deren Anfänge bereits in den 50er Jahren zu verzeichnen ist.

Folgende gesetzliche Ausschlusskriterien in Bezug auf den Satzungsentwurf liegen nicht vor:

- keine UVP-pflichtigen Vorhaben,
- keine Vorhaben die Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen,
- kein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG.

Da die Satzung keinen absoluten Bauanspruch vermittelt, können im Genehmigungsverfahren weitere, dem Außenbereich dienende Belange geltend gemacht werden. Auf diese Weise ist ein hohes Maß an Rücksichtnahme auf die Siedlungssituation im Außenbereich gewährleistet

2. AUSGANGSSITUATION

Regionalplan

Das Satzungsgebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) nachrichtlich als Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-125 *Ilmtalhänge und Sonnenkuppe bei Bad Sulza* ausgewiesen und liegt des Weiteren im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung. Im Osten grenzt das Satzungsgebiet an das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-15 *Weinberge bei Bad Sulza und Kaatschen*.

Entsprechend wird die Außenbereichssatzung „Am Gradierwerk“ mit dem grundsätzlichen Ziel aufgestellt, hier im Wesentlichen nur eine geringfügige Nachverdichtung sowie geringfügige Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Bestand zu ermöglichen.

Flächennutzungsplan

Ein beschlossener bzw. genehmigter Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Bad Sulza nicht vor.

Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet „Am Gradierwerk“ ist geprägt durch eine vorhandene Bebauung, welche zweifelsfrei als Außenbereich zu klassifizieren ist. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Verkehrsfläche „Am Gradierwerk“.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung einiges Gewicht besitzt und somit der Anwendungsbereich des § 35 Abs. 6 BauGB eröffnet ist. Zudem wurden bisherige Baugenehmigungen in diesem Bereich nach § 35 BauGB erteilt.

Ein Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB ist somit für das Planungsgebiet anzunehmen. Es liegt keine landwirtschaftliche Prägung vor (es findet keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt) und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist im Geltungsbereich existent. Die nicht mit einer Wohnnutzung belegten Flächen der Satzung sind Gartenland sowie brachliegendes Unland.

3. ZIELSTELLUNG DER SATZUNG

Ziel der Satzung ist die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Am Gradierwerk“ unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Innerhalb des Satzungsgebietes existieren geringfügige Verdichtungsmöglichkeiten. Geringfügige Erweiterungen und Um- bzw. Ersatzbauten sollen ermöglicht werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass durch eine Maßvolle Nutzung das Ortsbild nicht maßlos überlastet wird.

Mit Rechtswirksamkeit der Satzung sollen für Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich der Satzung erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden, d.h. der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ soll dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können. Vor dem Hintergrund bereits erstellter und zukünftiger Bauvorhaben ist eine klare Abgrenzung mit Außenwirkung notwendig, da insbesondere in räumlicher Hinsicht objektive, vor allem aber auch exakt nachvollziehbare Kriterien für den Bürger und die Verwaltung bei der Beurteilung der Frage des Baurechts geschaffen werden müssen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung unter Einschluss der vorhandenen unbebauten Grundstücke innerhalb dieser Grenzen. Die Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht beabsichtigt. Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

4. KLARSTELLUNG

Eine Außenbereichssatzung schafft kein grundsätzliches Planrecht, wie es bei einem Bebauungsplan der Fall wäre, sondern ermöglicht die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen. Mittels der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen, ein Bauvorhaben unterliegt immer noch einer Einzelfallprüfung.

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich verbleibt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und begünstigten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht berührt.

Für die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB müssen Voraussetzungen gegeben sein.

Insbesondere können im Einzelfall andere Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB außer den nach § 2 der Satzung ausgeschlossenen Belange dem Vorhaben entgegenstehen oder zusätzliche Auflagen in der Baugenehmigung bedingen, auch wenn sie nicht offensichtlich erkennbar sind.

5. SATZUNGSUMGRIFF

Die gemäß Satzungsumgriff dargestellten Außenbereichsflächen umfasst folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Bad Sulza:

vollständig: 1852/3; 1854/3; 1854/6; 1854/7; 1854/8

teilweise: 1852/1 und 1852/4

Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan dieser Satzung. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

6. ERSCHLIEßUNG

Die Bereiche der Außenbereichssatzung weisen eine gesicherte Erschließung auf.

Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Zuständiges Unternehmen für die Trinkwasserversorgung ist die Apoldaer Wasser GmbH. Das Satzungsgebiet ist trinkwasserseitig erschlossen.

Für die Abwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband Apolda zuständig.

Abwasserseitig ist das Satzungsgebiet gemäß geltendem Abwasserbeseitigungskonzept (Stand 2020) dauerhaft als Standort mit vollbiologischen Kleinkläranlagen ausgewiesen. Ein Anschluss an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage ist daher nicht vorgesehen.

Hierzu liegt mit Schreiben vom 22.02.2024 eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde vor. Die Grundstücke sind somit von der Anschlusspflicht befreit. Gemäß Schreiben der Unteren Wasserbehörde kann die Erschließung in Verantwortung der Grundstückseigentümer über grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlagen oder auf Grundstücken mit geringer Nutzung (Wochenendhäuser) auch über abflusslose Abwassersammelgruben gesichert werden.

Löschwasserbereitstellung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Abzudecken ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden (insgesamt 96m³ Löschwasservorrat).

Südwestlich des Planbereiches in ca. 50 Metern Entfernung befindet sich in der Verkehrsfläche „Am Gradierwerk“ der nächste Hydrant mit einer gemessenen Leistung von 64,75 m³/h. Über diesen kann die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Zusätzlich kann die südlich des Satzungsgebietes, hinter der Bahntrasse gelegene, Ilm für die Löschwasserentnahme genutzt werden. Die Ilm ist über eine Unterführung der Bahnleiße erreichbar.

In der Verkehrsfläche „Am Gradierwerk“ sind die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr gegeben.

Energieversorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH zuständig.

Die Bestandsgebäude sind bereits an das Versorgungsnetz angebunden, Leitungsbestände liegen in der vorhandenen Verkehrsfläche.

Durch Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Neubauten wird ggf. eine Ergänzung der vorhandenen Niederspannungsstromversorgung durch Mittelspannungskabel und Transformatorenstationen, je nach benötigter Bezugs- und Erzeugungsleistung, erforderlich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit über die öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

Nach derzeitigem Sachstand erfolgt die Entsorgung für Hausmüll, PPK sowie Leichtverpackungen (gelbe Tonne) über folgende Wege:

- Hausmüll wird über den öffentlich-rechtlichen Entsorger (Entsorgungs-gesellschaft Weimarer Land mbH) im Zuge einer Kleinsammeltour (Kleinfahrzeug) in separater Runde aufgenommen, dabei wird der gesamte planerisch erfasste Bereich angefahren.
- PPK wird mittels 3-achsigem Müllfahrzeug an einem Sammelplatz ca. 230 m nordöstlich ab Bahnübergang aufgenommen.
- Gelbe Tonnen werden durch einen externen Dienstleister mittels 3-achsigem Müllfahrzeug an einem Sammelplatz ca. 230 m nordöstlich ab Bahnübergang aufgenommen.
-

Die Zustimmung der Unteren Abfallbehörde wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die Nutzer bereits erschlossener oder geplant zu erschließender Grundstücke bzw. Wohneinheiten die bei ihnen anfallenden Abfälle (Hausmüll-/Papier/Pappe/Kartonagen, Leichtverpackungen sowie Sperrmüll) auf eigene Kosten an die beschriebene Sammelstelle ca. 230 m nordöstlich ab Bahnübergang bringen, wenn eine Abholung am Grundstück nicht möglich ist. Der Sammelpunkt wird mit folgenden Koordinaten festgelegt (UTM-Format): Ostwert: 684345, Nordwert: 5664260.

Verkehr

Die Flächen der Außenbereichssatzung sind über bereits vorhandene Verkehrsflächen („Am Gradierwerk“) erreichbar und grenzen unmittelbar an diese an.

7. NATURSCHUTZ

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung berührt keine, nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte.

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) i.V.m. § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (Thür-NatG) pauschal gesetzlich geschützten Biotope sind innerhalb des Satzungsgebietes ebenfalls nicht betroffen.

Eine Abfrage des Thüringer Artenerfassungsprogramms ergab gem. Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nach aktuellem Stand auch keine Hinweise, welche einer weiteren Bebauung bzw. Nutzungsintensivierung innerhalb des Satzungsgebietes entgegenstünden.

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten. Gewässer 1. Oder 2. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlastenverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet nicht verzeichnet.

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geprüft.

Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebauliche Nutzung einer Splittersiedlung im Außenbereich ermöglichen und eine behördliche Beurteilung weiterer Bauanträge im Gebiet erleichtern. Eine Außenbereichssatzung schafft kein Baurecht. Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich um eine weitere Möglichkeit der Teilprivilegierung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Anders als im Rahmen von § 34 BauGB erfolgt keine Aufwertung der Flächen zu einem Innenbereich nach § 34 BauGB. Auch bei Wirksamkeit der Außenbereichssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit stets am Maßstab des § 35 BauGB vorzunehmen.

Bauliche Verdichtungen bzw. Erweiterungen sind nur in stark eingeschränktem Umfang aufgrund des vorhandenen Bestandes möglich und unterliegen der Einzelfallbewertung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in welches die jeweiligen Fachbehörden eingebunden sind. Sollten öffentliche Belange dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen schließt sich eine Genehmigung aus. Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob das öffentliche Interesse an dem Bauvorhaben im Außenbereich größer ist als das Naturschutzinteresse.

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen, da alle Nutzungsänderungen, Erweiterungen und Neubauten ohnehin einer behördlichen Genehmigung erfordern. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird für jedes Vorhaben eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Auflage zur Baugenehmigung erteilt.

Wald

Der geplante Geltungsbereich selbst umfasst keine Waldflächen, so dass bauliche Entwicklungen im Gebiet nicht zur Inanspruchnahme oder direkten Beeinträchtigung von Waldflächen führen werden. Unmittelbar nördlich grenzt eine Waldfläche an das Gebiet an. Es handelt sich um artenreichen Laubmischwald (Traubeneiche, Hainbuche, Spitz-, Feld- und Bergahorn, Esche, Linde, Vogelkirsche, Elsbeere u.a.). Bei der Bebauung von Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung mit Gebäuden in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, ist zu Waldflächen ein Abstand von 30m einzuhalten.