

# **Außenbereichssatzung „Schleusingen Nord“**

nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Stadt Schleusingen

**Satzung**



# **Außenbereichssatzung „Schleusingen Nord“**

nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Stadt Schleusingen

*Auftraggeber:*

**Stadt Schleusingen**

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
*-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-*  
98544 Zella-Mehlis  
Rathausstraße 8  
☎ 03682 / 8961-0  
✉ 03682 / 8961-61  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)  
[info@kehrer-horn.de](mailto:info@kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. N. Kehrer

# **Außenbereichssatzung „Schleusingen Nord“**

nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Stadt Schleusingen

**Satzung: 16.07.2009**

## ***BEGRÜNDUNG***

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
  - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Rahmenbedingungen**
  - 4.1 Lage und Abgrenzung
  - 4.2 Vorhandene Bebauung / Nutzung
  - 4.3 Verkehr
  - 4.4 Schutzgebiete
  - 4.5 Immissionen, Emissionen
  - 4.6 Denkmalschutz
- 5. Inhalt der Außenbereichssatzung**
  - 5.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Auswirkungen der Planung
  - 5.3 Technische Infrastruktur

## 0. Gesetzliche Grundlagen

Diese Satzung wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
2. **Baugesetzbuch (BauGB )** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. , S. 349)
6. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2009 (GVBl. S. 320, 345)
7. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

# 1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Schleusingen beabsichtigt, im Norden der Kommune im Außenbereich, angrenzend an die Gemarkung St. Kilian eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

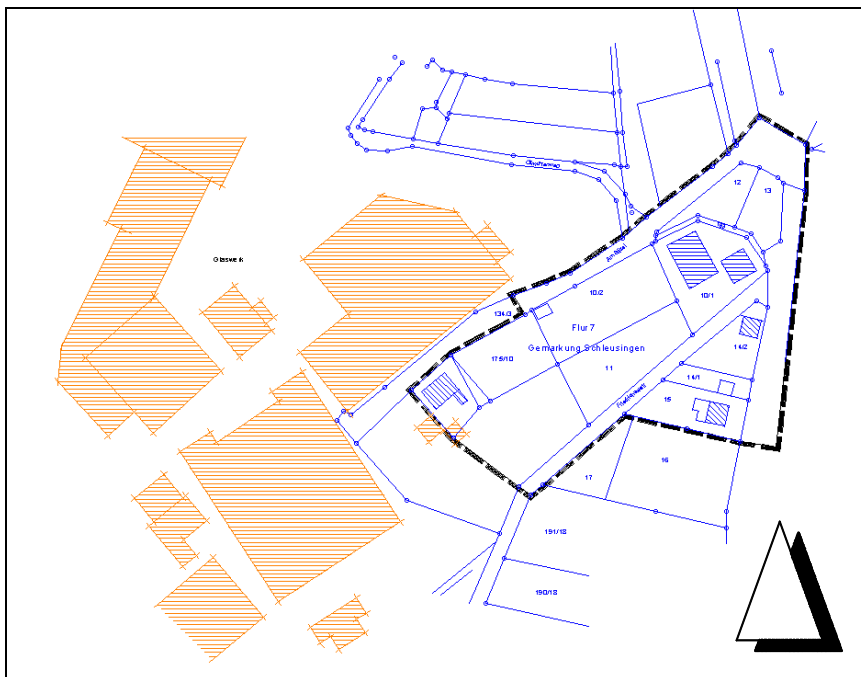
Die bestehende Siedlung mit Wohnhäusern und einem kleinen Gewerbebetrieb ist nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Charakteristisch hat sich hier vielmehr eine Wohnnutzung mit gewerblichen Strukturen von eigenem Gewicht entwickelt, die optisch und auch städtebaulich der Ortslage St. Kilian zuzuordnen ist, aber nach Gemeindestruktur zur Stadt Schleusingen gehören.

Mit der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) soll erreicht werden, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Wohnsiedlung befürchten lassen.

Anlass ist die Erweiterungsabsicht der Firma Ingenieurbüro Stegemann + Polster GbR.

# 2. Geltungsbereich

Der Satzungsbereich liegt im Norden der Stadt Schleusingen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,09 ha.



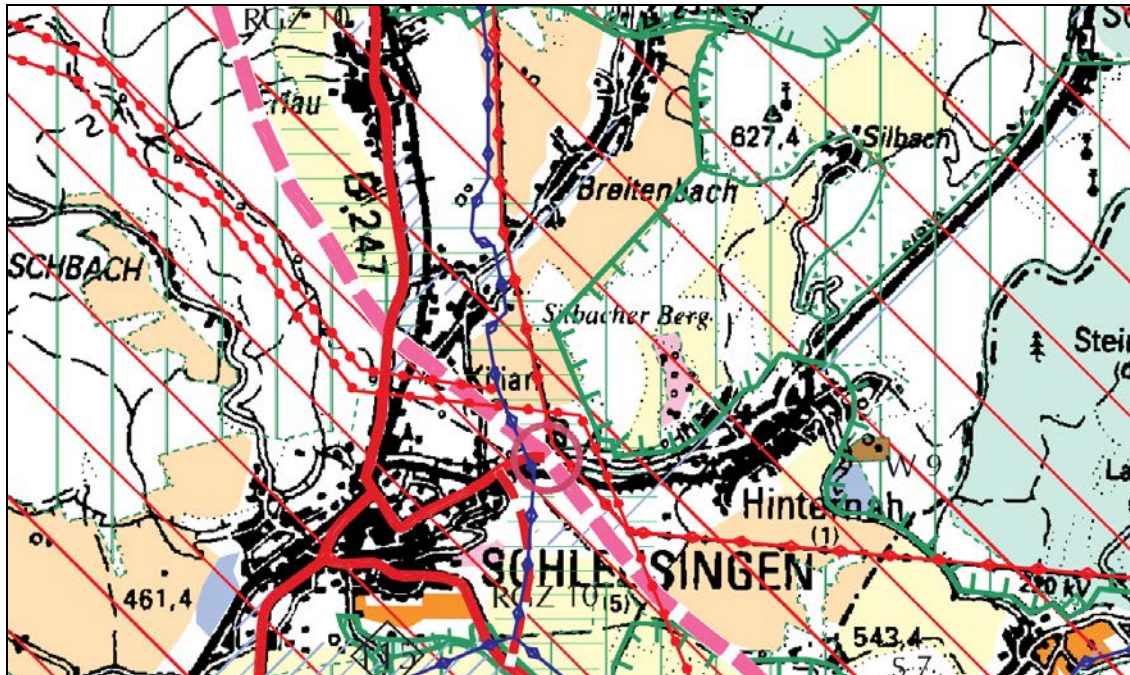
Übersicht Satzungsbereich

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

##### **Allgemeine raumordnerische Ziele**

Die Stadt Schleusingen ist laut RROP-ST Pkt. 3.1.3 als Unterzentrum ausgewiesen. Schleusingen ist potentiell Fremdenverkehrsgebiet (Kleiner Thüringischer Wald / Hildburghäuser Wald). Die Stadt liegt in einer Achse mit großräumiger Bedeutung (Suhl — Schleusingen — Hildburghausen — Coburg).



Auszug RROP-ST

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Es liegt kein genehmigter FNP vor.

### 4. Rahmenbedingungen

Für Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwendbar. Eine förmliche Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB gelten folgende Voraussetzungen:

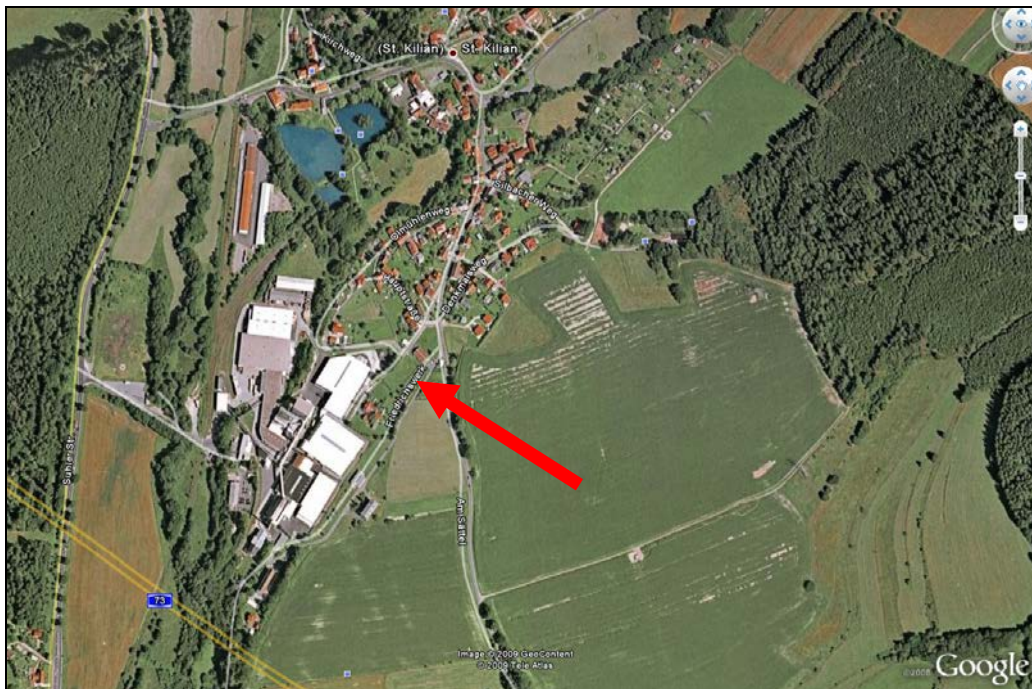
1. Der Geltungsbereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein.
2. Im Geltungsbereich muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein.
3. Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen.
4. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
5. Die Außenbereichssatzung kann auch für Vorhaben kleinerer Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
6. Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (nach § 1 Abs. 3-6 BauGB) vereinbar sein.

Für die Außenbereichssatzung „Schleusingen Nord“ sind die unter Punkt 1-5 genannten Voraussetzungen erfüllt. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Begründung insgesamt nachgewiesen.

#### 4.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Schleusingen. Das Gebiet grenzt im Westen und Norden an die Gemarkung St. Kilian an.

Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches ist der Karte mit dem Geltungsbereich (Punkt 2. Geltungsbereich) zu entnehmen.



#### 4.2 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Innerhalb des Planbereiches bestehen mehrere Wohnhäuser und ein Gewerbebetrieb. Die nicht zu Bauflächen zu zuordnenen Bereiche werden als Gärten genutzt. Die Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb wird zur Zeit als Grasland genutzt.



#### 4.3 Verkehr

Das Gebiet ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Straßen Am Sättel, Friedrichswerk und Ölmühlenweg gegeben.

#### 4.4 Schutzgebiete

Im Bereich der Satzung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Südöstlich liegt ein Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel.

#### **4.5 Immissionen, Emissionen**

Das Satzungsgebiet ist Schallimmissionen aus dem angrenzenden Werksbereich des Behälterglaswerkes und von der benachbarten Autobahntrasse der „A 73“ ausgesetzt.

Die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte durch das Behälterglaswerk, für die bestehende Bebauung wurde bereits nachgewiesen.

##### Hinweis Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Hildburghausen

Wohngebäuden und anderen lärmschutzbedürftigen Nutzungen im Außenbereich werden die Schallimmissionsrichtwerte analog einem Mischgebiet zugeordnet.

Danach wurden im Planfeststellungsverfahren die Schallimmissionen der Autobahntrasse und im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die Schallimmissionen des Behälterglaswerkes geprüft.

Für das im Satzungsgebiet bestehende Wohnhaus Friedrichswerk 32 liegen uns Lärmwerte vor.

Das Behälterglaswerk musste, im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für verschiedene bauliche und anlagentechnische Änderungen, durch eine gutachterliche Lärmmessung den Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Lärmwerte erbringen. Das Landratsamt ist seit dem 01.05.2008 immissionsschutzrechtliche Überwachungsbehörde für das Behälterglaswerk.

Ein separates Schallimmissionsgutachten für die Außenbereichssatzung liegt nicht vor. Aus unserer Sicht wird auch kein Schallimmissionsgutachten für die Außenbereichssatzung gefordert, weil

- das im Satzungsgebiet bestehende Wohnhaus Friedrichswerk 32 bereits maßgeblicher Immissionsort (entspr. TA Lärm) zum Glaswerk ist und durch das Glaswerk die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte nachgewiesen ist,
- sich durch die Satzung für die lärmschutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohnhäuser) kein höherwertigerer Schutzanspruch vor Schallimmissionen ergibt.

#### **4.6 Denkmalschutz**

Das Satzungsgebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt. Gemäß § 16 des Gesetzes unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

## **5. Inhalt der Außenbereichssatzung**

### **5.1 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Sorge zu tragen und planungsrechtlich abzusichern, dass sich diese zulässige Neubebauung harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügt. Demzufolge werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

Die vorhandene Siedlungsstruktur dieses Bereiches ist geprägt durch eingeschossige Einzelhäuser mit großzügigen Nebenanlagen auf großen Grundstücken sowie den Gewerbebauten der Firma Ingenieurbüro Stegemann + Polster GbR.

Um die zukünftige Bebauung dieser Struktur anzupassen, wird bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohnungen als Einzelhäuser. Gewerbebauten und Wohnbauten müssen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung (Firstrichtung, Dachneigung, Traufhöhe) der näheren Umgebung anpassen.



Zur Höhenbegrenzung wird die Traufhöhe (TH) im Satzungsbereich auf max. 5,00 m begrenzt.

#### Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den im Höhenplan bestehenden Geländehöhen vor jeglicher Geländeregulierung, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe bergseitig.

### **5.2 Auswirkungen der Planung**

Es ist zu erwarten, dass Baugenehmigungen im Geltungsbereich durch diese Außenbereichssatzung leichter nach § 35 (2) BauGB erteilt werden können. Es wird sich im Wesentlichen um Umnutzungsvorhaben, kleinere Erweiterungsvorhaben oder Lückenbebauungen handeln, die der Erhaltung, Erneuerung und dem Umbau der vorhandenen Ortschaft dienen. Eine wesentliche Erweiterung - über die bereits besiedelte Fläche hinaus - kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht erreicht werden.

Es wird darauf verwiesen, dass mit einer Außenbereichssatzung nicht unmittelbar Baurechte begründet werden. Andere öffentliche Belange, wie z.B. Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund kann die baurechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben und der damit verbundene Kompensationsbedarf nicht vorab auf der gemeindlichen Planungsebene abgeschätzt werden, sondern unterliegt im Einzelfall der (Ermessens-) Entscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde. Insofern ist erst auf dieser Ebene die Eingriffsregelung verbindlich zu regeln.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

#### ***Elektroversorgung***

Das Plangebiet ist von der angrenzenden Bebauung aus erschließbar.

#### ***Trinkwasser / Brauchwasser***

Das Plangebiet soll aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erschlossen werden.

#### ***Schmutzwasser***

Das Plangebiet soll an das vorhandene Abwassernetz angebunden werden.

#### ***Regenwasser***

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist am Standort des Entstehens ohne Beeinflussung Dritter zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser durch Regenrückhaltung ist ebenfalls möglich.

#### **Hinweis:**

**Für eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.**

---

- Ende des Begründungstextes -