

Entwurf vom September 2014

Begründung zur Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße“

1. Allgemeines

1.1 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Leipziger Landstraße“ befindet sich im Stadtteil Eilenburg Berg. **Der Geltungsbereich überlagert im östlichen Bereich eine geringe Teilfläche des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes „B107n – Ortsumgehung“.**

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. In den räumlichen Geltungsbereich werden die Grundstücke Flurstücke 29/5, 34/1 und 35/5 der Flur 9 in der Gemarkung Eilenburg komplett und die Flurstücke 26 und 27 teilweise einbezogen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, Anlage zur Außenbereichssatzung, dargestellt. **Die Flurstücke 34/1 und 35/5 befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „B 107n – Ortsumgehung“. Ein Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan (Planzeichnung) ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.** Die Grenze des einfachen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung zur Außenbereichssatzung dargestellt.

1.3 Anlass der Planung

Die vorhandene Bebauung weist einzelne Baulücken auf. Diese könnten durch bauliche Anlagen aufgefüllt werden. Auf einem Grundstück sind u. a. Nutzungsänderungen mit baulichen Änderungen geplant. Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist derzeit aber nicht genehmigungsfähig, da sich die Grundstücke im Außenbereich befinden und öffentliche Belange beeinträchtigt werden. **Dies gilt auch für die Fläche im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „B107n – Ortsumgehung“.**

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ist die Fläche der Außenbereichssatzung als Grünfläche mit Siedlungsbestand dargestellt. Die Stadt hat ergänzend zur Planzeichenverordnung dieses Zeichen definiert, um die vorhandenen Bebauungen zu dokumentieren. Die Grundstücke werden unterschiedlich genutzt und es sind Bebauungen von einigem Gewicht vorhanden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese Flächen keine Weiterentwicklung erfahren. Damit wird aber eine Auffüllung des vorhandenen Baubestandes nicht ausgeschlossen.

Die in die Außenbereichssatzung einbezogenen Flurstücke 34/1 und 35/5 sind durch die Teilung der historischen Flurstücke 34 und 35 entstanden und befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „B 107n – Ortsumgehung“. Die Fläche ist hier als Grünfläche dargestellt. Die gesamte Fläche der Flurstücke wurde damals in den Geltungsbereich einbezogen, da diese gegebenenfalls für den Ausbau der 3. und 4. Fahrspur benötigt worden wäre. Die 3. und 4. Fahrspur wurde nicht angelegt. Das Flurstück 34 wurde nach Beendigung der Straßenbaumaßnahme neu vermessen. O. g. Flurstücke sind im privaten Eigentum geblieben, die weiter gebildeten Flurstücke sind in das Eigentum des Bundes übergegangen.

Gegenwärtig können baulichen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) nicht genehmigt werden.

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einzelner baulicher Anlagen widerspricht aber nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eilenburg und das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist die Außenbereichssatzung das geeignete Mittel, um einzelne Wohnbauvorhaben und Vorhaben die kleineren handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zu genehmigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer der Außenbereichssatzung sind erfüllt.

- Der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
- Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (siehe Pkt. 1.8 zu Natura 2000)

Die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleiben Flächen im Außenbereich. Es bleibt bei der Anwendung des § 35 BauGB, jedoch werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohnbauvorhaben und Vorhaben die kleineren handwerks- und Gewerbebetrieben dienen erleichtert. Die Satzung hat ausschließlich positive, die Zulässigkeit der Vorhaben unterstützende Wirkung und keine negative, ausschließende. **Mit der Außenbereichssatzung wird der einfache Bebauungsplan „B 107n – Ortsumgehung“ geändert.** Damit kann auch das im einfachen Bebauungsplan zum Abbruch dargestellte Gebäude (kein Abbruchgebot!) entsprechend umgenutzt bzw. erweitert werden. Im Übrigen wurde für dieses Gebäude der Nutzungsänderung für Wohnzwecken mit Schreiben des Straßenbauamtes Torgau vom 07.07.1995 zugestimmt. Im gleichen Schreiben wurde mitgeteilt, dass entlang der Trasse B 107 neu ab äußerem Fahrbahnrand in einer Entfernung bis zu 20 m keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dem entsprechenden Bauantrag wurde mit Schreiben vom 23.08.1996 des Straßenbauamtes Leipzig zugestimmt.

1.5 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße Leipziger Landstraße. Diese hat keine Widmungseinschränkung und ist für Fahrzeuge bis 40 t zugelassen.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht zu prüfen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Durch den Abwasserzweckverband Mittlere Mulde wurde aber bereits mitgeteilt, dass die Grundstücke laut Abwasserbeseitigungskonzept als dauerhaft dezentral ausgewiesen sind. Eine Abwasserleitung in der Leipziger Landstraße ist aus Kostengründen nicht geplant. Die Errichtung von privaten vollbiologischen Kleinkläranlagen ist erforderlich. Eine solche befindet sich bereits auf zwei Grundstücken. Von einem Grundstück wird das Abwasser in das öffentliche Netz in der Kospaer Landstraße eingeleitet. Die Leitung bis dahin wurde privat finanziert. Auch diese Möglichkeit besteht weiterhin.

1.7 Immissionsschutz

Östlich an das Gebiet der Außenbereichssatzung grenzt die B 107n – Ortsumgehung. Welche Lärmschutzmaßnahmen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen erforderlich sind, ist im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht zu prüfen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1.8 Natur und Landschaft

Im Außenbereich sind Natur und Landschaft von erheblicher Bedeutung.

Ein Grünordnungsplan ist aber im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht erforderlich. Die Umweltprüfung findet nur reduziert im Satzungsverfahren statt (siehe Pkt. 1.4, Abs. 4, Anstrich 3 und 4). Naturschutzrechtlich sind der Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft erst im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Grünfläche mit Siedlungsbestand. Damit wird ausgedrückt, dass eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es handelt sich um Wohn-, Garten- und Ackerflächen. Dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan sind für diese Fläche keine besonderen Hinweise zu entnehmen.

Die Fläche befindet sich nicht in einem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ein Ausgliederungsverfahren ist damit nicht erforderlich.

Im Gebiet sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Die Fläche befindet sich auch in keinem Schutzgebiet nach Natura 2000. Hier hat Sachsen 270 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und 77 Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protection Areas, SPA) als Teile des europaweiten Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 ausgewählt.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz/Archäologie

Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

2.2 Abfall

Baulich bedingte Abfälle sind nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG) ordnungsgemäß zu verwerten. Dabei sollen Materialien kontaminationsfrei sein.

2.3 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

2.4 Boden

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998) z. B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u. ä. besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i. V. m. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfall-

wirtschafts- und Bodenschutzgesetz i. d. F. vom 01.07.1999) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB gegebenen Hinweise in der Begründung zu beachten.

2.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als munitionsverseuchtes Gelände bekannt. Munitionssucharbeiten sind nicht erforderlich. Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteile, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere unbekannte Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen.

Die gilt auch im Zweifelsfall. Die Meldepflicht ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

2.6 Natürliche Radioaktivität

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz sind zu beachten. Ansprechpartner bei Fragen ist die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle (www.strahlenschutz.sachsen.de).

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, ber. S. 159) in der derzeit gültigen Fassung