

Begründung zur Ergänzungssatzung „Am Bärenbruch“

1. Allgemeines

1.1 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Bärenbruch“ befindet sich im Stadtteil Eilenburg Ost.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. In den räumlichen Geltungsbereich werden die Grundstücke Flurstücke 939/24, 28/5, 28/6 und 28/7 der Flur 37 in der Gemarkung Eilenburg komplett und die Flurstücke 896/24, 24/20, 27/5 und 27/29 teilweise einbezogen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zur Ergänzungssatzung dargestellt.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Durch die Ergänzungssatzung werden diese einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Flächen erhalten Baulandqualität. Nicht erforderlich ist, dass die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauland dargestellt sind.

1.4 Verkehrsmäßige Erschließung

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

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist individuell für jedes einzelne Bauvorhaben mit den entsprechenden Medienträgern abzustimmen.

Die Stromversorgung der vorhandenen Gebäude erfolgt zz. über eine Freileitung. Ein weiterer Anschluss oder die Erhöhung des Leistungsbedarfs ist nur bei einem Ausbau des Netzes möglich. Die Erschließung mit Erdgas ist nicht geplant.

In der Straße Am Bärenbruch liegt eine öffentliche Abwasserleitung für Schmutzwasser. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

In dem Gebiet befinden sich Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes.

Umverlegungen sind bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zu beantragen.

1.6 Umweltschützende Belange

Der § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB verfügt, dass § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, aber die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind eingehend zu betrachten. Die Betrachtung erfolgte durch Herrn Reuter, Garten- und Landschaftsarchitekt in Form eines grünordnerischen Fachbeitrages, welcher Anlage zur Begründung ist.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich begründeter Schutzgebiete.

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

2. Begründung der Festsetzungen

Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Ergänzungssatzung ist, dass diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Prägend für die Flächen ist die Karl-Liebknecht-Siedlung.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen beruht auf § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Nach der Art der baulichen Nutzung entspricht das Gebiet einem Allgemeinen Wohngebiet, analog der Karl-Liebknecht-Siedlung. Zulässig sind alle baulichen Anlagen, die im § 4 BauNVO aufgeführt sind. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich. Es werden nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, ansonsten müssen sich bauliche Anlagen in den vorhandenen Bebauungsrahmen einfügen.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Eine Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird nicht zugelassen.

2.2 Baugrenze

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Karl-Liebknecht-Siedlung wäre die überbaubare Grundstücksfläche relativ groß. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich bereits bauliche Anlagen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festlegung eines Baufeldes festgesetzt.

Festsetzungen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) wurden nicht getroffen. Diese Anlagen sind auch außerhalb des Baufeldes zulässig. Die bauliche Einschränkung erfolgt durch die zulässige Grundflächenzahl. Garagen und Stellplätze sind außerdem nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2.3 Grünordnung

Nach § 14 BNatSchG unterliegen Vorhaben, welche geeignet sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen, der sogenannten Eingriffsregelung. Dabei werden für jeden unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz gefordert.

Auf der Grundlage der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (maximale mögliche Versiegelung 40 Prozent) wurde durch ein Fachbüro ermittelt, welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Dabei wurden dem baulichen Bestand sowie der möglichen Versiegelung sogenannte Biotopwertpunkte gegeben. Die Differenz der Wertpunkte stellt den Verlust von Lebensräumen dar, der auszugleichen ist.

Im grünordnerischen Fachbeitrag des Herrn Reuter vom April 2013 sind entsprechende Maßnahmen zur Minderung und Kompensation dargestellt.

Minderungsmaßnahmen: Um die Auswirkungen von Erdarbeiten und der Versiegelung auf das Schutzgut Boden zu mindern, ist der Oberboden auf den in Anspruch genommenen Flächen nach DIN 18 300 in einer Stärke von 30 cm (Ap-Horizont) abzutragen, zu sichern und bei Bedarf wieder aufzutragen. Der anfallende Oberboden ist im Bereich der Ausgleichsmaßnahme anzudecken.

Kompensationsmaßnahmen: Als Ausgleich wird vorgeschlagen, zwei Streuobstwiesen (bezeichnet mit M 1 und M 2) anzulegen.

Die Ausgleichsmaßnahme M 1 wäre bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken Flurstück 27/5, 24/20, 939/24 und 896/24 erforderlich. Auf diesen Grundstücken befinden sich bereits Wohnhäuser und Nebenanlagen. Eine weitere Bebauung der Grundstücke ist nach Rücksprache mit den Eigentümern nicht angedacht. Aus diesem Grund wird auf diese

Ausgleichsmaßnahme verzichtet. Der Bauausschuss hat am 13.05.2013 seine Zustimmung erteilt.

Realisiert werden soll die Maßnahme 2. Diese ist umzusetzen, wenn auf dem Grundstück Flurstück 28/7 bzw. 27/29 (unbebaut) eine Baugenehmigung erteilt wird. Die Fläche von ca. 2.648 qm wurde in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Grünfläche einbezogen. Auf dieser sollen 32 Bäume (Wildformen von Kulturobstsorten) gepflanzt werden. Durch diese Maßnahme wird eine naturnahe, für den Siedlungsrand typische Gehölzstruktur geschaffen.

Eine gleichartige Wiederherstellung der Funktion des Naturhaushaltes nach § 15 BNatSchG ist nicht möglich, da die mögliche Neuversiegelung aufgrund fehlender Entsiegelungsflächen funktional nicht ausgeglichen werden kann. Die Anpflanzung von Bäumen ist aber ein gleichwertiger Ersatz.

3. Hinweise

3.1 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.

3.2 Abfall

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

3.3 Altlasten

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

3.4 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 Abfallwirtschafts- 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, § 1BBodSchG, § 202 BauGB gegebenen Hinweise in der Begründung zu beachten.

3.5 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.

3.6 Immissionsschutz

Die von der EBAWE Anlagentechnik GmbH ausgehenden Störungen überschreiten nicht die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet.

3.7 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).

3.8 Geologie

Insbesondere während der Tauperiode und in niederschlagsreichen Zeiten ist in dem Gebiet mit verstärkter Grundwasserführung zu rechnen. In Anlehnung an die DIN 420 / DIN EN 1997-2 werden Baugrunduntersuchungen empfohlen, sofern keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen. Ansprechpartner ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.geologie.sachsen.de).

4. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) 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 Bauordnung (SächsBO) vom 02.09.2004 (SächsGVBl. S. 427) 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

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Anlage

Grünordnerischer Fachbeitrag vom April 2013

15.10.2013