

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Elsteraue
Hauptstraße 30
06729 Elsteraue OT Alttröglitz



Projekt:

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Elsteraue**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Januar 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Tireviciute B. Sc.

Projekt-Nr.

21-096

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlass und Inhalt der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	allgemeine Beschreibung des Vorhabens	3
1.3	Verfahren	4
2	geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	5
3	übergeordnete Planungen	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	6
3.3	geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
3.4	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	7
4	Erschließung	7
4.1	Verkehrerschließung	7
4.2	Ver- und Entsorgung	8
5	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	8
6	Naturschutz und Landschaftspflege	9
7	Form der Genehmigungsunterlage	9
8	Hinweise	9
	Quellenverzeichnis	10

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage des Änderungsbereichs.....	4
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue	8

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:.....	4
---------	---	---

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Die Erforderlichkeit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Elsteraue ergibt sich daraus, dass auf der Plangebietsfläche bis zu acht Wohngrundstücke zur Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern entstehen sollen. Diese Änderung erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet B2 Draschwitz“ der Gemeinde Elsteraue. Sie ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für die Gemeinde Elsteraue liegt der am 10.10.2007 genehmigte Flächennutzungsplan vor. Dieser wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.11.2007 wirksam.

Der Änderungsbereich für den wirksamen FNP umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha. Bisher wurden keine Änderungen vorgenommen, die diesen Bereich betreffen.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll folgendes Ziel erreicht werden:

- planungsrechtliche Darstellung der Flächen als Wohnbaufläche

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in ihrer Sitzung am 15.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet B2 Draschwitz“ aufzustellen, um eine Weiterentwicklung des Standortes und eine Bereitstellung von Bauflächenpotenzial zu ermöglichen. Dadurch soll die Errichtung von ortstypischen Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil das Plangebiet dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung mit bis zu 8 Einfamilienhäusern und den dafür notwendigen Erschließungsflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken
- städtebauliche Abrundung des Ortsteils Draschwitz

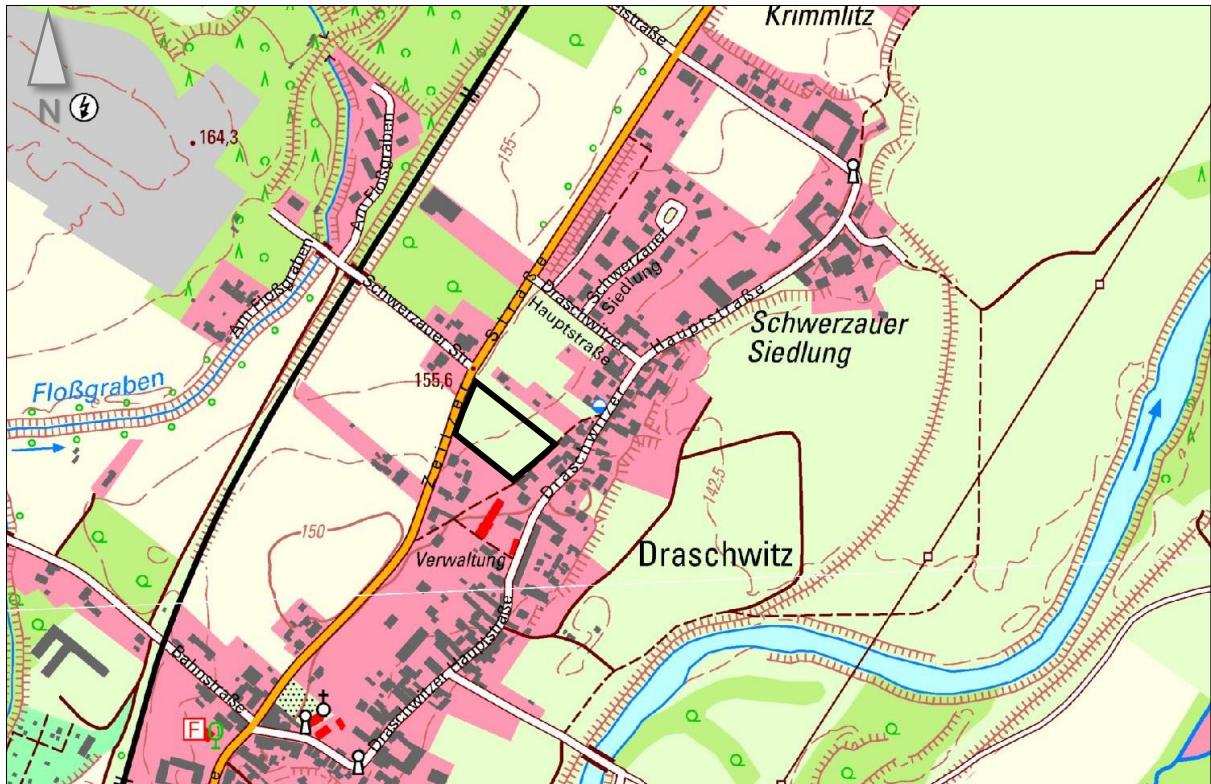


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021), nicht maßstäblich

 Änderungsbereich

1.3 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet B2 Draschwitz“ die Änderung des FNP der Gemeinde Elsteraue durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 7. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	24.06.2021
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im	§ 4 Abs. 1 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung		
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Flächennutzungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans		
10. Einreichen des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes	§ 6 Abs. 5 BauGB	

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzungen des sich im Bebauungsplanverfahren befindenden o.g. Bebauungsplan wird die Art der Nutzung als:

- Allgemeines Wohngebiet

in der 7. Änderung des FNP der Gemeinde Elsteraue dargestellt.

3 übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

In der Karte des LANDESENTWICKLUNGSPANS 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010) ist die Gemeinde Elsteraue als ländlicher Raum dargestellt.

Laut Ziel Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Die vorliegende Planung trägt dem Ziel Rechnung. Durch das Vorhaben des neuen Wohngebiets wird der Ortsteil Draschwitz gestärkt und weiterentwickelt.

Laut Grundsatz G 12 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (G 13)

Das Planvorhaben berücksichtigt die Grundsätze. Durch das Vorhaben wird eine Erweiterung des Siedlungskörpers durch die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Das Plangebiet schließt direkt an den Siedlungskörper der Ortslage an und ist durch umliegende Bebauung und Verkehrsflächen vorgeprägt. Eine Erschließung des Wohngebietes ist flächensparend möglich.

Gemäß Ziel Z 23 ist die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 2 (B2). Direkt an dieser Stelle befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Somit entspricht das Planvorhaben dem Ziel.

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums sind im Landesentwicklungsplan Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Der Bereich der Gemeinde Elsteraue ist dem Vorbehaltsgebiet für Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zugeordnet. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

3.2 Regionalplanung

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION (REP) HALLE 2010 beinhaltet drei Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung. Der Leitbildgedanke „Wachstum und Innovation“ ist einer davon. *„In allen Teilen der Planregion sollen gleichwertige Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entwickelt werden. Die Planungsregion Halle soll sich unter Nutzung ihrer vielfältigen Potenziale als attraktiver und leistungsfähiger Lebens-, Wirtschafts- und Landschaftsraum in Verbindung mit hohen Umwelt- und Lebensqualitätsstandards entwickeln.“*

Die Gemeinde Elsteraue ist in der REP Halle 2010 dem ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen zugeordnet.

Gemäß Grundsatz 4.26. G ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten.

Mit der Planung wird im Rahmen der Eigenentwicklung von Draschwitz eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers durch die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Durch die Schaffung neuer Bauplätze, auch für junge Familien, wird einer Abwanderung entgegengewirkt und der ländliche Raum gestärkt.

3.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht.

3.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes. Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt unmittelbar an ein Wohnhaus, welches als Baudenkmal (Objektnummer 09485729) ausgewiesen ist und an eine Häusergruppe, welche als Denkmalbereich (Objektnummer 09485730) ausgewiesen sind. Negative Auswirkungen auf diese Denkmale sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Eine Beeinträchtigung anderer Denkmale in der Umgebung ist durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird zudem auf § 9 Abs. 3 DSchG ST hingewiesen. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Außerdem ist das Vorhaben mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz vereinbar.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über das südwestlich liegende Grundstück, welches direkt an die Draschwitzer Hauptstraße angrenzt.

Sowohl nördlich als auch südwestlich schließt die Draschwitzer Hauptstraße an die Zeitzer Straße an, welche gleichzeitig die Bundesstraße 2 (B2) ist. Von hier erreicht man nach ca. 8 km die Innenstadt der Stadt Zeitz oder nach ca. 36 km die Stadt Leipzig.

Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Draschwitz, welche sich auf der Zeitzer Straße direkt am Plangebiet befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 850 (Lützkewitz – Reuden – Lützkewitz).

Die nächste Haltestelle befindet sich auf der Draschwitzer Straße ca. 50 m südwestlich des Plangebiets. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Linien 840 (Nißma – Reuden – Nißma), 848 (Staschwitz – Reuden – Staschwitz) sowie 850 (Lützkewitz – Reuden – Lützkewitz).

Im Ortsteil Profen, ca. 4,5 km entfernt, befindet sich der Bahnhof Profen, an welchem Anschluss an den Schienenpersonenverkehr besteht. Die Linien RB13, RB22 und RE12 verkehren zwischen Hof Hbf., Saalfeld und Leipzig.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets im Änderungsbereich mit Trink- und Löschwasser, die Beseitigung von Schmutzwasser und von Abfällen besteht bereits oder ist grundsätzlich möglich.

Zuständiger Netzbetreiber für die Versorgung mit elektrischer Energie und der Gasversorgung ist die MITNETZ Strom GmbH und MITNETZ Gas mbH.


Der zuständige Netzbetreiber für Telekommunikation ist die Telekom Deutschland GmbH.

5 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue, nicht maßstäblich

 Bereich der 7. Änderung

6 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt. Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebiets mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die 6. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

8 Hinweise

Die Hinweise zur 7. Änderung des FNP werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

BauO LSA (2020): Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660).

DSchG ST (2005): Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

NatSchG LSA (2019): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2010): Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010.

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION HALLE (2010): beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010. Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Halle (Saale).

Internetseiten

LVerGeo LSA (2021): Geo-Informationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA).
Im Internet unter: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, letzter Abruf am 07.12.2021.