

planaufstellende
Kommune:

Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg



Projekt:

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Eilenburg**

Begründung

Erstellt:

April 2015

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. A. Philipp

Projekt-Nr.:

14-123_B

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Stadtverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	3
1.1 Planungsanlass/Ziele	3
1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
1.3 geplante Änderungen im Einzelnen.....	3
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	5
2 übergeordnete Planungen.....	5
2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013).....	5
2.2 Regionalplan Westsachsen (2008).....	6
3 Verfahren	6
4 Umweltbericht	7
5 Form der Genehmigungsunterlage	7
6 Quellen.....	8

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Flächenverteilung	4
Tab. 2: Verfahrensschritte	6

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg	5

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
----------	--

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass/Ziele

Für die Stadt Eilenburg liegt der seit 22.11.2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan vor.

Die Stadt Eilenburg stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Zum Landwirt“ nach § 12 BauGB auf, um den Bestand und die Ausbauarbeiten der seit 1996 am Standort bestehenden Gaststätte mit Pension „Zum Landwirt“ zu sichern. Geplant ist eine Erweiterung der Küche sowie die Errichtung eines Pferdestalles kombiniert mit einem Abstell-/Ausstellungsraum für historische Landmaschinen.

Die betreffende Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Zum Landwirt“ ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg als Grünfläche dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Zum Landwirt“ erfolgt nun die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, da dessen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg wird die Fläche, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, als Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Zum Landwirt“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 9.337 m² und betrifft das Flurstück 45/10 der Flur 35, der Gemarkung Eilenburg, Stadt Eilenburg. Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- auf dem Flurstück 45/9 östlich und dem Flurstück 46/4 südlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten,
- nördlich befinden sich die Flurstücke 43/6 und 43/7, die als Wiesenflächen genutzt werden und
- nordwestlich grenzt das Flurstück 40/30 der Ortsstraße „An der Schondorfer Mark“ an.

Das Plangebiet ist über den Zufahrtsweg von der Straße „An der Schondorfer Mark“ der auch zu den dahinter liegenden Kleingartenanlagen führt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

1.3 geplante Änderungen im Einzelnen

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 9.337 m² die derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Davon werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Zum Landwirt“ etwa 4.733 m² als Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“, 165 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche, 4.295 m² als private Grünfläche und 104 m² als Fläche für die Versickerung festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden entsprechend 9.337 m² als Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ (vgl. Tab. 1) dargestellt.

Tab. 1: Flächenverteilung

Gegenüberstellung Flächen rechtswirksamer FNP/Bebauungsplan Nr. 38 „Zum Landwirt“		
Flächengröße m ²	rechtswirksamer FNP 11/2009	Bebauungsplan Nr. 38 „Zum Landwirt“
7.733 m ²	Grünfläche	Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“
165 m ²	Grünfläche	öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.295 m ²	Grünfläche	private Grünfläche
104 m ²	Grünfläche	Fläche für die Versickerung
Flächendarstellung in der 1. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg		
Flächengröße m ²	1. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg	
9.337 m ²	Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“	

Die im Bebauungsplan als Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ festgesetzte Fläche umfasst das vorhandene Gebäude, das als Wohnhaus 1990 genehmigt und errichtet wurde. Im Jahre 1996 erfolgte die Umnutzung als Gaststätte mit Pension. Das Gebäude beinhaltet derzeit die Gaststätte im Erdgeschoss und sieben Pensionszimmer im Obergeschoss. Mit einem Erweiterungsanbau vergrößerte sich die Gaststätte 2009. Neben dem vorhandenen Gebäude befinden sich in dem festgesetzten Gebiet „Ausflugsgaststätte“ noch ein befestigter Parkplatz, zwei Abstellgebäude sowie Lager- und Aufstellflächen. Die übrigen Flächen dienen als Ziergarten.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ auf den derzeitigen Lager- und Aufstellflächen die Entwicklung von extensivem Grünland für den Bereich westlich des Parkplatzes fest. Zudem sind zwei Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt. Eins dient der Sicherung bzw. Erweiterung der Gaststätte mit Pension (geplanter Küchenanbau). Das zweite dient der geplanten Errichtung eines Stallgebäudes für Kleinpferde mit einem Abstell-/Ausstellungsraum für Landmaschinen.

Für die innerhalb des Plangebietes westlich und östlich liegenden Flächen setzt der Bebauungsplan private Grünflächen fest. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sieht für die westlich liegende Grünfläche den Rückbau einer nicht mehr genutzten Schotterzufahrt und die Bepflanzung dieser und der sich anschließenden westlichen Fläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vor. Die östlich innerhalb des Plangebietes festgesetzte Grünfläche umfasst ein Stallgebäude, das abgerissen werden soll sowie umliegendes Intensivgrünland, das als Weideland genutzt wird.

Der im westlichen Bereich des Grundstückes von Nord nach Süd verlaufende Zufahrtsweg ist öffentlich gewidmet und dient auch als Zufahrtsweg zu den südlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlagen. Er ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Neben der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Fläche für Versickerung und privaten Grünflächen ist für das Sondergebiet eine zweigeschossige Bauweise für das bestehende Gaststättengebäude, das höhenmäßig nicht verändert werden soll und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 6 m für den geplanten Pferdestall mit Abstell- und Aufstellungsraum festgesetzt. Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,22 festgesetzt.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Ausweisung des Sondergebietes „Ausflugsgaststätte“ in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes resultiert aus der Festsetzung des Sondergebietes „Ausflugsgaststätte“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Zum Landwirt“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ist die im Bebauungsplan Nr. 38 „Zum Landwirt“ als Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ festgesetzte Fläche als Grünfläche dargestellt (vgl. Abb. 1).

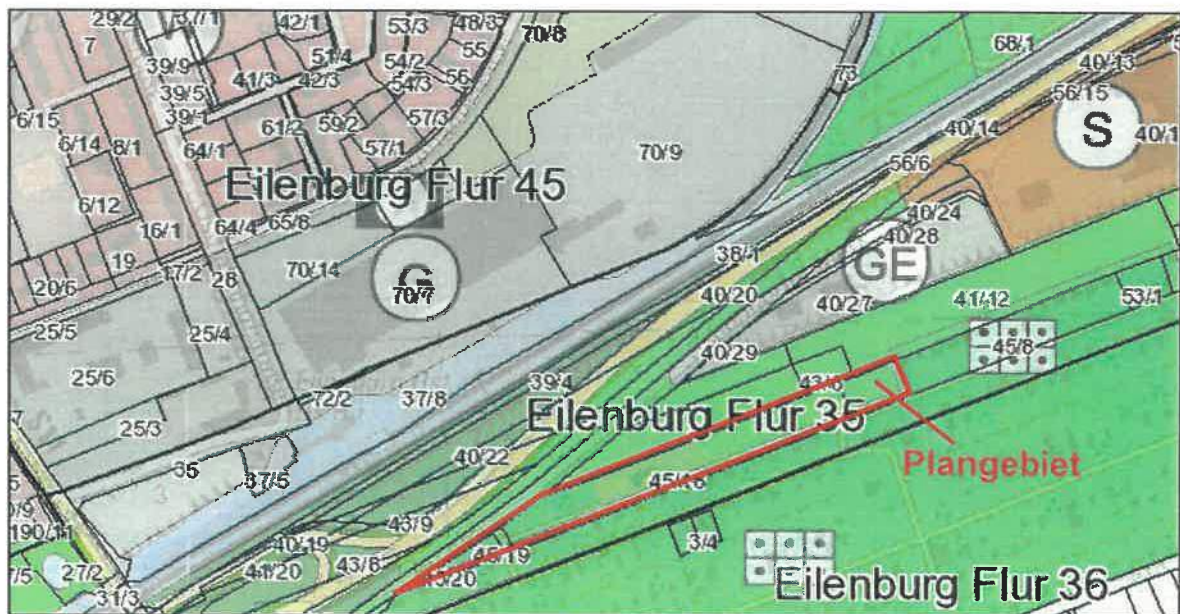


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg (RAPIS, 2014)

Entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Zum Landwirt“ wird das Plangebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ dargestellt.

2 übergeordnete Planungen

Die Stadt Eilenburg gehört zur Planungsregion Westsachsen und ist zugehörig zum Landkreis Nordsachsen.

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) weist das Gebiet der Stadt Eilenburg als Mittelzentrum und verdichteten Bereich im ländlichen Raum aus (Festlegungskarte Raumstruktur, LEP 2013).

Gemäß dem Grundsatz 2.3.3.7 des LEP 2013 soll der Urlaub im ländlichen Raum in den dafür geeigneten Regionen mit attraktiven Angeboten des Tourismus ausgebaut und weiter entwickelt werden.

Im Interesse des Erhaltes und der Entwicklung von Tourismusangeboten in der Stadt Eilenburg mit Lage am Rande der Dübener Heide und im „Tal der Burgen“ steht das Ziel der Stadt Eilenburg, die vorhandene Ausflugsgaststätte zu sichern und zu entwickeln, somit im Einklang mit den Grundsätzen zu Tourismus und Erholung der Landesentwicklungsplanung.

2.2 Regionalplan Westsachsen (2008)

Der Regionalplan Westsachsen (2008) weist die Stadt bezüglich der Raumstruktur als ergänzendes Mittelzentrum im ländlichen Raum aus.

Durch Sicherung und Weiterentwicklung einer Ausflugsgaststätte, die sich bereits in der Stadt Eilenburg etabliert hat, wird entsprechend Grundsatz 2.1.11 des Regionalplanes Westsachsen (2008) verfolgt im Raum Eilenburg durch Ausbau der Erholungsinfrastruktur die naturnahen Erholungslandschaften der Dübener Heide und der Muldenaue weiterzuentwickeln.

Diesem Grundsatz wird durch Sicherstellung und Entwicklung der Beherbergungskapazität und des gastronomischen Angebotes am Standort entsprochen, womit das gegebene touristische Entwicklungspotenzial am Standort ausgeschöpft und die erholungsrelevante Infrastruktur verbessert werden soll.

3 Verfahren

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Zum Landwirt“ der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg geändert (Parallelverfahren).

Tab. 2: Verfahrensschritte

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann	§ 4 Abs. 1 BauGB
Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraumes	§ 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	§ 1 Abs. 7 BauGB
Einreichung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung beim Landkreis Nord-sachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB
in Kraft treten der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	

4 Umweltbericht

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind. Da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Zum Landwirt“ eine Umweltprüfung erarbeitet wurde, die sich im Detaillierungsgrad am konkreten Bebauungsplan misst, wird eine Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu anderen Aussagen kommen. Daher wird für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, um den Erstellungs- und Prüfaufwand zu reduzieren, auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Zum Landwirt“ verwiesen.

5 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Stadt unterliegt einer ständigen Änderung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes geregelt.

Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und eine sich auf die Änderung beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht werden.

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

Büro Knoblich

Zscheppin, den 17.04.2015

6 Quellen

Gesetze

BAUGB (2014): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 95).

Planungen

1. ÄNDERUNG FNP STADT EILENBURG (2009): 1. ÄNDERUNG DES Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2009.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „ZUM LANDWIRT“ (2011): Entwurf des Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Eilenburg, erarbeitet von IBS GmbH Eilenburg, 27. September 2011.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008.

Internetseiten

RAPIS (2014): komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, am 17.11.2014.