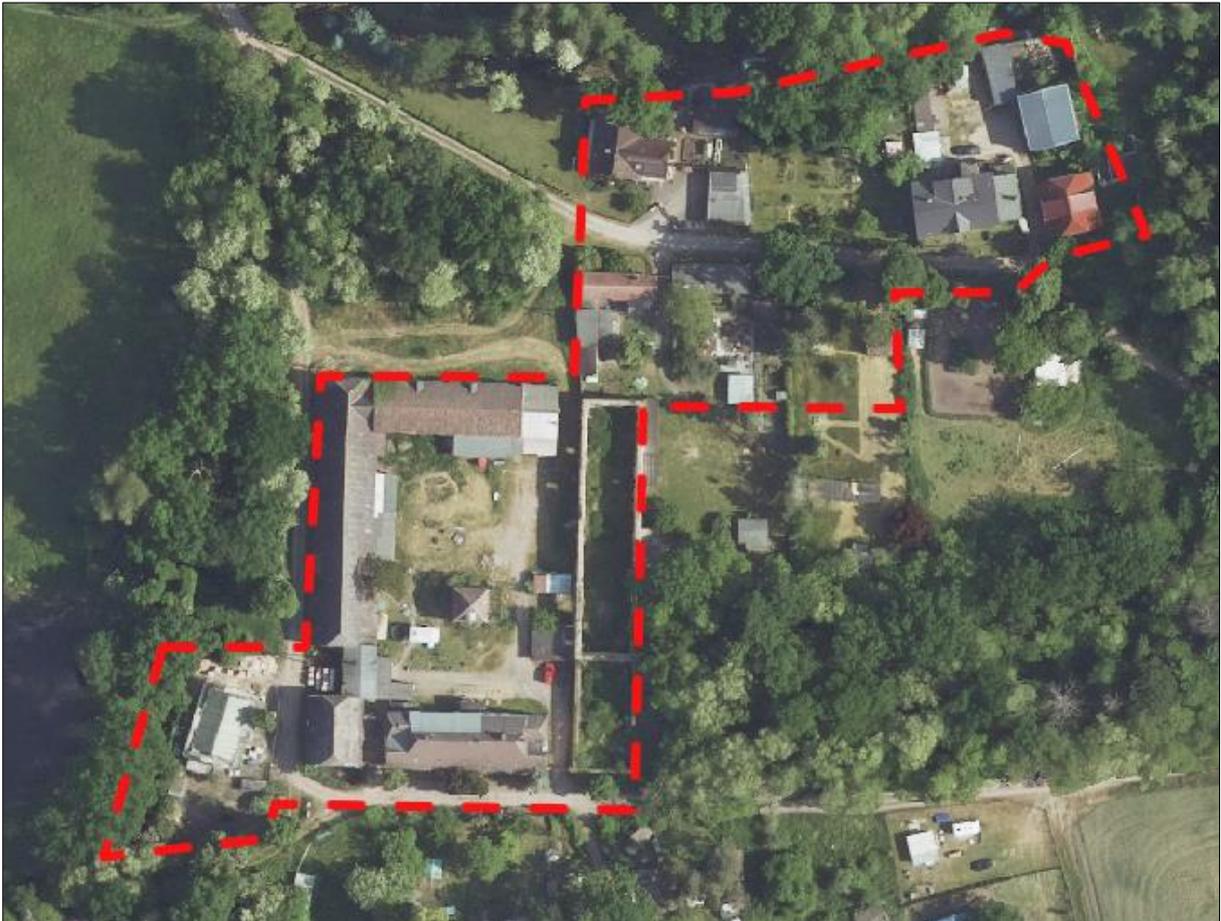


ENTWURF - Begründung
zur Außenbereichssatzung Eisenhammer, Ortsteil Jeßnitz (Anhalt)
der Stadt Raguhn-Jeßnitz
vom ...



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023

--- Begrenzung des Geltungsbereiches

Bestehende Situation

Bei dem Eisenhammer in Raguhn-Jeßnitz handelt es sich um eine Splittersiedlung mit sechs Wohnhäusern sowie dazugehörigen Nebengebäuden und Stallgebäuden des Gutshofs. Die Siedlung ist nicht Teil einer zusammenhängenden Bebauung im Sinne einer Ortschaft. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz vom 15.03.2019 weist im betroffenen Gebiet des Geltungsbereiches Flächen für Grün- bzw. Gartenland, Wald und Flurgehölze und eine Sonderbaufläche „Reiterhof“ auf dem Gelände des denkmalgeschützten Gutshofs aus. Die Bebauung ist von privaten Grün- und Gartenanlagen geprägt. Südlich schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an. Im Westen liegt die Flussniederung der Mulde mit dem Biosphärenreservat Mittelelbe. Nördlich befindet sich die Ortslage von Roßdorf. Im Osten erstrecken sich die Ausläufer der Dübener Heide.

Die Erschließung der Siedlung erfolgt zum Teil über die gleichnamige Straße „Eisenhammer“ in Richtung Roßdorf bzw. in Richtung der Kreisstraße L138.

Im Geltungsbereich sind zwei potentielle Neubauf Flächen für eine Nachverdichtung vorhanden.

Anlass und Ziel

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf Veranlassung und Antrag eines Grundstückseigentümers in der Siedlung Eisenhammer. Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz stimmte mit Sitzung vom 25.10.2023 für die Aufstellung der Außenbereichssatzung. Das Ziel dieser Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Bebauung am Eisenhammer sein. Nicht-privilegierte Vorhaben sind nach §35 Abs. 2 BauGB weiterhin im Einzelfall zu prüfen. Ihnen kann jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Aufstellungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung

Keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung

Der Geltungsbereich wird zwar durch einen alten Gutshof geprägt, die landwirtschaftliche Nutzung wurde jedoch seit Längerem aufgegeben. Andere landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden bzw. liegen auch nicht in direkter Nachbarschaft. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor.

Bebauter Bereich mit Wohnbebauung von einigem Gewicht

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung wird eng um die Grenzen vorhandenen baulichen Anlagen bzw. der bebauten Grundstücke gelegt. Die baulichen Anlagen und die Nebengebäude werden vorwiegend zum Wohnen genutzt. Die Bebauung hängt unmittelbar zusammen und ergibt für den Betrachter den Eindruck der Geschlossenheit. Eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht ist somit vorhanden.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Satzung ist mit den Zielen der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der Geltungsbereich eng um die vorhandene Bebauung bzw. eng an den Grenzen der bebauten Grundstücke liegt. Eine Erweiterung der baulichen Entwicklung in den Außenbereich wird durch die Satzung nicht ermöglicht. Die Satzung soll lediglich bestandsschützende Wirkung der bestehenden Bebauung entfalten und eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb von Baulücken sowie eine bauliche Erweiterung bestehender Bebauung ermöglichen. Die Zulässigkeit ist nach §35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zu prüfen.

Keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Durch die Satzung werden keine Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben geschaffen, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor, da innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung weder Flora-Fauna-Habitate (FFH) bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen sind.

Auswirkungen der Planung

HINWEIS: die folgenden Punkte liegen im derzeitigen Stand des Satzungsentwurfes vor und sind gegebenenfalls nach dem Vorliegen der Stellungnahmen der beteiligten TÖB und der Öffentlichkeitsbeteiligung zu erweitern bzw. zu ergänzen/anzupassen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmäler. Zum einen der Gutshof mit der Erfassungsnummer 094 96331 und zum anderen ein Wohnhaus mit der Erfassungsnummer 094 96329. Die untere Denkmalschutzbehörde ist bei Vorhaben zu beteiligen.

Die Stellungnahme der zuständigen Behörde wird im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet ist teilweise verkehrs- und auch versorgungstechnisch erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung des Eisenhammer erfolgt über die gleichnamige Straße „Eisenhammer“, welche zum Teil öffentlich befahrbar ist und sich gemäß Auskunft des Liegenschaftsamts der Stadt Raguhn-Jeßnitz im kommunalen Eigentum befindet. Die im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen sind jedoch nicht öffentlich-rechtlich gewidmet ist. Die Erschließung der Flurstücke 150/2 und 150/10 erfolgt über Zufahrtstraßen, die über private Grundstücke führen. Die verkehrstechnische Erschließung zu den jeweiligen Grundstücken ist durch den jeweiligen Eigentümer rechtlich und dauerhaft zu sichern (Dienstbarkeiten, Baulasten).

Die Stellungnahmen der einzelnen Versorgungsträger werden im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt und sind zu beachten.

Eingriff in die Natur und Landschaft

Alle Grundstücke des Geltungsbereiches werden als Wohnstandorte oder als Kleingartenflächen genutzt. Die Stellungnahme der zuständigen Behörde wird im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Naturschutz

Der Geltungsbereich liegt im Biosphärenreservat Mittelbe. Die Stellungnahme der zuständigen Behörde bzw. der Biosphärenverwaltung wird im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Artenschutz

Durch die Satzung werden keine negativen Einflüsse auf schützenswerte Arten erwartet, da Auswirkungen durch Vorhaben nur örtlich auf einen begrenzten Geltungsbereich wirken. Die Stellungnahme der zuständigen Behörde wird im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Bodenschutz

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen für den Bodenschutz durch die Satzung erwartet. Die Stellungnahme der zuständigen Behörde wird im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Wasserschutz

Entsprechend Ergänzungsflächennutzungsplan und den dazugehörigen Beiplänen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Wasserschutzgebiete festgesetzt, welche den Geltungsbereich berühren. Die Stellungnahme der zuständigen Behörde wird im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt liegt der Geltungsbereich weder im Gefahrenbereich eines Hochwasserereignisses HQ100 noch eines Hochwasserereignisses HQ200. Die Stellungnahme der zuständigen Behörde wird im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Kosten

Der Stadt Raguhn-Jeßnitz entstehen durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Eisenhammer keine unmittelbaren oder zukünftigen Kosten.

Raguhn-Jeßnitz, den ...

Gez. Hannes Loth
Bürgermeister