

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz



Projekt:

Bebauungsplan „Krautgärten“
Ortsteil Doberschütz

Teil 1: Begründung

Erstellt:

Oktober 2016

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. M. Kappes-Fundus
Dipl.-Ing. (FH) Katrin Spanier

Projekt-Nr.

15-109

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliche Erfordernis.....4
2	Bearbeitungsverfahren4
2.1	Plangrundlagen4
2.2	Planungsverfahren4
3	Lage, Abgrenzung5
4	Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen6
4.1	Bestandsaufnahme/Analyse6
4.2	übergeordnete Planungen6
4.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung8
4.4	geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht8
4.5	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes9
5	geplante bauliche Nutzung10
5.1	Art der baulichen Nutzung10
5.2	Maß der baulichen Nutzung10
6	Erschließung10
6.1	Verkehrerschließung10
6.2	Trink- und Löschwasser11
6.3	Abwasser11
6.4	Niederschlagswasser11
6.5	Strom11
6.6	Gas11
6.7	Telekommunikation12
6.8	Abfallentsorgung12
7	Naturschutz und Landschaftspflege12
7.1	Maßnahmen zur Kompensation13
8	bauordnungsrechtliche Festsetzungen15
9	Immissionsschutz15
10	Flächenbilanz21
11	Hinweise22
11.1	Denkmalschutz22
11.2	Baugrunduntersuchung22
11.3	Geodaten23
11.4	Stromversorgung23
11.5	Gasversorgung24
11.6	Wasserversorgung24
11.7	Abwasser24
11.8	Abfall24
11.9	Telekommunikation25
11.10	Verkehrstechnische Sicherung während der Bauphase25
11.11	Innere Erschließung der Baugrundstücke25
11.12	Natürliche Radioaktivität25
11.13	Beheizung der Häuser26
12	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB26

12.1	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	27
12.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	37
12.3	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	45
13	Quellen	50
	Anlage 1	52
	Anlage 2	53

1 Aufgabenstellung und städtebauliche Erfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südöstlich des alten Ortskerns des Ortsteils Doberschütz der Gemeinde Doberschütz. Die von der Planung betroffenen Flurstücke 121/38 und 124/4 befinden sich in der Gemarkung Doberschütz, Flur 4 der Gemeinde Doberschütz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.213 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf beiden betreffenden Flurstücken eine Wohnbebauung etabliert werden. Sie dient der Deckung des konkreten Bedarfs an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Gemeinde Doberschütz innerhalb des Ortsteils Doberschütz. Die Flurstücke sind derzeit in erster Linie als temporär beweidetes Ansaatgrünland landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen. Unmittelbar südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Mühle“ (2. Änderung, rechtskräftig seit 06.06.2014) der Gemeinde Doberschütz an das Plangebiet an.

Das Plangebiet soll von der Straße „An der Mühle“ aus zum einen durch eine Erschließungsstraße im Westen erschlossen werden. Darüber hinaus wird die im Osten angrenzend an das Plangebiet bereits vorhandene Straße mit Anschluss an den Amtsweg ausgebaut und als östliche Erschließungsstraße genutzt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung des Areals als Wohnstandort zu schaffen, soll der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden, wobei nicht störende gewerbliche Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich zugelassen sind.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Bauland für den Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe unter Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Integration des Plangebiets in die Landschaft
- grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt.

2 Bearbeitungsverfahren

2.1 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der Katasterauszug der Gemarkung Doberschütz, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Doberschütz am 08.09.2015.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

2.2 Planungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 02.07.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Krautgärten“ gefasst.

Tab.1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
4. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
5. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Gemeinde Doberschütz und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
7. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Doberschütz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
9. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
10. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
11. ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten der Satzung	

3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich gehört zur Gemeinde Doberschütz, Landkreis Nordsachsen, Direktionsbezirk Leipzig. Er befindet sich in zentraler Lage südöstlich des alten Ortskerns des Ortsteils Doberschütz (Abb. 1) und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- Norden Wohnbebauung südlich der Breiten Straße mit zugehörigen rückwärtigen Gartenbereichen (Flurstücke 659/69 und 69/4) und westlich des Amtsweges (Flurstücke 70/4 und 70/5)
- Osten Kita mit Freiflächen, Gaststätte mit Außenanlagen westlich der Martha-Bratzsch-Straße (Flurstücke 121/3, 121/17, 121/22 und 121/40)
- Südosten Straße „An der Mühle“ (Flurstücke 121/36, 121/39, 121/41 und 124/5)
- Südwesten Grünlandnutzung (Flurstücke 125/19, 125/21 und 125/25)
- Nordwesten Grabeland und Kleingärten (Flurstück 125/2 teilweise)

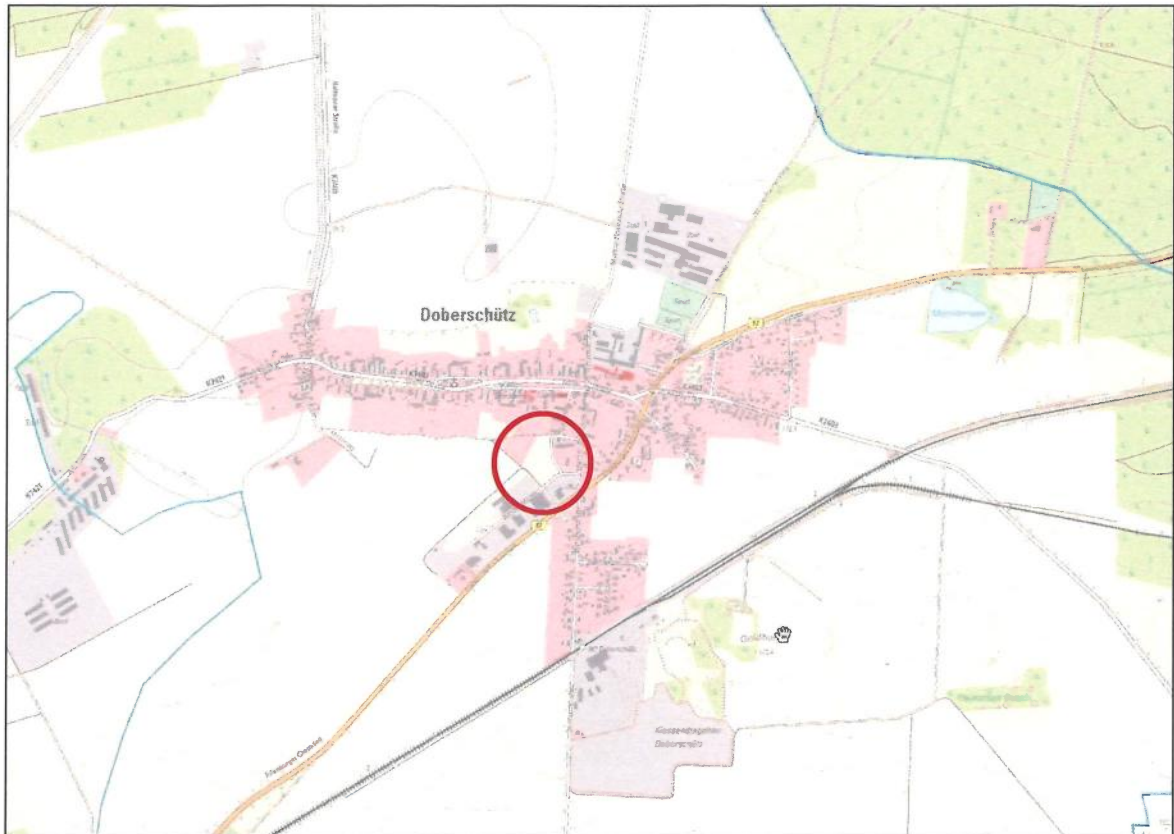


Abb.1: Lage Plangebiet (RAPIS, 2015, unmaßstäblich)

4 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen

4.1 Bestandsaufnahme/Analyse

Der Geltungsbereich, welcher eine Größe von ca. 1,0 ha umfasst, liegt zwischen der Wohnbebauung entlang der Breiten Straße (K 7403) im Norden und den Gewerbeflächen entlang der Straße „An der Mühle“ im Süden und grenzt an Gartenflächen, Flächen des Straßenverkehrs und der landwirtschaftlichen Nutzung an.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch Weidenutzung auf Ansaatgrünland geprägt. Kleinere Flächen im Osten des Flurstücks 121/38 sowie im Süden und Westen des Flurstücks 124/4 dienen der Erschließung.

Weiterhin zeichnet sich der Geltungsbereich durch eine besonders günstige Lage in Bezug auf die Nähe zum im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) ausgewiesenen Mittelzentrum Eilenburg aus. Das Zentrum der Stadt Eilenburg ist in ca. 9 km über die Kreisstraße K 7421 oder die B 87 zu erreichen. Darüber hinaus ist Doberschütz über die S-Bahn und den Regionalverkehr an Leipzig angebunden.

4.2 übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Doberschütz, im Landkreis Nordsachsen, gehört zur Planungsregion Westsachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPANS SACHSEN (2013) und des REGIONALPLANS WESTSACHSEN (2008) im ländlichen Raum.