

Vorhabensträger:

**Autohaus Lieske  
Am Sonnenwinkel 7  
04838 Sprotta - Siedlung**



Planaufstellende  
Kommune:

**Doberschütz  
Breite Straße 17  
04838 Doberschütz**



Projekt:

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Erweiterung Autohaus Lieske –  
1. Änderung“**

**Begründung zur Satzung**

Erstellt:

**Juni 2011**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITECTEN

**Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin**

Bearbeiter:

**Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Ing. J. Ott M.A. (FH)**

Projekt-Nr.

**10-053**

geprüft:

**Dipl.-Ing. B. Knoblich**



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung .....3</b>
<b>2</b>	<b>städtebauliches Erfordernis .....3</b>
<b>3</b>	<b>städtebauliches Konzept .....4</b>
<b>4</b>	<b>Bearbeitungsverfahren .....4</b>
4.1	gesetzliche Grundlagen .....4
4.2	zeichnerische Unterlagen .....5
4.3	Planungsverfahrensschritte .....5
<b>5</b>	<b>Abgrenzung und Lage des Baugebietes sowie Eigentumsverhältnisse .....7</b>
<b>6</b>	<b>vorliegende Planungen und Festsetzungen .....8</b>
6.1	übergeordnete Planungen .....8
6.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....8
6.3	schutzwürdige Gebiete/Biotope .....9
6.4	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....9
6.5	Bergbau .....9
<b>7</b>	<b>geplante bauliche Nutzung .....9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....10
7.2.1	Maß der baulichen Nutzung und zulässige Grundfläche .....10
7.2.2	Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhe .....10
7.3	überbaubare Grundstücksfläche .....10
7.4	Grünflächen .....10
7.5	nicht überbaute Flächen der Grundstücke .....11
<b>8</b>	<b>Nebenanlage, Stellplätze .....11</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung .....11</b>
9.1	Verkehrsflächen .....11
9.1.1	äußere Erschließung .....11
9.1.2	innere Erschließung .....11
9.2	Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen .....11
9.2.1	Abwasserentsorgung .....12
9.2.2	Trinkwasserversorgung .....12
9.2.3	Elektroenergieversorgung .....12
9.3	Abfallbeseitigung .....13
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz .....13</b>
<b>11</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....16</b>
<b>12</b>	<b>bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....17</b>
12.1	Gestaltung der Gebäude .....17
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz .....17</b>
<b>14</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....18</b>
<b>15</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB .....19</b>
<b>16</b>	<b>Hinweise zum weiteren Vorgehen .....20</b>
<b>17</b>	<b>Quellenverzeichnis .....21</b>

## **1 Aufgabenstellung**

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das bestehende „Mazda-Autohaus Lieske“ erfolgte am 18.04.1991 durch das Regierungspräsidium Leipzig unter der Registrier- Nr. 13-05-04-04/91.

Mit Bescheid vom 28.04.2005 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Lieske“ OT Sprotta Siedlung durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt. Damit wurde die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Leichtbauhalle und für Anlagen für die Fahrzeugaufbereitung und -pflege sowie für die Lagerung errichtet geschaffen.

Entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (2005) ist es nun vorgesehen, das Reifenlager an die südöstliche Plangebietsgrenze auszulagern, da es aus brandschutztechnischen Gründen nur mit erhöhtem technischem Aufwand in das Zentralgebäude integriert werden kann. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind an dieser Stelle Nebenflächen des Autohauses und grünordnerische Maßnahmen (M1 und M2) festgesetzt, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Gemeinde Doberschütz fasste daher am 09.12.2010 auf Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Jürgen Lieske, den Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 125/2010) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB für die Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (2005)

Zwischen der Gemeinde Doberschütz und dem Vorhabenträger wurde zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen BP ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (03.02.2005). Dieser ist vor dem Satzungsbeschluss entsprechend anzupassen bzw. neu zu fassen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz liegt in der Fassung der 1. Teilfortschreibung mit Stand 29.04.2010 vor. Der Flächennutzungsplan stellt die betroffene Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche dar. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 städtebauliches Erfordernis**

Das Vorhaben liegt am Rand der Siedlung zum Außenbereich und ragt teilweise mit dem Flurstück Nr. 35/6 in den Außenbereich 35/5 hinein.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Autohaus Lieske 1. Änderung“ verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein geplantes Gebäude zur Reifenlagerung, in logistisch günstiger Lage errichten zu können
- die Änderung ist notwendig, da das Reifenlager gemäß rechtskräftigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Lieske“ (02/2005) im Zentralgebäude angeordnet ist, was aus brandschutztechnischen Gründen jedoch nicht sinnvoll realisierbar ist.

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich außerdem aus dem Antrag des Vorhabenträgers an die Gemeinde Doberschütz. Das Unternehmen will die Erweiterung an diesem Standort vornehmen, da hier infrastrukturell und hinsichtlich der Marktchancen sowie der Belange des Umwelt- und Naturschutzes günstige Voraussetzungen bestehen.

### 3 städtebauliches Konzept

Der Standort ist hinsichtlich der Erweiterung des Autohauses günstig gewählt. Die über die Paschwitz Landstraße kurze Anbindung an die Bundesstraße 87 und die Lage zwar außerhalb des verdichteten Raumes Leipzig aber doch in gut erreichbarer Nähe zum Oberzentrum Leipzig und zu den Mittelzentren Eilenburg und Torgau verschaffen Entwicklungsvorteile.

Die zur B 87 hin exponierte Lage grenzt nur im Süden an vorhandene Wohnflächen einer gemischten Baufläche. Das Gebiet ist erschlossen, so dass auch der Erschließungsaufwand gering gehalten werden kann. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 7407 zur B 87.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ändern sich weder die Art und das Maß der baulichen Nutzung, noch die Erschließung, sondern lediglich die überbaubaren Flächen. Mit der geänderten Baugrenze für das Reifenlager können grünordnerische Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überbaut werden. Daher werden in gleichem Maße die vorhandene Versiegelung nördlich des Autohauses entsiegelt und die grünordnerischen Maßnahmen an dieser Stelle vorgesehen.

### 4 Bearbeitungsverfahren

#### 4.1 gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzliche Grundlagen liegen der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde:

**BAUGB (2011):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert worden ist.

**BAUNVO (1993):** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

**BNATSCHG (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

**PLANZV 1990:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**ROG (2009):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

**SÄCHSNATSCHG (2010):** Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 15. Dezember 2010 (SächsGVBl. S. 387, 398).

**SÄCHSBO (2010):** Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 8 ÄndG vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142,143).

**SÄCHSDSCHG (2008):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), § 3 geä. durch VO vom 17. Juli 2002 (SächsGVBl. S. 229) und durch Artikel 6 des G vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 146).

**SÄCHSABG (2010):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 20. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 16 des G vom 15. Dezember 2010 (SächsGVBl. S. 387,398).

**SÄCHSLPLG (2010):** Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174).

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2003):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16. Dezember 2003.

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008.

**FSTRG (2009):** Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

**BBodSchV (2009):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

**UVPG (2011):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892) geändert worden ist.

## 4.2 zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage diente der digitale Katasterkartenauszug der Gemarkung Sprotta, mit Stand vom September 2010 (Landkreis Nordsachsen, Vermessungsamt). Der vorliegende Plan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte erstellt.

## 4.3 Planungsverfahrensschritte

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