

Planaufstellende
Kommune:

Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz



Projekt:

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Ortsteil Paschwitz Mühlweg“

Begründung zur Satzung

Erstellt:

Juni 2011

Geplant durch:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. M. Seltmann

Projekt-Nr.

11-007

geprüft:

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass	3
2 Aufstellung und Verfahren	4
3 Begründung	4
4 Erschließung	5
Abwasser	5
Niederschlagswasser	6
Trinkwasser.....	6
Löschwasser	6
Energie	6
Telekommunikation.....	6
Abfallentsorgung	6
Altlasten	6
Zuwegung	7
5 Immissionsschutz	7
6 Denkmalschutz	7
7 Umweltschutz	7
Schutzgüter im Bestand	7
Auswirkungen des Vorhabens.....	9
Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	10
ökologische Bilanz	11
8 Fazit	12
9 Hinweise	13
10 Quellen	16

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Überprüfung des Kompensationsumfanges nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

1 Anlass

Die Flurstücke 283/55, 282/55, 281/55 und 254/55 (teilweise) der Gemarkung Paschwitz, Flur 3 in der Gemeinde Doberschütz liegen am südlichen Ortsrand von Paschwitz, südlich des Mühlweges. Diese werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen. Derzeit werden die Flächen im Plangebiet als Grünland, Garten und Grabeland und Verkehrsbegleitgrün genutzt.

Für die Gemeinde Doberschütz liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Stand 22. Juli 2005, in der Fassung der 1. Teilfortschreibung vom 29. April 2010). In diesem ist die Fläche als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen.

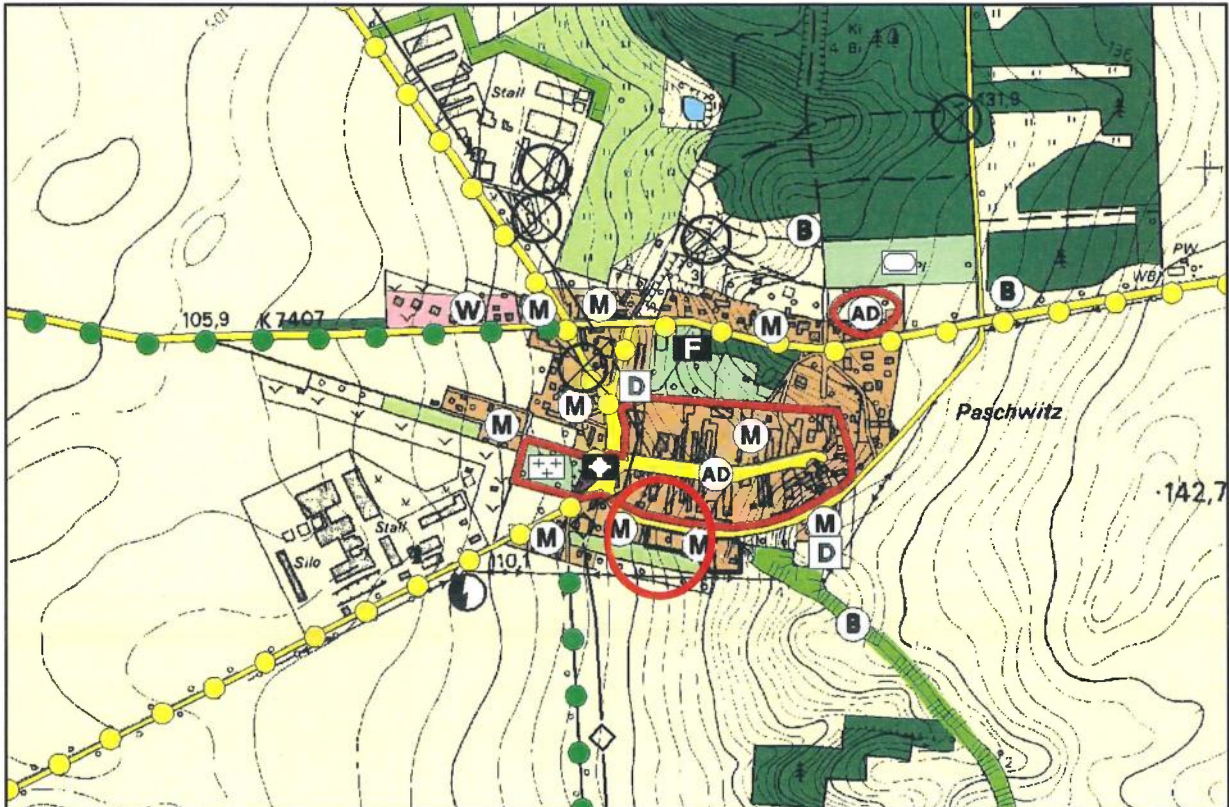


Abbildung: Auszug FNP DOBERSCHÜTZ (2005)

Das westlich angrenzende Flurstück 55/5 ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die südlich angrenzenden Flurstücke 75/1 und 75/2 werden als Acker und Grünland genutzt. Die im Osten angrenzende Fläche des Flurstückes 55/8 wird als Garten- und Grabeland genutzt. Im Norden begrenzt der Mühlweg das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlweges befinden sich Wohnhäuser und Nebengebäude.

Die Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen (Flurstück 281/55, 282/55, 283/55 und 254/55 teilweise) werden als Grünland, Garten- und Grabeland und Verkehrsbegleitgrün genutzt. Diese Flächen sind durch die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite und durch die Bebauung des westlich gelegenen Flurstücks 55/5 geprägt.

Die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Mühlweges erstreckt sich entlang des gesamten Geltungsbereiches der Satzung. Die Flächen des Geltungsbereiches sind somit zwar durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke geprägt, jedoch baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Da die Fläche durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt ist, ist die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das geeignete Instrument, die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um ihre Nutzung für Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die mögliche Bebauung hat sich in den Bestand der vorhandenen angrenzenden Einfamilienhäuser einzufügen. Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Möglichkeit der Errichtung von bis zu vier ausschließlich straßenbegleitenden Wohngebäuden
- Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Einbindung in den vorhandenen Gebäudebestand

2 Aufstellung und Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Der Entwurf der Satzung wird dementsprechend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und von der Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt. Anschließend erfolgt die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.

Verfahrensvermerke, die für die Rechtskraft der Satzung nicht von Belang waren, werden aus Gründen der Überfrachtung der Planzeichnung nicht in diese aufgenommen. Hierbei wurde folgendes Muster zugrunde gelegt:

„Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)“ (Erlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom 03. Juli 1998).

3 Begründung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Der Bereich, der durch diese Satzung in den Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen wird, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der im Norden und Westen gelegenen vorhandenen Wohnnutzungen, so dass seine Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gegeben ist.

Eine Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an die Wohnnutzung am Mühlweg an. Die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung ergibt sich durch die Verlängerung der bestehenden Bebauung des Flurstücks 55/5 in Richtung Osten. Mit der geplanten Bebauung wird die westlich des Plangebietes vorhandene Bebauung nach Osten fortgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlweges ist ebenfalls bereits Wohnbebauung vorhanden, so dass sich die geplante Bebauung an diese anschließt und den Siedlungsrand abrundet. Zudem wird die vorhandene Erschließung des Mühlweges ausgenutzt.

Mit der Satzung werden ausschließlich Wohngebäude und die erforderlichen Nebenanlagen baurechtlich zulässig. Dies entspricht der Nutzung der angrenzenden Grundstücke. Der Siedlungsrand von Paschwitz wird im Süden um bis zu vier Wohngebäude erweitert und abgerundet. Das Vorhaben steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.