Auftraggeber:	Gemeinde Doberschütz Breite Straße 17 04838 Doberschütz
Projekt:	Bebauungsplan „Windmühlenbreite“ Gemeinde Doberschütz OT Mörtitz Landkreis Delitzsch
Inhalt:	Begründung zum Bebauungsplan (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)
Aufgestellt:	Doberschütz, den 07.01.2002
Stand:	09/2003, (geändert durch Ergebnis der Abwägung vom 11.09.2003)
Geplant durch:	Bauamt der Gemeinde
Projekt Nr.:	02

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 4

2 ANLASS DES BEBAUUNGSPLANES 4

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN 10

4 ZEICHNERISCHE UNTERLAGEN 11

5 PLANUNGSVERFAHRENSSCHRITTE 12

6 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 13

6.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP) 13
6.2 REGIONALPLAN WESTSACHSEN 13
6.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOBERSCHÜTZ 14
6.4 ÜBEREINSTIMMUNG DES VORHABENS MIT DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG 14

7 ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES 14

7.1 ABGRENZUNG UND BISHERIGE NUTZUNG 14
7.2 IMMISSIONSSCHUTZ 15

8 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 16

8.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 16
8.1.1 Art der baulichen Nutzung 16
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung 16
8.1.3 Bauweise 16
8.1.4 Bebaubare Grundstücksflächen 16
8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 17
8.1.6 Verkehrsflächen 17
8.1.7 Flächen für die Abfallentsorgung 17
8.1.8 Grünflächen 17
8.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 18
8.1.10 Erhalt des Baumbestandes 18
8.1.11 Regenwasserversickerung 18
8.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie 18
8.1.13 Neuanpflanzung mit standortgerechter einheimischer Vegetation 18
8.1.14 Neupflanzung von 9 Obstbäumen 18
8.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 83 SÄCHSBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB) 19
8.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 19
8.2.2 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie Art, Gestaltung und 19
8.3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN 19
8.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE 20
8.4.1 Mutterbodenschutz, Altlasten und Aushub 20
8.4.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse 20
8.4.3 Archäologie 20
8.4.4 Denkmalschutz 20

9 ERSCHLIEßUNG 20

9.1 VERKEHR 20
9.1.1 Äußere Verkehrserschließung 20

9.1.2 Innere Verkehrserschließung *21*
9.2 WASSER 21
9.2.1 Trinkwasserversorgung *21*
9.2.2 Die Schmutzwasserentsorgung *21*
9.2.3 Die Niederschlagswasserentsorgung *22*
9.2.4 Löschwasser *22*
9.3 ELEKTRO-ENERGIE- UND GASVERSORGUNG 22
10 GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG 22
11 UMWELTBERICHT 23

1 Aufstellungsbeschluss

Für das Gebiet südöstlich des Ortsteiles Mörtitz der Gemeinde Doberschütz ist zur Bereitstellung von Wohnbauland ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aufzustellen. Der erforderliche Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 06.07.2000 von der Gemeinde Doberschütz durch den Gemeinderat gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,88 ha Grünland am südöstlichen Ortsrand von Mörtitz in der Gemarkung Mörtitz, Gemeinde Doberschütz, Landkreis Delitzsch.

Von der Planung sind folgende Grundstücke betroffen :

Gemeinde Doberschütz	Gemarkung Mörtitz	Flur 3	6/4
Gemeinde Doberschütz	Gemarkung Mörtitz	Flur 3	6/9
Gemeinde Doberschütz	Gemarkung Mörtitz	Flur 3	6/10
Gemeinde Doberschütz	Gemarkung Mörtitz	Flur 3	6/11

2 Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Doberschütz liegt in der Planungsregion Westsachsen, im östlichen Teil des Landkreises Delitzsch und ist mit Wirkung zum 01.01.1996 durch freiwilligen Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Battaune Doberschütz, Mörtitz, Paschwitz, Sprotta und Wöllnau, die vorher bereits verwaltungsmäßig dem Verwaltungsverband „Heideland" angehörten, entstanden.
Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (LEP) des Freistaates Sachsen 1994 liegt das Gebiet der Gemeinde Doberschütz in der Gebietskategorie „Ländlicher Raum ohne Verdichtungsansätze" sowie an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig Eilenburg - Torgau - Cottbus - Posen. Im Regionalplan Westsachsen ist Doberschütz als Kleinzentrum mit zentralörtlicher Funktion ausgewiesen. Die Gemeinde Doberschütz hat 4634, der Ortsteil Mörtitz 778 Einwohner (Stand 31.12.2000). Die räumliche Nähe des Gemeindeteiles Mörtitz zum Mittelzentrum Eilenburg (5 km) sowie die besondere Lage im Naturpark „Dübener Heide" bzw. an der Muldenaue machen Mörtitz zu einem attraktiven Wohnstandort. Trotzdem hat der allgemeine Strukturwandel in der Region und insbesondere der Wegbruch der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft sowie am Chemiestandort Eilenburg in den vergangenen Jahren zu spürbar ökonomisch induzierten Bevölkerungsverlusten geführt. Neben der schlechten Arbeitsmarktlage ist die unzureichende Bereitstellung von Wohnbauland ein weiterer Grund für Bauwillige, Ihren Wohnstandort nicht in unserer Gemeinde zu lassen bzw. neu zu gründen. In der allgemeinen negativen Beurteilung der Wirtschaftslage wird oft erheblich unterschätzt, dass es auch in unserer Region viele Arbeitsplätze mit gutem Einkommen und gesicherter Existenz gibt. Diese Gruppe der heutigen potenziellen Bauwilligen, darunter natürlich viele Einwohner der jüngeren Generation, besteht aus

- Orts- und familiengebundenen Einwohnern, die sich z.B. auf Grund einer Familienneugründung in Ihrem Heimatort ein neues Heim errichten möchten,

- Abgewanderten, die nach jahrelanger Erfahrung auf dem Arbeitsmarkt anderer Bundesländer in die Heimat zurück wollen, evtl. eine Ausbildung in anderen Bundesländern abgeschlossen haben und dadurch in Ihrer alten Heimat eine entsprechende Arbeit erhalten haben
- Junge Familien, die sich gemeinsam mit einem Elternteil in die Finanzierung teilen und sich über eine Einliegerwohnung den Traum vom eigenen Haus ermöglichen

Das Ziel jeder Gemeinde muss es sein, diese Bevölkerungsgruppen an sich zu binden und so der Abwanderung vorzubeugen und das gemeindliche Kleinzentrum zu stärken und zu sichern. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Doberschütz, die Eigenentwicklung ihrer Ortsteile nicht zu vernachlässigen und Wohnbauland, dass nicht als Innenentwicklung bereitgestellt werden kann, durch die Ausweisung von Wohnbauland in Form von städtebaulichen Abrundungen und in der Außenentwicklung bereitzustellen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 8.800 m². Von dieser Fläche verbleiben nach Abzug der öffentliche Verkehrsfläche und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 7.000 m² für eine Bebauung. Aufgrund der Charakteristik eines Baugrundstückes im ländlichen Raum, besonders zutreffend für Mörtitz, geht die Gemeinde von einer Größe der Baugrundstücke nicht unter 700 m² und damit einer Anzahl von max. 8 – 10 Baugrundstücken aus. Diese Annahme für den Bedarf an größeren Baugrundstücken wird durch nachfolgend geschilderte Sachverhalte erhärtet. Die bisher einzige Bauleitplanung für eine Wohnbebauung in Mörtitz nach 1990 war die Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Anger und Am Berg“ (1996). Mit der Satzung wurden Grundstücke mit einer Größe von ca. 850 m² - 1000 m² als Wohnbauland ausgewiesen. Die Grundstücke waren, wie gängige Praxis in der Gemeinde Doberschütz, unmittelbar nach Erlangung des Baurechtes vergeben. Bezeichnend für den zu schildernden Sachverhalt ist, dass einige Bauherren des Abrundungsgebietes Ihre Grundstücke durch Zukauf von Gartenland noch fast verdoppelt haben. Den gleichen Sachverhalt konnte man im Wohngebiet „Lottoweg“ in Doberschütz verfolgen, in dem die ursprünglich mit einer Größe von ca. 600 m² bis ca. 700 m² bereitgestellten Baugrundstücke durch Zukauf von angrenzendem Ackerland um ca. 35% vergrößert wurden.

Den Bauwilligen sollen im Gebiet „Windmühlenbreite“ aus o.g. Gründen bedarfsgerechte Gründstücksgrößen angeboten werden können. Deshalb sieht die Gemeinde von einer Festlegung der Parzellengrößen in der Planzeichnung ab.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausführlich auf die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1990 bis 1999 in der Gemeinde Doberschütz eingegangen. Unabhängig von evtl. Schwankungen war darin auch nach den zuwanderungsreichen Jahren 1993 bis 1996 eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Befürchtung, dass nach 1999 ein Bevölkerungsverlust eintritt, hat sich ebenfalls nicht als richtig erwiesen, da die Einwohnerzahlen mit jeweiligem Stand vom 31.12. mit 4652 EW (2000), 4559 EW (2001) und 4552 EW (2002) zwar kurzzeitig geschwankt haben, inzwischen aber bereits wieder stabil sind. Bei dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Bemühungen der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbauland seit Jahren auf Grund der in der Begründung geschilderten Entwicklungshemmnisse gescheitert sind. D.h. die Bevölkerungsentwicklung in Doberschütz könnte bei ausreichender Bereitstellung von Wohnbauland noch stabiler oder gar positiv sein.

Die vom statistischen Landesamt prognostizierte Bevölkerungsentwicklung beruht auf einer Datenerfassung aller sächsischer Regionen, vor allem auch der größeren Städte. Diese haben auf Grund der Abwanderung vieler Bürger in die alten Bundesländer mit Ihren bisherigen und auch zukünftigen Bevölkerungsverlusten erheblich zur negativen Prognose beigetragen. So bedauerlich diese Entwicklung auch ist, kann dieser negative Trend doch nicht das planerische Ziel einer Gemeinde sein, die nicht so stark von dieser Entwicklung betroffen ist.

Gemäß Ziel III. 4. 5. des LEP sollen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neue Bauflächen dem Bedarf entsprechend ausgewiesen werden. Dieses Ziel verfolgend, hat die Gemeinde in Ihrer Flächennutzungsplanung den Bedarf an Wohnbauland unter Berücksichtigung der Auslastung von genehmigten Baugebieten sowie des Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenzials ermittelt. Es wurde festgestellt, dass zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Doberschütz die Ausweisung von 25 – 32 ha Wohnbaufläche in den nächsten 15 Jahren erforderlich ist. Die Entwicklung der einzelnen Ortsteile wurde dabei im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde Doberschütz betrachtet, denn die Ansiedlung von Wohnungsbau soll sich gemäß Ziel 3.4.1.3 des Regionalplanes auf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes, also Doberschütz, konzentrieren. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Einschränkungen durch Schutzgebiete und –objekte sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dieser Entwicklung nicht entgegen stehen. Wie in der Begründung zum Planentwurf ausführlich erläutert, stehen in Doberschütz außer den oben aufgezählten Entwicklungshemmnissen auch noch Geräuschimmissionen der Bahn und der B 87, die Geruchsimmissionen der Stallanlagen der Agrargenossenschaft und der Putenmastanlage und die Erhaltung der Rückräume des historischen Siedlungskernes einer Weiterentwicklung entgegen. Auf Grund dieser Einschränkungen war es in Doberschütz seit der Abrundungssatzung „Mühlweg“ (3 Baugrundstücke im Jahr 1997) nicht mehr möglich, Bauland über eine Bauleitplanung bereitzustellen. Die Planungsverfahren für die B-Pläne „Doberschütz Süd“ und „Hohlweg“, die gemäß der gewünschten Entwicklungsziele Vorrang vor anderweitigen Planungen hatten, mussten wegen vorbeschriebener Einschränkungen eingestellt werden.

Da eine Entwicklung in unserem zentralen Ortsteil Doberschütz nach den Zielen der Regional- und Landesplanung nur sehr eingeschränkt möglich ist, hat sich die Gemeinde verstärkt um eine organische, aus der Eigenentwicklung resultierende Siedlungstätigkeit in den anderen Ortsteilen bemüht, die den Vorgaben der übergeordneten Planungen nicht entgegensteht und gewährleistet, dass sie mit Größe, Struktur und Ausstattung des jeweiligen Ortsteiles im Einklang steht.
In Auswertung des ermittelten Wohnbedarfs i.V.m. den vorangegangenen Aussagen zur Entwicklung der einzelnen Ortsteile ist die Gemeinde für den Ort Mörtitz zu dem Ergebnis gekommen, dass die Bereitstellung von Wohnbauland für 8 – 10 EFH angemessen ist. Der Ortsteil Mörtitz hat über 800 Einwohner, ca. 340 Haushalte und ca. 210 bebaute Grundstücke. Die Infrastruktur, Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen sowie die gesellschaftliche und Vereinstätigkeit sind verglichen mit anderen Ortsteilen überdurchschnittlich gut. Es ist nicht erkennbar, welche raumordnerischen Aspekte einer von vielen Fachbehörden und Institutionen mit „sinnvolle Abrundung“ bezeichnete Planungsabsicht entgegenstehen könnten.

Bereits genehmigte und nicht ausgelastete Wohnbauflächen gibt es in der Gemeinde Doberschütz, mit Ausnahme des Ahornweges in Sprotta-Siedlung, nicht.

Abrundungsmöglichkeiten wurden in den Jahren nach 1990 weitestgehend realisiert. Die zu sanierende Altbausubstanz ist der Entscheidung durch die öffentliche Hand entzogen, da es sich um privates Eigentum handelt und dies nur eine indirekte Steuerung erlaubt. Regelmäßige nachfragen von Bauwilligen innerhalb der Gemeinde Doberschütz gehen fast ausnahmslos davon aus, Bauland von der Gemeinde erwerben zu wollen.

Sie haben außerdem konkrete Vorstellungen über den Ort, in dem sie sich ansiedeln wollen. Oft bestehen familiäre Bindungen, auch aus der Vergangenheit, zu diesem Ort. Andere Beweggründe sind die Verbundenheit zur ländlichen Region mit dörflichem Charakter. Diese Vorstellungen sind in der Regel mit dem Charakter des Wohngebietes „Ahornweg“ nicht vereinbar. Sprotta-Siedlung hat keinen historischen Siedlungskern und besteht aus einer ehemaligen Wochenendhaus- und Gartensiedlung, die auf Grund des Wohnungsmangels nach dem Krieg zur Wohnsiedlung umgenutzt wurde. Nach 1990 fand eine weitere Verdichtung statt, die aber immer den Charakter einer Ansiedlung von Wohnhäusern, nicht jedoch den dörflichen Charakter vermittelt. Neben dieser Tatsache entspricht auch der Grundstückspreis nicht den finanziellen Möglichkeiten unserer Bauwilligen, so dass eine vollständige Auslastung des Baugebietes erheblich erschwert ist. Es ist also davon auszugehen, dass den Bauwilligen im einzigen Baugebiet der Gemeinde, in dem Bauflächen vorhanden sind, keine ortsüblichen Bauflächen mit dörflichem Charakter zur Verfügung gestellt werden können.

Für das Plangebiet „Windmühlenbreite“ in Mörtitz liegen keine der genannten Entwicklungshemmnisse vor.

Aufgrund der Vielzahl von Voranfragen zum Bau von Einfamilienhäusern in Mörtitz hat die Gemeinde die Bereitstellung von Wohnbauland im Rahmen der Abrundung des Siedlungskörpers Mörtitz beschlossen. Eine städtebauliche Satzung ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht geeignet, die planungsrechtliche Sicherung des Baulandes zu schaffen. Deshalb soll ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt werden. Das Planvorhaben soll der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland dienen bzw. dem Neu- und Ersatzbedarf an Wohnraum für den OT Mörtitz entsprechen.

Der Bedarf an Wohnbauland und Einfamilienhäusern für die Gemeinde Doberschütz wurde inzwischen im Zuge der Flächennutzungsplanung ermittelt. Auf der Grundlage diese FNP-Entwurfes liegt auch eine Analyse der aktuellen Bevölkerungsentwicklung vor.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zwischen 1990 und 1999 wurde nach Angaben des Statistischen Landesamtes ermittelt. Bis einschließlich 1994 konnte noch auf die detaillierte Statistik der Ortsteile zurückgegriffen werden; ab 1995 wurde nur noch die gesamte Gemeinde erfasst. Der Saldo ist bis auf das Jahr 1998, in dem ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen ist, negativ. Insgesamt ist durch den Überschuss an Sterbefällen ein Bevölkerungsrückgang um 150 Personen eingetreten. Dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerung steht für die Gemeinde ein tatsächlicher Wanderungsgewinn von 821 Personen gegenüber. Ihre höchste Zuwanderung erfuhr die Gemeinde in den Jahren 1993 und 1996. Wanderungsverluste hat die Gemeinde nur 1990 und 1999 hinnehmen müssen.

Die Gesamtbevölkerung stieg zwischen 1990 und 1998 kontinuierlich von 3.881 auf 4.658 an, zeigt allerdings 1999 wieder eine – wenn auch geringfügige – Abnahme um 34 Personen. Ob sich darin eine Trendwende anbahnt, bleibt abzuwarten.

Die positive Bevölkerungsentwicklung beruht ausschließlich auf dem Wanderungsgewinn von über 800 Einwohnern. Der Trend wird sich jedoch nicht ohne Schwankungen fortsetzen, wie das Jahr 1999 (Wanderungssaldo –34 EW) zeigt. Es hat den Anschein, dass sich nach den „schlechten Jahren" der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 1992 – 1996 die Geburten- und Sterbehäufigkeiten wieder ausgleichen. 1998 war sogar ein Geburtenüberschuss aufgetreten.

Dem gegenüber zeigt sich aber auch eine Abschwächung der wanderungsbedingten Zuwächse. Die Zuwanderung erreichte 1993 – 1996 ihren Höhepunkt.
Da besonders in der ersten Hälfte der Dekade die Orte Mörtitz und Sprotta Siedlungen mit ausgesprochenem Wanderungsgewinn darstellen, liegt die Vermutung nahe, dass sie – auch auf Grund der attraktiven Wohnlage – von der Abwanderung aus dem Mittelzentrum Eilenburg profitieren. Leider sind ab 1995 diese Bewegungen für die einzelnen Ortsteile von Doberschütz nicht mehr nachzuzeichnen. Aber bereits 1994 deutet sich zumindest bei Mörtitz ein Ende dieser Abwanderungsphase aus Eilenburg an. Es handelt sich hier offenbar um einen Nachholprozess, der aus der Wohnungsbaupolitik der DDR herrührt und sich nun allmählich abbaut.
Während Sprotta und Mörtitz Ortschaften mit relativ gleichbleibender Vergrößerung der Einwohnerzahlen sind, bleiben die Einwohnerzahlen bei den anderen Ortsteilen mehr oder weniger konstant. Hierbei spielt sicherlich eine Rolle, dass der Anteil an Erwerbstätigen in der Landwirtschaft gegenüber dem Anteil der im Industrie- und Dienstleistungssektor Beschäftigten (Mittelzentrum Eilenburg mit guter Verkehrsanbindung) zurücktritt im Vergleich zu den östlich und nördlich gelegenen rein landwirtschaftlich mono-strukturierten Gemeinden.

Der sich nicht verringernde Mangel an Arbeitsplätzen wird in absehbarer Zeit die Abwanderung, vor allem der jüngeren Bevölkerungsteile im arbeitsfähigen Alter, wieder drastisch verstärken.

Es kann daher im Ergebnis der Analyse nur das Ziel sein, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren und einer Verstärkung des Abwanderungstrends entgegen zu wirken

Prognose der Entwicklung der Wohnbauflächen

Wohnungsbestand und Belegung

Entsprechend der Angaben des Statistischen Landesamtes hat sich der Wohnungsbestand in der Gemeinde von 1995 bis 1999 kontinuierlich weiterentwickelt:
Der Wohnflächenindex – die Flächengröße an Wohnraum, die pro Person zur Verfügung steht – beträgt per 30.06.1999 30,6 m²/EW. Damit wird ein komfortabler Wert erreicht, der sich durchaus den Verhältnissen in den alten Bundesländern angleicht (ca. 36 m²/Person).

Anpassungsbedarf

Jedoch ist die Belegung der Wohnungen mit im Durchschnitt fast drei Personen (2,93575) über der anzunehmenden Durchschnittsgröße von 2,5 bis 2,6 EW/WE. Daraus ergibt sich ein zukünftig zu berücksichtigender Wohnbedarf, da anzunehmen ist, dass sich durch frühzeitigere Lösung der Kinder aus der Familie, Zunahme der Ein-Kind-Familie und vor allem den

Singularisierungsprozeß

auch auf dem Lande die durchschnittliche Belegung noch deutlich verringern wird.

Bei der Annahme einer Belegung von 2,5 EW/WE und ergibt sich **ein zusätzlicher Bedarf von 274 Wohnungen**; (bei einer Belegung von 2,6 EW/WE sind 203 WE erforderlich). Geht man von einer für ländliche Verhältnisse annehmbaren Bebauungsdichte von 15 WE pro Hektar aus, sind für die **Flächenvorsorge 18,3 ha** bzw. 13,5 ha Bruttowohnbauland zu veranschlagen.

Ersatzbedarf (Erneuerung und Anpassung)

Durch die Bebauung von Lücken sowie die Umnutzung vorhandener Bausubstanz und den Abriss und darauffolgenden Neubau können in der Gemeinde ca. 60 WE nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Nach dem äußeren Anschein ist die vorhandene Gebäudesubstanz zu ca. 95 % aller Wohngebäude saniert. Es kann davon ausgegangen werden, dass ebenso eine Modernisierung der Wohnverhältnisse erfolgte. Die pro Person zur Verfügung stehende Wohnraumfläche von über 30 m² weist auf dem Durchschnitt der ostdeutschen Länder durchaus entsprechende Wohnverhältnisse hin.

Eine Ausweisung von WE für die notwendige Erneuerung und Anpassung ist daher nur in relativ geringem Umfang vonnöten. Es sollte jedoch ein gewisser Dispositionsbedarf von 10 bis 15 WE berücksichtigt werden, der nicht aus § 34 BauGB-Standorten besteht. Für die Erneuerung und Anpassung sind 1,2 ha Wohnbaufläche vorsorglich einzuplanen.

Erfahrungswerte: jährl. 0,3 % des Wohnungsbestandes: 1572 x 0,3 %
4,7 Wohng. X 15 Jahre: **70 WE Ersatzbedarf (4,7 ha)**

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Wachstum in Gemeinde im Jahr: 20 EW (durch Zuzug),
20 x 15 Jahre: 300 EW
2,5 EW/WE – **120 WE** benötigt durch Bevölkerungswachstum
15 WE/ha: **8 ha** Baufläche benötigt

Ermittlung der darzustellenden Wohnbaufläche

Anpassungsbedarf:	274 WE	18,3 ha
Ersatzbedarf:	70 WE	4,7 ha
Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:	120 WE	8,0 ha
Summe:	**464 WE**	**31,0 ha**

Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfes durch Auslastung genehmigter Baugebiete und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Geplant: 106 WE

Realisert: 91 WE
Noch zu bebauen: 15 WE

Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfes durch Umnutzung und Nachverdichtung

Umnutzung leerstehender Bausubstanz: 5 – 7 WE (siehe vorn)
Nachverdichtung / Lückenbebauung: 55 WE (siehe vorn)

Summe: **ca. 60 WE durch Umnutzung und Nachverdichtung**

Verbleibender Bedarf an Wohnbauland:

464 WE Bedarf
- 15 WE in genehmigten B- Plänen
- 60 WE Nachverdichtung

389 Bedarf an WE

Bei Ansatz von 15 EW/ha ergibt sich ein **Bedarf an Wohnbauflächen** von ca. **26 ha** im gesamten Gemeindegebiet für den Zeitraum von 15 Jahren.

In Auswertung des ermittelten Bedarfs an Wohnbauflächen ist aus Sicht der Gemeinde ein Ansatz von ca. 1.16 ha Wohnbaulandausweisung für den Ortsteil Wöllnau durchaus angemessen.

3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzliche Grundlagen liegen der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde:

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Gesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.März 1999 (GVBl. S. 86, ber. S. 186) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2001 (GVBl. S. 716)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)

Sächsische Straßengesetz (SächsStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1993 (GVBl. S. 93), geändert durch Gesetz vom 14. November 2002 (GVBl. S. 307)

Gesetz zur Förderung des Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (GVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2002 (GVBl. S. 312)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Sächsisches Landesplanungsnetz SächsLPIG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2001 (GVBl. S. 716), geändert durch Gesetz vom 14. November 2002 (GVBl. S. 307)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. August 1994

Regionalplan Westsachsen (verbindlich seit 20.12.2001)

RPIWS, Teilfortschreibung energetische Windnutzung, Satzungsentwurf vom 27. Juni 2003

Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr für den Freistaat Sachsen (FEV) vom 24. Juni 1999

4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dienen Auszüge aus den Plänen der

Gemeinde Doberschütz Gemarkung Mörtitz Flur 3

im Maßstab 1 : 2.500. Die zeichnerische Darstellung der Flurstücke basiert auf den aus amtlichen Flurkarten übernommenen Grenzpunkten.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

5 Planungsverfahrensschritte

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**
1. Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 BauGB
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
4. Abstimmung mit den Nachbargemeinden	§ 2 Abs. 2 BauGB
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB
6. Beschluss über die Billigung und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat	§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB
6a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
6b) Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung	§ 3 Abs. 2 S. 3 BauGB
7. Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung	§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB
9. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat auf dem Wege ein umfassenden Abwägung	§ 3. Abs. 2 S. 4 BauGB
10. Gegebenenfalls Änderung des Planentwurfes	
a) Werden die Grundsätze der Planung berührt, ist erneut auszulegen	§ 3 Abs. 3, 1. HS. BauGB
b) Werden die Grundsätze der Planung nicht berührt, ist den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben	§ 3 Abs. 3, S. 3 BauGB
11. Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB
12. Information der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4
13. Vorlage zur Genehmigung beim Regierungspräsidium	§ 10 Abs. 2 BauGB
14. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 10 Abs. 3 BauGB

6 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.1994 gibt die Ziele der Landesentwicklung vor. Diese Ziele sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, zu beachten.
Das Gebiet der Gemeinde Doberschütz befindet sich im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze. Der ländliche Raum liegt außerhalb des verdichteten Raumes Leipzig und verfügt über eine relativ niedrige Bevölkerungs- und Siedlungsdichte.
Die Gemeinde Doberschütz liegt gemäß Landesentwicklungsplan an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – Cottbus – Posen (Poznan) (Bundesstraße 87).

Folgende für das Vorhaben relevante überfachlichen Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung (Allgemeine Grundsätze) sind im LEP formuliert:

1.3.2 In allen Gemeinden ist eine organische Entwicklung/Eigenentwicklung der Siedlungstätigkeit zu gewährleisten. Organische Entwicklung/Eigenentwicklung ist die Entwicklung einer Gemeinde im Rahmen der Siedlungstätigkeit, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, die ökologische Belastung des Raumes berücksichtigt und eine maßvolle Zuwanderung mit einschließt.

1.5.4.1 Die Gebiete ohne Verdichtungsansätze im ländlichen Raum sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständiger und zukunftsträchtiger Lebensraum bewahrt und weiterentwickelt werden. Der Abwanderung insbesondere junger Menschen aus den Gebieten ohne Verdichtungsansätze im ländlichen Raum ist entgegenzuwirken.

6.2 Regionalplan Westsachsen

Gemäß Regionalplan Westsachsen vom 26. Juni 1998, zuletzt geändert am 14. September 2001, liegt die Gemeinde Doberschütz als Kleinzentrum (Z 3.4.5.1) im ländlichen Raum auf einer regionalen Achse mit Entwicklungsfunktion. Die Gemeinde hat für ihren Nahbereich die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des häufig wiederkehrenden Grundbedarfs zu übernehmen.

In dem **Leitbild der Region Westsachsen** heißt es:

- einem weiteren Rückgang der Bevölkerung insbesondere in vergleichsweise dünn besiedelten und siedlungsstrukturell zersplitterten Teilgebieten des ländlichen Raumes soll entgegengewirkt werden.

Folgende für das Vorhaben relevante allgemeine Grundsätze und Ziele sind im Regionalplan Westsachsen formuliert:

G 1.1 In Westsachsen sollen in allen Teilräumen ausgewogene wirtschaftliche , soziale, kulturelle und ökologische Verhältnisse angestrebt und damit für **alle Bewohner** die Vorraussetzung für **möglichst gleichwertige Lebensbedingungen** geschaffen werden.

Z 3.4.5.2 (Auszug) Die Gemeinde soll Standortvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von Wohnungsbau und Gewerbe schaffen.

6.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) für das Gebiet der Gemeinde Doberschütz wurde am 07.09.2000 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Billigung des Planentwurfes und die Beteiligung der TÖB erfolgt voraussichtlich zeitgleich mit dem Planverfahren des BBP „Windmühlenbreite“ (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Es ist beabsichtigt, den BBP vor dem FNP bekannt zu machen, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan zeitnaher genehmigungsfähig ist, den künftigen Darstellungen des FNP nicht widerspricht und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Der BBP „Windmühlenbreite“ wird demnach gemäß § 8 Abs. 2 aus dem FNP entwickelt.

6.4 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung

Die Übereinstimmung des Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung wurde auf der Grundlage der Ziele und Grundsätze des LEP bzw. Regionalplanes, erläutert in Pkt. 6.1 und 6.2, sowie in der Darstellung zum Anlass der Planung ermittelt. Die Gemeinde geht davon aus, das die Errichtung des Wohngebietes mit ca. 8 Baugrundstücken keinen Einfluss auf raumordnerischer Relevanzen des Freistaates Sachsen hat. In dieser Ansicht sieht sich die Gemeinde durch die Beurteilung des Landratsamtes, Sachgebiet Raumordnung/Kreisentwicklung bestätigt, die in Ihrer Stellungnahme zum BBP ausführt:

„...Für Mörtitz ist von einer Eigenentwicklung / Eigenbedarfsdeckung auszugehen. Im Regionalplan ist die Gemeinde als Zentraler Ort ausgewiesen, auf Grund der vorhandenen Strukturen ist als Siedlungsschwerpunkt der Ort Doberschütz zu sehen. Im Planungskataster des Landkreises sind in Mörtitz 7 WE registriert, die alle realisiert sind. Die vorliegende Planung umfasst ca. 0,88 ha mit ca. 12 WE. Diese Größenordnung liegt in Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben....“

7 Abgrenzung und Beschaffenheit des Gebietes

7.1 Abgrenzung und bisherige Nutzung

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus extensiv genutztem Grünland, dass hauptsächlich als Weidefläche für die Pferdehaltung genutzt wird. In Kenntnis der Planungsabsicht besteht eine Absprache mit den Eigentümern, die einen Zugriff auf die Fläche jederzeit ermöglicht.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straße „Am Denkmal",
- im Süden durch die „Windmühlenbreite",
- im Westen durch das Flurstück 6/10 bzw. durch die überbaute Teilfläche des Flurstückes 6/4,
- im Norden durch das Flurstück 5/7 bzw. durch den Geltungsbereich des VEP „Bauhof mit Einfamilienhaus, Flurstück 5/8.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mörtitz. Die Windmühlenbreite und die Straße am Denkmal bilden eine natürliche Abgrenzung des Plangebietes zum Offenland , d.h., mit Realisierung der Planung geht eine sinnvolle Abrundung des Ortsteiles und eine vertretbare städtebauliche Gestaltung des Ortsrandes einher.
Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung hat überwiegend dörflichen Charakter und ist nach BauNVO als Mischgebiet einzustufen. Nördlich unmittelbar angrenzend besteht ein Bauhof mit Einfamilienhaus auf der Grundlage eines genehmigten VEP. Südlich in einem Abstand von ca. 200 m befindet sich das Betriebsgelände der „Mensdorfer Agrargenossenschaft". Die zum Betrieb gehörigen Stallanlagen liegen in noch größerer Entfernung zum Plangebiet.

7.2 Immissionsschutz

Mit einer Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Lärm ist nicht zu rechnen, da die am Plangebiet vorbeiführenden Gemeindestraßen keine überregionale Verkehrsbedeutung haben und dementsprechend gering frequentiert werden. Außerdem liegen beide Straßen innerorts und sind mit einer Zone 30 KM/h Verkehrsbeschränkung belegt.

Ca. 200 m südlich des Plangebietes besteht ein Landwirtschaftsbetrieb, der in immissionsrelevantem Abstand lediglich eine Werkstatt für Landmaschinen, diverse Garagen und Lagerräume sowie die Verwaltung betreibt. Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Geruchsbelästigung ist nicht zu erwarten, da zwischen dem Plangebiet und den geruchsintensiven Schweineställen des Landwirtschaftsbetriebes ein wesentlich größerer Abstand als 200 m besteht. Außerdem ist die Hauptwindrichtung westlich, so dass nur bei sehr selten auftretender Windrichtung aus Südost eine Beeinträchtigung möglich wäre.

8 Planinhalte und Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 1-14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gem. § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-21 BauNVO)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe), sowie der Zahl der Vollgeschosse, erfolgt durch die Eintragung in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Als Oberkante Gelände wird die Oberfläche der Fahrbahn der Planstraße in Achsmitte in Höhe des jeweiligen Gebäudes festgesetzt, wobei die Planstraße in der Höhe zwischen Straße am Denkmal und Windmühlenbreite nicht >< 0,30 m abweichen darf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

8.1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch die Eintragung in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

8.1.4 Bebaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze innerhalb der nicht bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
Auf jedem Wohngrundstück sind 2 Stellplätze nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

8.1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und gliedern sich in:

Straßenverkehrsflächen
Gehweg
Öffentliches Grün

8.1.7 Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14BauGB)

Die Aufstellung von Wertstoffcontainern im Plangebiet ist nicht zulässig. Zur Sammlung von wiederverwendbarem Hausmüll (z.B. Glas) stehen Wertstoffcontainer im Ortskern von Mörtitz zur Verfügung.

8.1.8 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Für notwendige Grundstückszufahrten darf das öffentliche Grün durchbrochen werden. Die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen wird als Garten-, Wiesen und Rasenflächen festgesetzt. Eine Nutzung der privaten Grünflächen zum Zweck der Kleintierhaltung ist zulässig, sofern die Kleintierhaltung nicht gewerblich betrieben wird, notwendige Nebenanlagen (z.B. Hühner- und Kaninchenställe, Hundezwinger, u.a.) sich der vorhandenen Bebauung unterordnen, sich in das Orts- und Ortsrandbild einfügen und andere gesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen.

8.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1.10 Erhalt des Baumbestandes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten

8.1.11 Regenwasserversickerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (straßenbegleitender Graben) zu versickern

8.1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1.13 Neuanpflanzung mit standortgerechter einheimischer Vegetation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für jeweils 25 m² neu versiegelte Fläche sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezug der Wohngebäude Ersatzpflanzungen in Form eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes (H., 3xv., 18-20 cm) oder entsprechend mit Obstbäumen alter einheimischer Sorten (Sortenliste des Landkreises Delitzsch) oder 6 m² Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Pflanzen (Str., 2xv., 100-150 cm) auf dem Grundstück anzulegen.

Die Standorte können in der Regel frei bestimmt werden, es sei denn, es befindet sich auf dem eigenen Grundstück eine festgesetzte Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Am östlichen Baugebietsrand sind zwei 3 m breite Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt

8.1.14 Neupflanzung von 9 Obstbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf dem nördlichen Straßenrandstreifen der Bahnhofstraße sind 9 hochstämmige Obstbäume alter einheimischer Sorten (Sortenliste des Landkreises Delitzsch) in Ergänzung der vorhandenen Birnbaumreihe zu pflanzen

8.2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 83 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Die Regionaltypische Eindeckung der Dachflächen hat durch naturrote Ton- bzw. Betondach- sowie Blechdacheindeckung zu erfolgen.

8.2.2 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Einfriedung der Grundstücke aus naturbelassenem Material sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Nichtpflanzliche Einfriedungen aus Stein, Metall u.ä. sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Straße zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Flächen hin sind gemäß § 4 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz nicht auf der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Sie sind mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.

Für Einfriedungen sind naturnahe Zäune, Sträucher und Hecken zulässig.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, großfugig verlegtes Pflaster) zu gestalten.

8.3 Ordnungswidrigkeiten (81 SächsBO)

Ordnungswidrig gem. § 81 Abs. 1 Nr. 11 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach 83 Abs. 1 SächsBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 81 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

8.4 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

8.4.1 Mutterbodenschutz, Altlasten und Aushub

Die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen. Bei erkennbaren und nicht registrierten Bodenbelastungen im zukünftigen Baugebiet hat eine Meldung an das Landratsamt Delitzsch zu erfolgen.

8.4.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den Bauherrn ein Untersuchung des Baugrundes durchzuführen.

8.4.3 Archäologie

Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsens zu melden. Fundstellen sind einstweilig zu sichern.

8.4.4 Denkmalschutz

Auf § 20 Abs. 1 und 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

9 Erschließung

9.1 Verkehr

9.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Mörtitz ist durch die Kreisstraße K 7415 an das überregionale Verkehrsnetz, die Staatsstraße S 11, angebunden. Die S 11 ist eine Verbindungsachse zwischen Wurzen – Eilenburg – Bad Düben und Wittenberg. Über die S 11 wird Eilenburg nach 8 km, Bad Düben nach 11 km, Leipzig über die B 87 Eilenburg nach 32 km und die Kreisstadt Delitzsch über Eilenburg oder Bad Düben nach 32 km erreicht.

Über Bad Düben erreicht man die Bundesstraßen :
B 2, B 107, B 183, und B 183a

und über Eilenburg die Bundesstraßen :
B 87, B 107,

Die mit 25 km kürzeste Verbindung zur Autobahn führt über die B 87 Eilenburg zur A 14, Anschluss Leipzig-Nordost.

Unmittelbar am Plangebiet besteht in der Straße am Denkmal eine Haltestelle des ÖPNV, die von der Eilenburger SaxBus GmbH bedient wird.

9.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die o.g. K 7415. Im Plangebiet muss eine neue Erschließungsstraße errichtet werden, die von der Straße am Denkmal zur Bahnhofstraße führt. Dadurch entsteht ein Ringschluss, der für die Verkehrsführung im Plangebiet, vor allem für größere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge äußerst günstig ist und die Errichtung einer Wendemöglichkeit entfallen lässt.

Die Erschließungsstraße soll in einer Breite von 4,50 m mit einem zusätzlichen überfahrbaren Gehweg von 1,50 m ausgebaut werden. Damit steht eine Verkehrsfläche von 6 m Breite zur Verfügung, so dass bei Anordnung eines beschränkten Halteverbotes auf der Straßenseite des Gehweges ausreichend Parkplätze auf der anderen Straßenseite zur Verfügung stehen und ein Begegnungsverkehr jederzeit ohne Gefährdung möglich ist. Der in dieser Form im Gemeindegebiet bereits bestehende innerörtliche Ausbau von Anliegerstraßen (Hohlweg Doberschütz) hat sich bisher bestens bewährt. Die Anlieger werden durch die textlichen Festsetzungen außerdem dazu angehalten, ihre Fahrzeuge auf dem Grundstück abzustellen.

9.2 Wasser

9.2.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die in der Bahnhofstraße vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen. Für die innere Erschließung muss eine neue Leitung in der Planstraße verlegt werden.

9.2.2 Die Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das im Ortsteil Mörtitz vorhandene Netz mit Anbindung an die zentrale Kläranlage des AZV „Mittlere Mulde“ in Hainichen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen in der Planstraße zu errichtenden Kanal im freien Gefälle bis zum vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße geleitet.

9.2.3 Die Niederschlagswasserentsorgung

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Freiflächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück entsprechend der textlichen Festsetzung zur Versickerung zu bringen.

9.2.4 Löschwasser

Für die Sicherung des Brandschutzes sind 320 l/sec an Löschwasser bereitzustellen. Da diese Menge nicht über die Trinkwasserzuführung erbracht werden kann, muss insgesamt 1 Brunnen auf der Fläche für Gemeinbedarf niedergebracht werden. Der oberste Grundwasserkörper befindet sich nur 2 m u. Fl., so dass sich die benötigte Löschwassermenge erbringen lässt.

9.3 Elektro-Energie- und Gasversorgung

Die Versorgungsträger sichern dem Investor die Deckung ihres Bedarfs an Elektroenergie, Gas und Telefonanschlüssen zu, jedoch nur über direkte Lieferverträge zwischen Investor und Versorgungsunternehmen.

Da Erschließungsanlagen für Elektroenergie und Gas im Direktvertrag der Unternehmen einzubringen sind, ist festgesetzt, dass die entsprechenden Leitungen in die straßenbegleitenden Gehwegfläche zu verlegen sind.

Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsleitung tangiert, die für das Bauvorhaben umverlegt werden muss. Es ist vorgesehen, die Kabeltrasse unterirdisch in der neuen Erschließungsstraße zu verlegen.

10 Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Realisierung des Wohngebietes ist mit einem unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Den zuständigen Fachbehörden sind zur Beurteilung des Bebauungsplanes Pläne und Begründungen vorzulegen, die eine Beurteilung des Eingriffs, der Ausgleichsmaßnahmen und des Endzustandes erlauben. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Doberschütz das „büro knoblich“, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, mit Sitz in 04425 Taucha, mit der Erarbeitung eines Grünordnerischen Fachbeitrages für den Bebauungsplan „Windmühlenbreite“ beauftragt.

Der Grünordnerischen Fachbeitrag, erstellt durch das „büro knoblich“, Stand Januar 2002, wird mit Beschluss der Satzung Bestandteil der Begründung.

11 Umweltbericht

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 ist für das geplante Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Aus diesem Grund entfällt der nach § 2a Baugesetzbuch geforderte Umweltbericht für UVP-pflichtige Vorhaben.

Doberschütz, den 06.11.2003

GEMEINDE DOBERSCHÜTZ