

Bebauungsplan Nr. 109, Dölau, Koppelweg / Am Mönchsholz - Aufstellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

I. Präambel

II. Sachdarstellung und Erläuterung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung
4. Bauliche und landschaftliche Umgebung des Plangebietes
5. Bisherige bauliche Nutzung und Erschließung
6. Vorhandene Grünelemente, Baumbestand und Umweltbelange
7. Erste Planungsziele / Vorentwurf
8. Planverfahren
9. Umsetzung der Planung

III. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2 : Geltungsbereich

Anlage 3: Bestandsplan

Anlage 4: Analyseplan

Anlage 5: Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 109, Dölau, Koppelweg / Am Mönchsholz

- Aufstellungsbeschluss

I. Präambel

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen der Dölauer Heide und dem Ortsrand von Lieskau ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Einzelne Grundstückseigentümer möchten hier Einfamilienhäuser errichten, die gegenwärtige Rechtslage macht dies nicht möglich.

Aufgabenstellung für den Bebauungsplan ist es, eine zusätzliche Bebauung, in einem am Heiderand angemessenen Rahmen, zu ermöglichen und die bestehenden Erholungsnutzungen planerisch zu sichern, wobei Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden sollen.

II. Sachdarstellung und Erläuterung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Dölau, Flur 3, am westlichen Rand der Dölauer Heide und grenzt unmittelbar an die Gemeinde Lieskau.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Hallesche Straße und den Koppelweg,
- im Norden durch eine mit ca. 2,00 bzw. 10,00 m Abstand nördlich des bestehenden Wegefurstückes Nr. 253 "Am Mönchsholz" verlaufende Linie,
- im Osten durch die Grenzen der Flurstücke Nr. 257, 258, 21/2, 20/6, 20/1 ,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke am Käuzchenweg.

Der Geltungsbereich ist zeichnerisch aus der Anlage 2 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gelände des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Gartengebiet, in dem überwiegend Lauben und Wochenendhäuser vorhanden sind. Ein kleinerer Anteil der Grundstücke ist mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Zugleich ist der Bereich derzeit nach § 35 BauGB als Splittersiedlung im Außenbereich einzustufen. Bauvorhaben, die den Neubau von Einfamilienhäusern oder Wochenendhäusern vorsehen, können nach dieser Rechtslage, mit Ausnahme von Ersatzbauten für bestehende Einfamilienhäuser, nicht genehmigt werden. Dies hat in der Vergangenheit zu ablehnenden Stellungnahmen der Verwaltung geführt.

In der Folge wurden durch interessierte Eigentümer Anfragen an den Stadtrat und die Verwaltung mit dem Ziel gerichtet, diesen Zustand zugunsten einer zusätzlichen Bebaubarkeit der Grundstücke zu verändern.

Im Zuge der Beratungen wurde die Aufstellung einer Abrundungssatzung gemäß § 35 BauGB angeregt.

Nach Überprüfung der rechtlich damit gegebenen Möglichkeiten empfiehlt die Verwaltung abschließend, statt der Abrundungssatzung einen Bebauungsplan aufzustellen, da er in diesem Falle das geeignetere Instrument zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Erschließung ist.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan wird gemäß den §§ 2 - 10 BauGB aufgestellt.

Das Verhältnis zur übergeordneten Regionalplanung und Flächennutzungsplanung stellt sich wie folgt dar:

Regionales Entwicklungsprogramm

Das regionale Entwicklungsprogramm enthält für den vorgesehenen Plangeltungsbereich die Darstellung als Vorsorgegebiet Erholung. Das für die Dölauer Heide dargestellte Vorranggebiet für Natur und Landschaft spart diesen Bereich aus. Der Aufstellungsbeschluss entspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sofern die Erholungsfunktion angemessene Berücksichtigung findet. Dies ist bei der teilweisen Ausweisung als Wochenendhausgebiet (Sondergebiet für Erholungseinrichtungen nach § 10 BauNVO) der Fall.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanes bisher Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Eigentümergeärten" dar. Diese Darstellung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

4. Bauliche und landschaftliche Umgebung des Plangebietes

Dichter Baumbestand im Übergang zur Dölauer Heide reicht im Osten und Süden, und mit eingestreuter Bebauung auch im Norden bis zur Grenze des Plangebietes. Entlang des Koppelweges ist eine Grünlandfläche vorhanden.

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt die Stadtgrenze, die Ortslage Lieskau grenzt hier mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung bis an das Plangebiet.

5. Bisherige bauliche Nutzung und Erschließung

Von den 18 Grundstücken im Plangebiet werden 13 als Gärten bzw. Wochenendgrundstücke genutzt. 5 Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Die 4 Einfamilienhäuser am Käuzchenweg sind zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. Das einzelne Einfamilienhaus am Koppelweg ist eingeschossig mit Dachgeschossausbau. Die Grundstücke sind teilweise mit zusätzlichen Nebengebäuden bebaut. Die Bebauung weist eine offene, aufgelockerte Bauweise auf. Die Grundflächenzahl für die Überbauung mit Hauptgebäuden beträgt maximal 0,20, für die Gesamtversiegelung maximal 0,37.

Bei den Gartengrundstücken überwiegen als Bebauung kleinere, einfache Lauben, einzelne Gebäude erreichen einen größeren Ausbaugrad als Wochenendhäuser. Die Grundflächenzahl erreicht maximal 0,16.

Die Grundstücke sind bis auf die städtische Wegefläche des Koppelweges alle in Privateigentum.

Die Grundstücksbreite des Koppelweges auf Halleschem Stadtgebiet beträgt ca. 3,5 - 5,5 m. In seinem nördlichen Abschnitt liegt der Koppelweg teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Lieskau, die Gesamtbreite der Wegeparzellen beträgt unter Einschluss der Fläche auf Lieskauer Gebiet ca. 5,0 - 5,5 m. Die Wegefläche ist nur teilweise, mit einer Breite von ca. 3,5 - 4,0 m, befestigt.

Der Weg "Am Mönchsholz" und der Käuzchenweg sind Privatwege. Die Grundstücksbreiten der Wegeflächen liegen teilweise unter dem für eine geordnete Erschließung erforderlichen Mindestmaß von 3,0 m.

Die tatsächliche Wegebreite zwischen den Grundstückseinfriedungen beträgt am Mönchsholz zwischen ca. 4,20 und 4,70 m. Am Käuzchenweg entspricht die tatsächliche Wegebreite in etwa der Breite des Wegestücks zwischen 2,85 und 3,10 m. Wendeanlagen sind an beiden Privatwegen nicht vorhanden.

Als Voraussetzung für eine geordnete Erschließung neuer Wohngebäude muss am Mönchsholz zumindest die tatsächliche Wegebreite rechtlich gesichert und eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Am Käuzchenweg lassen sich ohne einen vergrößerten Ausbau keine zusätzlichen Wohnhäuser erschließen.

Im Koppelweg und im Käuzchenweg ist eine Anbindung an das Abwassernetz der HWA vorhanden, Elektroenergie- und Trinkwasserversorgung sind im gesamten Gebiet vorhanden.

6. Vorhandene Grünelemente, Baumbestand und Umweltbelange

Alle Grundstücke sind mit Zier- und teilweise Nutzgartenflächen angelegt. Es ist Großbaumbestand älterer Laub- und Nadelbäume vorhanden, der erhaltungswürdig ist.

Die für die Planung relevanten Umweltbelange sind, wegen der Lage am Heiderand, im wesentlichen Landschaftsschutzbelange. Für den Bebauungsplan Nr. 109 wurde die Umwelterheblichkeitsprüfung durch das Umweltamt durchgeführt.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht umwelterheblich ist, wenn eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern auf die erste Bauzeile am Koppelweg beschränkt bleibt, und die Verdichtung / Versiegelung, auch für die Erschließung gering gehalten wird. Bezüglich der Umwelterheblichkeit einer Bebauung am Mönchsholz ist somit eine weitere Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

7. Erste Planungsziele

Aufgabenstellung für den Bebauungsplan ist es, eine zusätzliche Bebauung, in einem am Heiderand angemessenen Rahmen, zu ermöglichen und die bestehenden Erholungsnutzungen planerisch zu sichern, wobei Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden sollen. Aus der Berücksichtigung der Umweltbelange und der vorhandenen Struktur ergeben sich dabei die in der Anlage 5 zur Vorlage zeichnerisch dargestellten grundsätzlichen Ziele:

- Ausweisung eines WR- Gebietes mit geringer Bebauungsdichte: Soweit eine Wohnbebauung bereits vorhanden ist, soll diese zukünftig auch als Wohngebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus erscheint als städtebaulich unproblematisch, am Koppelweg weitere Wohngebäude zuzulassen. Auch südlich des Weges am Mönchsholz könnten bei einer rechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließungsfläche, und dem Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen einzelne Wohngebäude in städtebaulich verträglicher Weise eingeordnet werden. Voraussetzung dafür ist allerdings die Begrenzung der zukünftigen Überbauung auf ein Maß, das die heutige Größenordnung der Bebauung mit Lauben und Nebengebäuden nicht, bzw. nur geringfügig übersteigt. Eine weitere Voraussetzung ist ein nur teilversiegelter Ausbau des Erschließungsweges, so sollte vor allem die Wendeanlage nur in Schotterrasen o. ä. ausgebaut werden. Baumbestand auf den Grundstücken ist zu erhalten. Unter den genannten Voraussetzungen wird die Ausweisung einzelner Baufelder für zusätzliche Wohnbauten am Koppelweg und am Mönchsholz innerhalb eines WR- Gebietes vorgeschlagen.
- Ausweisung eines Wochenendhausgebietes (SO Wochenendhaus) im inneren Teil des Plangebietes: Im räumlichen Übergang zur Dölauer Heide ist es sinnvoll, die bestehende aufgelockerte Struktur beizubehalten und weiter zu entwickeln. Durch die Ausweisung als Wochenendhausgebiet ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage wesentlich verbesserte Möglichkeiten für die bauliche Nutzung durch Ausbau bisheriger Lauben zu vollwertigen Wochenendhäusern, ohne dass eine weitere bauliche Verdichtung des Gebietes mit Wohnhäusern in zweiter Reihe befürchtet werden muss. Die Erschließung kann durch einzelne Zuwegungen über die vorderen Grundstücksteile gesichert werden, wie sie bereits im Gebiet vorhanden sind.
- Ausbau des Koppelweges mit Wendemöglichkeit: Im Zuge eines Neubaus zusätzlicher Einfamilienhäuser soll der Koppelweg entsprechend den gültigen technischen Bestimmungen ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit im Einmündungsbereich zum Mönchsholz versehen werden.
- Sicherung einer ausreichenden Wegefläche für den Privatweg "Am Mönchsholz": Aufgrund seiner untergeordneten Bedeutung soll der Weg am Mönchsholz ein Privatweg bleiben. Allerdings ist die tatsächlich vorhandene Wegebreite als Voraussetzung für den

- Bau einzelner Wohnhäuser durch Festsetzungen, und nachfolgend beispielsweise durch Grunddienstbarkeiten dauerhaft zu sichern. Ferner wird eine Wendeanlage erforderlich. Die Ausbaustandards sind auf eine möglichst geringe Versiegelung hin festzusetzen.
- Beibehaltung und geringfügige Verbesserung des Käuzchenweges als Privatweg: Bei einer vollständigen Überplanung des Gebietes als Wohngebiet müsste der Käuzchenweg verbreitert und mit einer Wendeanlage versehen werden. Bei der angestrebten, am Bestand orientierten Festsetzung der Baugebiete kann der Käuzchenweg grundsätzlich im bestehenden Zustand verbleiben. Die Vergrößerung auf die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestbreite von 3,0 m (von ca. 2,80 - 2,90 m) ist durch Festsetzungen sicher zu stellen.
 - Randeingrünungen: Zur Dölauer Heide hin soll ein Schutzstreifen von baulichen Anlagen freigehalten werden.
 - Ausgleichsmaßnahmen: Bei Neubauten werden Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erforderlich. Sie sollen möglichst auf den Grundstücken selbst realisiert werden. Soweit dies nicht möglich sein sollte, werden zusätzliche Ausgleichsflächen nördlich "Am Mönchsholz" vorgesehen.

Die oben genannten grundlegenden Planungsansätze sollen zunächst als Vorentwurf ausgearbeitet und den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt werden. Dabei ist die Erarbeitung und Diskussion von Varianten bezüglich der Bauformen (z. B. Einzel- / Doppelhäuser bei schmalen Grundstücken) vorgesehen.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Ergänzend zu der Erarbeitung des Bebauungsplanes soll die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Dölauer Heide neu festgesetzt werden. Sie soll zukünftig unmittelbar entlang der Grenzen des Baugebietes verlaufen. So wird sichergestellt, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete kein mittelbarer Siedlungsdruck auf Flächen innerhalb der Dölauer Heide entsteht. Der landschaftlich geprägte Charakter des Gebietes und seiner Umgebung wird erhalten.

8. Planverfahren

Die Koordinierung des Planverfahrens übernimmt das Stadtplanungsamt.

9. Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für private Bauvorhaben. Die dazu gegebenenfalls notwendigen Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind privat zu finanzieren und durch entsprechende städtebauliche Verträge mit den Bauinteressenten abzusichern.

Beschlussvorlage

Nummer: III/2001/01659
Datum: 16.08.2001

Wiedervorlage
Aktz.
Bezug-Nr.
Abteilung/Amt Stadtplanungsamt

| Beratungsfolge | Termin | Status | Zustimmung | Veränderung | Ablehnung |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|------------|-------------|-----------|
| Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss) | 09.10.2001 | öffentlich vorberatend | | | |
| Stadtrat | 14.11.2001 | öffentlich beschließend | | | |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 109 Dörlau, Koppelweg/ Am Mönchsholz
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109, Dörlau, Koppelweg/ Am Mönchsholz innerhalb des in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereiches.
2. Der Stadtrat stimmt den Planungszielen und Planungsinhalten gemäß der Sachdarstellung zu diesem Aufstellungsbeschluss zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Dr. Busmann
Beigeordneter für
Planen und Umwelt

Beschlussvorlage

Nummer: III/2001/01659
Datum: 16.08.2001

Wiedervorlage
Aktz.
Bezug-Nr.
Abteilung/Amt Stadtplanungsamt

| Beratungsfolge | Termin | Status | Zustimmung | Veränderung | Ablehnung |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|------------|-------------|-----------|
| Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss) | 09.10.2001 | öffentlich vorbereitend | | | |
| Stadtrat | 14.11.2001 | öffentlich beschließend | | | |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 109 Dölau, Koppelweg/ Am Mönchsholz
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109, Dölau, Koppelweg/
Am Mönchsholz innerhalb des in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereiches.
2. Der Stadtrat stimmt den Planungszielen und Planungsinhalten gemäß der Sachdarstellung zu diesem Aufstellungsbeschluss zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begleitblatt Dezernatsbeteiligung
**Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 109 Dölau, Koppelweg/ Am Mönchsholz
- Aufstellungsbeschluss**

Einreichendes Dezernat: Planen und Umwelt

Finanzielle Auswirkungen

x nein ja

| | | von | wirksam bis | Höhe | Wo veranschlagt (HH-Stelle) |
|--------|-----------|-----|-------------|------|-----------------------------|
| VerwHH | Einnahmen | | | | |
| | Ausgaben | | | | |
| VermHH | Einnahmen | | | | |
| | Ausgaben | | | | |

Folgekosten (in o.g. Beträgen nicht enthalten)

x nein ja

| | | von | wirksam bis | Höhe | Wo veranschlagt (HH-Stelle) |
|--------------------------------------------|-----------|-----|-------------|------|-----------------------------|
| zu Lasten anderer OE | Einnahmen | | | | |
| | Ausgaben | | | | |
| Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten | Einnahmen | | | | |
| | Ausgaben | | | | |

Auswirkungen auf den Stellenplan

x nein wenn ja

beantragte

vorgesehener

Stellenerweiterung:

Stellenabbau:

Beteiligung des GPR/PR notwendig?

x nein ja

Mitzeichnung

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Dezernat/ Amt | Übergeben am | Rückgabe am | Rückgabe nicht fristgerecht | Zugestimmt ohne Änderungsvorschläge | Zugestimmt mit Änderungsvorschlägen | Änderungsvorschläge, die berücksichtigt wurden | Änderungsvorschläge, die nicht berücksichtigt wurden |
| Dez. I | | | | | | | |
| Dez. II | | | | | | | |
| Dez. III | | | | | | | |
| Dez. IV | | | | | | | |
| Dez V | 27.08.2001 | 10.09.2001 | | X | | | |
| Dez VI | 27.08.2001 | 29.08.2001 | | X | | | |
| Dez VII | | | | | | | |
| Sonstige zu beteiligende Stellen: Amt 13 | 27.08.2001 | | | | | | |