

**BEBAUUNGSPLAN
ENTWURF
DOBERSCHAU
PREUSCHWITZER BERG II**

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

Bauherr: Gemeindeverwaltung Gnaschwitz/Doberschau

Planung: Bauplanung Oberlausitz GmbH
Taucherstraße. 35
02625 Bautzen
Tel.: 03591/373910

Architekt: Volkmar Jäkel

Datum: 02.12.1997

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt der Planung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Plangebiet
7. Flächenbilanz
8. Auswirkungen der Planung
9. Erläuterungen zur Grünordnung

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Preuschwitzer Berg II bildet eine Fortsetzung der weitestgehend fertiggestellten Bebauung des Baugebietes Preuschwitzer Berg. Diese Fortsetzung war von der Gemeinde Gnaschwitz / Doberschau schon längere Zeit geplant und ist schon bei Beginn der Planung des jetzt fast realisierten Teiles des Baugebietes als zweiter Teilabschnitt berücksichtigt worden.

Der Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser besteht in der Gemeinde nach wie vor. Das Baugebiet Preuschwitzer Berg II ist gegenwärtig die einzige Baufläche in der gesamten Gemeinde, die vorbereitet wird und Bauwilligen angeboten werden kann. Damit kann der Pflicht der Gemeinde, Bauflächen für ortsansässige Bürger, aber auch für Interessenten aus umliegenden Landgemeinden anzubieten, Genüge getan werden.

Im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde sind nach aktuellem Stand keine weiteren Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen. Es ist das Bestreben der Gemeinde, keine neuen Bauflächen im Außenbereich unter Inanspruchnahme von ländlichem Freiraum vorzubereiten, solange begonnene Baufelder nicht abgeschlossen sind. Für den Abschluß des Baufeldes am Preuschwitzer Berg ist ein zweiter Bebauungsplan erforderlich. Der erste Bebauungsplan ist absichtlich von seiner Größe begrenzt gehalten worden, weil der Bedarf zum damaligen Zeitpunkt noch nicht konkret eingeschätzt werden konnte.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und abschließende Entwicklung des südöstlichen Ortsrandes von Doberschau erreicht werden.

Dieser Ortsrandbereich hat Fernwirkung in Richtung Süden und bis Osten. Die jetzige dort vorzufindende Ortsrandkontur ist „unfertig“ und wirkt zur Zeit durch teilweise auch höhere Mehrfamilienhäuser unvorteilhaft im Landschaftsbild.

Eine abrundende eingeschossige Bebauung mit vorgelagerter dichter Begrünung durch Pflanzgebote verbessert das Ortsrandbild sehr.

Die schon ursprünglich vorgesehene für die Ortslage abschließende Bebauung kann mit dieser Planung vollzogen werden. Sie ist unverzichtbar.

Die bogenförmige Aneinanderreihung der Bauflächen an der Außengrenze des Plangebietes mit einer Bauhöhenbegrenzung auf 10 m Firsthöhe garantiert einen geordneten städtebaulichen und verträglichen Übergang in die freie Landschaft.

Die medienseitige Erschließung und auch die Fahrstraßen im ersten Bauabschnitt des Wohngebietes Preuschwitzer Berg sind so ausgelegt und vorbereitet, daß der geplante zweite Bauabschnitt Preuschwitzer Berg II unaufwendig angeschlossen werden kann. Die einzelnen Kapazitäten der Medienleitungen reichen für die geplante Erweiterung aus.

Die Straßenführung ist so angelegt, daß die bereits vorhandenen Anschlußstellen genutzt werden.

Die Nutzung dieser günstigen Erschließungssituation für die Bereitstellung von Bauland bietet sich geradezu an. Eben diese wirtschaftlichen Gesichtspunkte unterstreichen die Logik, diese günstigen Voraussetzungen für eine Bebauungsplanung jetzt zu nutzen, wo der Bedarf an Bauland da ist.

Die Größe des Baugebietes soll in einem vernünftigen Rahmen bleiben. Die Außengrenze und die Straßenführung folgen der Logik der bestehenden Anbindungen. Eine größere oder aber auch kleinere Auslegung des Plangebietes wären nicht so günstig wie diese abrundende Grundform. Es ergeben sich Bauflächen für ca. 60 Einfamilienhäuser.

Ziel dieser Planung ist es, im Ortsrandbereich keine großen Baumassen entstehen zu lassen, die eine negative Wirkung auf die Ortsansicht hätten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes kann für eine geraume Zeit den Bedarf an privatem Wohnen in Eigenheimen in der Gemeinde Gnaschwitz / Doberschau decken. Es wird kostengünstiges Bauen in landschaftlich und verkehrstechnisch günstiger, aber ruhiger Lage ermöglicht. Die ausgewiesenen Bauflächen ermöglichen einerseits familienfreundliches, preisgünstiges Bauen auf kleineren Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhäusern, aber auch größere Grundstücke für gehobeneren Ansprüche sind vorgesehen.

Dieser Bebauungsplan ist derzeit die einzige Neubaumaßnahme, die die Eigenentwicklung der Gemeinde ermöglicht.

Der Wohnungsbau in diesem Plangebiet hat zukünftig den Vorteil der guten Erreichbarkeit, besonders des ländlichen Umlandes und der Bundesfernstraßen, wenn unweit davon die südwestliche Ortsumgehung von Bautzen realisiert wird.

3. INHALT DER PLANUNG

Mit der vorgegebenen Baustruktur wird vor allem die abrundende und abschließende Form der Ortsrandbebauung festgelegt.

Es wird angestrebt, mit der geschwungenen Straßenführung durch Festsetzung von Baulinien auch die Gebäudefronten in gleicher Linienführung als wohltuend geordneten Straßenraum erscheinen zu lassen. Zur offenen Landschaft hin werden sich dann die Baumassen ebenfalls als ruhige Front zeigen. Damit erhält das gesamte Wohngebiet bei seiner scheinbaren inneren „Unordnung“ einen ordnenden Randbereich.

Die Festsetzung von Baulinien ist die stärkste Bindung für den Geltungsbereich. Ansonsten sind alle Festsetzungen eher weniger stark einschränkend.

Es sind geneigte Dächer mit vorwiegend ortstypischen Dachformen und Dacheindeckungen festgesetzt, die jedoch einen Bewegungsspielraum lassen. Im äußeren Randbereich des Bebauungsplanes sind weitestgehend eingeschossige Baukörper festgelegt, um die Bebauung mit bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern zum Ortsrand hin abzustaffeln.

Die Baufelder sind so angelegt, daß wahlweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und im inneren Teil des Plangebietes auch Reihenhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken gebaut werden können. Für die äußere Gestaltung der Gebäude gibt es wenige Festsetzungen, die ortsuntypische Gebäudegestaltungen ausschließen.

Die Gebäudehöhen sind durch Festlegung der Höchstgrenzen der Trauf- und der Firsthöhe absichtlich eingeschränkt, damit der Ortsrand mit niedrigeren Baukörpern abschließt als diese in der Ortslage vorhanden sind.

Innerhalb dieser Höchstgrenzen der Gebäudehöhe gibt es genügend Spielraum für Bauformen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Flächenanteil gering gehalten. Die Haupterschließungsstraße erhält einen Gehweg, eine in der Breite eingeschränkte Fahrbahn und einen Standstreifen, der so gestaltet werden soll, daß er zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Straßenbegleitende Baumpflanzungen sind als Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken eingetragen worden. Erfahrungsgemäß ist die Pflege und Erhaltung der Bäume im Straßenraum nicht immer im ausreichenden Maße gegeben.

In diesem 2. Bauabschnitt des Wohngebietes wurde kein Spielplatz vorgesehen, weil im 1. Bauabschnitt im Abstand von 60 m und in Entfernung von 120 m zwei Spielplätze bereits vorhanden sind.

Im Bebauungsplan ist für die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ein 5 m breiter Pflanzstreifen auf den Privatgrundstücken anzulegen. Dieser sollte gemischt mit Sträuchern und Bäumen nach Pflanzliste bepflanzt werden.

Er dient dem Windschutz der Wohngrundstücke, der natürlichen Gestaltung des Ortsrandes und der optischen Abschwächung der Baumassen von der Fernwirkung her.

Die Erschließung des Plangebietes ist, ohne zusätzlichen Aufwand außerhalb des Plangebietes, gesichert. Medien- und Straßenanbindungen in entsprechender Dimension bzw. Fahrbahnbreite sind unmittelbar an der Plangebietsgrenze vorhanden. Alle Leitungstrassen werden im öffentlichen Raum verlegt, so daß keine besonderen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gnaschwitz / Doberschau sieht eine Wohnbebauung auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche vor. Es ist die einzige Baufläche für den Wohnungsbau in der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan bleibt so lange als Entwurf mit dem derzeitigen Inhalt bestehen, bis die zukünftige Gemeindegebietsreform abgeschlossen ist und ein endgültiger Flächennutzungsplan erarbeitet wird.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Plangebietsfläche liegt im Außenbereich und hat somit Bebauungsplanbedarf. Die Bauflächen sind größtenteils von einem Erschließungsträger erworben worden. Die Gemeinde hat einen Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger. Geringe Teile des Plangebietes sind noch nicht erworben (Flurstück 1536 anteilig) bzw. gehören einem anderen Bauträger (Flurstücke 273 und 152). Die Bebauungsplanung sieht vor, daß vom Flurstück 273 geringe Flächenanteile als öffentliche Fläche für den Gehweg der Straße beansprucht werden und das Flurstück 152 , was in bestehender Form ohnehin nicht als Baufläche verwendbar ist, insgesamt öffentliche Fläche für eine Spielanlage werden soll. Die Gemeinde übernimmt die öffentlichen Flächen in ihren Besitz.

6. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 3,53 ha. Die Geltungsbereichsgrenzen liegen im Norden im Randbereich des 1. Bauabschnittes des Wohngebietes. Vom Norden aus über die gesamte Ostseite bis zum Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Südwestlich und die gesamte Westseite sind bebauten Flächen, die mit älteren Wohnhäusern, aber vorwiegend im 1. Bauabschnitt erst kürzlich entstandenen Wohngebäuden, bebaut sind.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes -allgemeines Wohngebiet- beträgt 3,53 ha.

1. öffentliche Straßen und Wege	4.300 m ²
2. öffentliche Grünflächen (Spielplätze)	300 m ²
3. öffentliche Flächen gesamt	4.600 m ²
4. private Grundstücke	30.700 m ²
5. davon reine Baufläche	14.000 m ²
6. private Freiflächen	16.700 m ²
7. Plangebietsfläche gesamt	35.300 m ²
	=====

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Für den Fahrverkehr und den Fußgängerverkehr ergeben sich keine besonderen Auswirkungen. Die Anbindungen an bestehende Verkehrsflächen sind schon vorhanden. Der Fahrzeugverkehr wird nur um die Anzahl der Bewohner zunehmen. Ein Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Medienversorgung Frischwasser, Elt und Gas ist aus dem angrenzenden 1. Bauabschnitt heraus gesichert. Die Anschlußkapazitäten dürften ausreichen. Genaueres wird die anschließende Befragung der Träger öffentlicher Belange ergeben. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird im Freispiegel an die nördliche Trasse der Entwässerung des 1. Bauabschnittes angeschlossen. Die Entwässerungsmöglichkeit der beiden Grundstücke östlich des Dahlienweges ist technisch noch eingehender zu prüfen.

8.3 Grünordnung

Die bestehende Plangebietsfläche wird jetzt noch zum größeren Teil als Ackerland genutzt und zu einem kleineren Teil ist sie Gartenland oder Brachfläche. Der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche hält sich durch den geringen Verkehrsflächenanteil in Grenzen. Die gestalteten Hausgärten bewirken eine ökologische Aufwertung der Freianlagen gegenüber der bisherigen Ackerfläche. Einen Ausgleich für versiegelte Flächen bewirkt der intensiv begrünte Pflanzstreifen im östlichen Randbereich des Plangebietes. In der Anlage zur Begründung wird nochmals auf die Grünordnung eingegangen.

8.4 Bodenordnung

Außer den unter Punkt 5 beschriebenen Grundstücksregelungen sind keine Umlegungsverfahren im eigentlichen Sinne erforderlich.

aufgestellt am 03.12.1997

Bauplanung Oberlausitz GmbH
Volkmar Jäkel, Architekt