

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Mockrehna
Unterdorf 4
04862 Mockrehna**

Projekt:

**2. Änderung des Einfachen Bebauungsplans
„Gemeinde Wildenhain“ gemäß § 13 BauGB**

- A) Textliche Festsetzungen**
- B) Verfahrensvermerke**
- C) Begründung**
- D) Übersichtskarte**

erstellt:

Mai 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bearbeiterin:

M.Sc. J. König

Projekt-Nr.

22-047

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



A) Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan gestrichen:
(Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind **rot** hervorgehoben)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.2. Baugrenze

Die Wohngebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, ~~wobei eine Hinterlandbebauung und bauen in zweiter Reihe unzulässig sind.~~

B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mockrehna hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Mockrehna,

Siegel

.....
Klepel, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats Mockrehna vom übereinstimmt.

Mockrehna,

Siegel

.....
Klepel, Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Mockrehna,

Siegel

.....
Klepel, Bürgermeister

C) Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	5
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3 Planverfahren	6
3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	7
4 Beschreibung des Plangebiets, Lage und Abgrenzung	7
5 Landes- und Regionalplanung	8
6 geplante bauliche Nutzung	9
7 Erschließung.....	9
8 Naturschutz und Landschaftspflege	9
Quellenverzeichnis	10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	6
--	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	7
Abbildung 2 Topographie Umgebung Wildenhain	8
Abbildung 3 Übersichtskarte Wildenhain.....	11

Anhang

Anlage 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gemeinde Wildenhain“	
--	--

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordsachsen in der Gemeinde Mockrehna und umfasst die gesamte Ortslage Wildenhain. Der historisch als unregelmäßiges Gassengruppendorf angelegte Ort ist im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO ausgewiesen und entsprechend von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Wohngebäuden geprägt.

Gemäß der textlichen Festsetzung des aktuellen Bebauungsplans ist eine Hinterlandbebauung und bauen in zweiter Reihe unzulässig. Da eine historisch gewachsene Hinterlandbebauung zu Wohnzwecken innerhalb der bestehenden Baugrenzen, die im Wesentlichen den baulichen Bestand umfassen, im vorhandenen Ortsbild bereits auf einigen Flurstücken besteht, soll von dieser Festsetzung abgesehen werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist im Rahmen der festgelegten Baugrenzen zusätzlich nur auf vereinzelt Flurstücken möglich, sodass sich diese Bauflächen in das bestehende Ortsbild einfügen und bereits in Anspruch genommene und bereits in früherer Zeit bebaute Flächen einer erneuten Bebauung zugeführt werden. Des Weiteren entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung indem neue Flächen für den steigenden Wohnungsbedarf geschaffen werden, die zum Verbleib der Anwohner in der Region beitragen können ohne zusätzlichen Freiraum neu in Anspruch zu nehmen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gemeinde Wildenhain", bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde im Maßstab 1:2000 erstellt und umfasst die gesamte Ortslage Wildenhain. Das für den ländlich geprägten Raum typische Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe und Wohnen wird durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung als Dorfgebiet gewährleistet.

Zusätzliche örtliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen nehmen Bezug auf die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Werbeanlagen und der Grüngestaltung, so dass eine ortsuntypische Bebauung innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ausgeschlossen werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeinschrieb durch eng gefasste Baugrenzen bestimmt. Gebäude, die über diese Baugrenzen hinausgehen, sind über den Bestandsschutz gesichert. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind damit Gebäudelängen bis maximal 50 m. Aktuell sind eine Hinterlandbebauung sowie eine Bebauung in zweiter Reihe unzulässig.

Am 29.07.2004 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat Mockrehna als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Gemeindeblatt 03/2005 erlangte der Bebauungsplan am 18.03.2005 Rechtskraft. Gegenstand der ersten Änderung des Bebauungsplans war eine Neuausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 59/8 und 89 gemäß § 23 BauNVO.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Mockrehna aktuell nicht vor.

3 Planverfahren

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da mit der Streichung der textlichen Festsetzung zur Hinterlandbebauung und dem Bauen in zweiter Reihe die Grundzüge der Planung und das Gesamtgerüst der Abwägung nicht berührt werden. Es werden keine zeichnerischen Festsetzungen geändert, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unverändert. Eine Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	
2. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Öffentlichkeit, und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Beschreibung des Plangebiets, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet, die Ortslage Wildenhain befindet sich im Landkreis Nordsachsen und wird seit der Gemeindegebietsreform 1999 dem Gemeindeverband Mockrehna zugeordnet. Wildenhain liegt nördlich des Hauptortes Mockrehna in der Dübener Heide zwischen den Städten Ellenburg und Torgau. Aktuell sind 351 Bewohner in Wildenhain gemeldet.

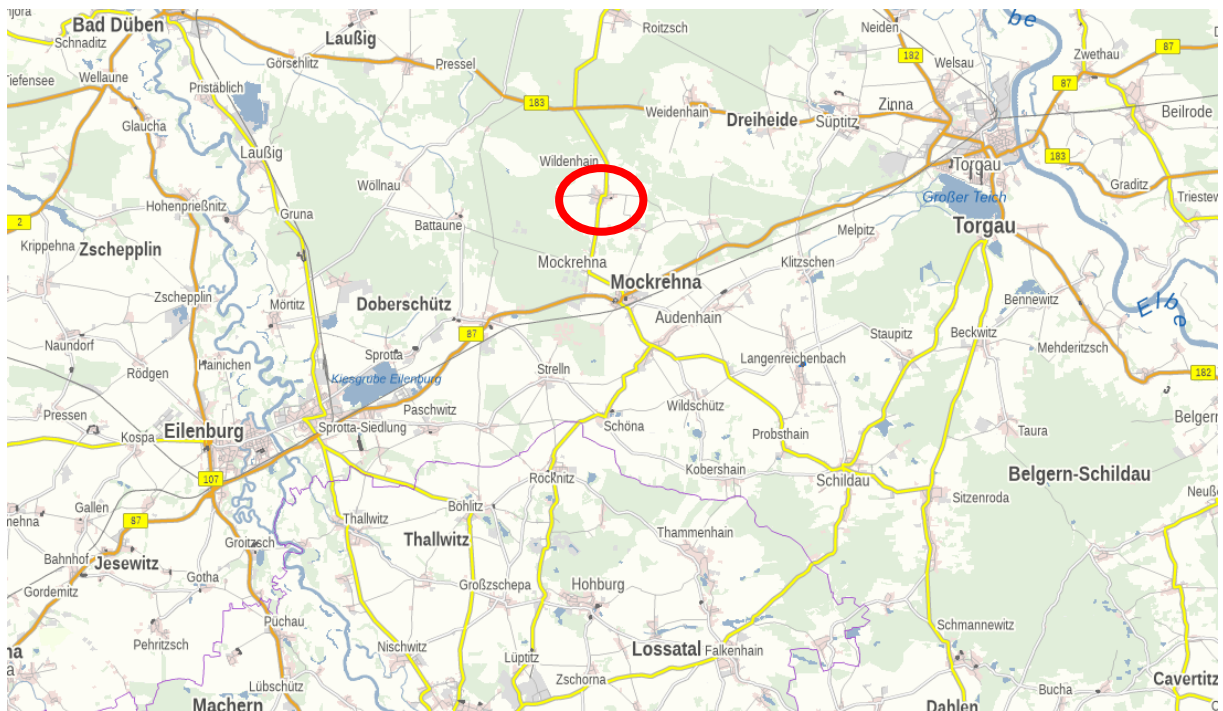


Abbildung 1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und bezieht sich auf die gesamte Ortslage Wildenhain. Er umfasst etwa eine Fläche von 23,8 Hektar.

Das historisch als Gassendorf angelegte Wildenhain besteht heute aus einem Zusammenschluss mehrerer historisch gewachsener regelloser Gassendörfer. Südlich bildet die B87 und nördlich die B183 die Begrenzung der Gemarkung, wobei Wildenhain selbst von der Wildenhainer Hauptstraße durchzogen wird. Die landwirtschaftlich geprägte Gemarkung wird im Norden, Osten und Westen von Wald umgeben.



Abbildung 2 Topographie Umgebung Wildenhain

5 Landes- und Regionalplanung

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP 2013) und dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021) ergeben. Nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Gemeinde Mockrehna mit der Ortslage Wildenhain dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt nahe der überregionalen Achse Leipzig-Torgau-Cottbus und übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte. Der nahegelegene Hauptort Mockrehna wird im Regionalplan als Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist das knapp 15 Kilometer entfernte Torgau.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 schließt die Planungshoheit der Gemeinden – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung – ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Dem Ziel wird entsprochen, da mit der Änderung des Bebauungsplans innerhalb der Ortslage weitere bereits erschlossene Flächen für eine Bebauung zu Wohnzwecken wieder nutzbar gemacht werden. Der Gemeinde Mockrehna liegt der konkrete Bauwille von Interessenten vor, die planen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngrundstücke zu entwickeln und nutzen zu wollen, womit sich die Änderung des Bebauungsplans an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung orientiert und sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde beschränkt.

Gemäß Grundsatz 2.2.2.3 sollen bauliche Maßnahmen in den ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die charakteristischen historischen Siedlungsformen (hier: Gassendorf) in ihrer Struktur erhalten werden. Ein typisches Element für Gassendörfer sind neben der „Gasse“ als Hauptgestaltungs- und Ordnungselement u.a. relativ dicht gedrängte Gehöfte in einem Block, die durch große, stark durchgrünte Gärten von der umgebenden Landschaft abgegrenzt werden. Ein Gassendorf besteht somit nicht nur aus Bebauung, sondern aus einer Einheit von Bebauung und nachgelagerten Gärten. Mit der vorliegenden Planung wird keine einem charakteristischen Gehöft zugeordnete Hofstelle überplant. Vielmehr entspricht sie der baulichen Entwicklung der Ortslage von Wildenhain. Das historische Ortsbild wird durch diese maßvolle Nachverdichtung, die aus der Entwicklung resultiert, nicht beeinträchtigt.

6 geplante bauliche Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO verändert sich nicht. Die 2. Änderung ermöglicht auf vereinzelt Flurstücken in der Ortslage das Bauen in zweiter Reihe und somit die Erschließung einiger weniger zusätzliche Flächen für Wohngebäude, die sich bereits innerhalb der Baugrenzen befinden. Im Rahmen dieser damals eng um den baulichen Bestand gefassten Baugrenzen betrifft dies ausschließlich Flächen, die bereits in früheren Jahren zu Wohnzwecken genutzt wurden. Das historisch gewachsene Ortsbild des Gassendorfes wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt, da in der Vergangenheit hier bereits Gebäude vorhanden waren, welche mittlerweile aber teilweise brachliegen bzw. nicht mehr vorhanden sind.

7 Erschließung

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung. Die potentiell durch die Änderung entstehenden Flächen zur Wohnbebauung verfügen bereits über die notwendigen Erschließungswege, Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich ebenfalls vorhanden.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die betroffenen Flurstücke verfügen bereits über die benötigten Baufenster. Der Geltungsbereich der Baugrenzen verändert sich nicht. Innerhalb der bestehenden Baugrenzen wäre eine Inanspruchnahme, z.B. für Nebenanlagen auch bisher zulässig, so dass mit der vorliegenden Änderung keine Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet werden, die nicht ohnehin bereits zulässig waren. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.

Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden von der vorliegenden Planung nicht berührt, die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Rahmen der Ausführung von geplanten Vorhaben im Geltungsbereich zu beachten.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2021

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

PLANZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

Planungen/Konzepte/Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

RIXNER, F., R. BIEDERMANN UND S STEGER (2014): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

Kartenausschnitte

RAPIS (2022): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 28.04.2022.

