

Gemeinde Schönbach

Landkreis Görlitz

Bebauungsplan „Zur Domelei“ Schönbach

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung



Planfassung: November 2025



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Verfahrensträger: Gemeinde Schönbach
Gemeindeverwaltung
Löbauer Straße 4
02708 Schönbach
mail: gv-schoenbach-ol@t-online.de
www.gemeinde-schoenbach.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
www.planungsbuero-bothe.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung / Planungsziel	3
2.	Verfahrensrechtliche / planungsrechtliche Erläuterungen	4
3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
4.	Städtebauliches Konzept / Festsetzungen	7
5.	Erschließung	8

1. Veranlassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Domelei“ Schönbach beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung zwischen Dürrhenndorfer Straße und Niederdorfstraße geschaffen werden.

Die planerische Zielstellung besteht darin, die künftige städtebauliche Ordnung für einen Teilbereich innerhalb der bestehenden Ortslage neu zu regeln.

Dabei geht es in erster Linie um entsprechende Festsetzungen der konkreten Bebauungsmöglichkeiten und damit um eine planerische Binnenkoordinierung im Innenbereich der vorhandenen Ortslage.

Künftige Bauvorhaben sollen sich der bestehenden Ortsstruktur weitestgehend anpassen und mit den getroffenen Festsetzungen soll damit einer Verfremdung des historisch gewachsenen Ortsbildes entgegengewirkt werden.

Eine wesentliche Zielstellung besteht auch darin, mit Hilfe der Abgrenzung konkreter Baufelder Klarheit darüber zu schaffen, in welchen Bereichen eine bauliche Entwicklung in Zukunft vorgesehen ist und gleichzeitig auch durch die Festsetzung größerer privater Grünflächen eine bauliche Entwicklung für diese Bereiche auszuschließen.

Die Gemeinde Schönbach stellt damit sicher, dass den allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsabsichten und gleichzeitig auch den jeweiligen privaten Interessen der Grundstückseigentümer in optimaler Weise entsprochen wird.

Unter Würdigung der örtlichen Situation und nach Prüfung der entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen soll mit einem Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung die erforderliche städtebauliche Ordnung geregelt werden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb der Ortslage befindet, ist die Anwendung dieser Planungsmöglichkeit gegeben.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wird verzichtet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zumindest teilweise von den Darstellungen des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes abweichen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten der vorhandenen Ortslage von Schönbach und wird umgrenzt von der Dürrhennersdorfer Straße, der Niederdorfstraße, der Eigenheimsiedlung und der vorhandenen Bebauung an der Domelei.

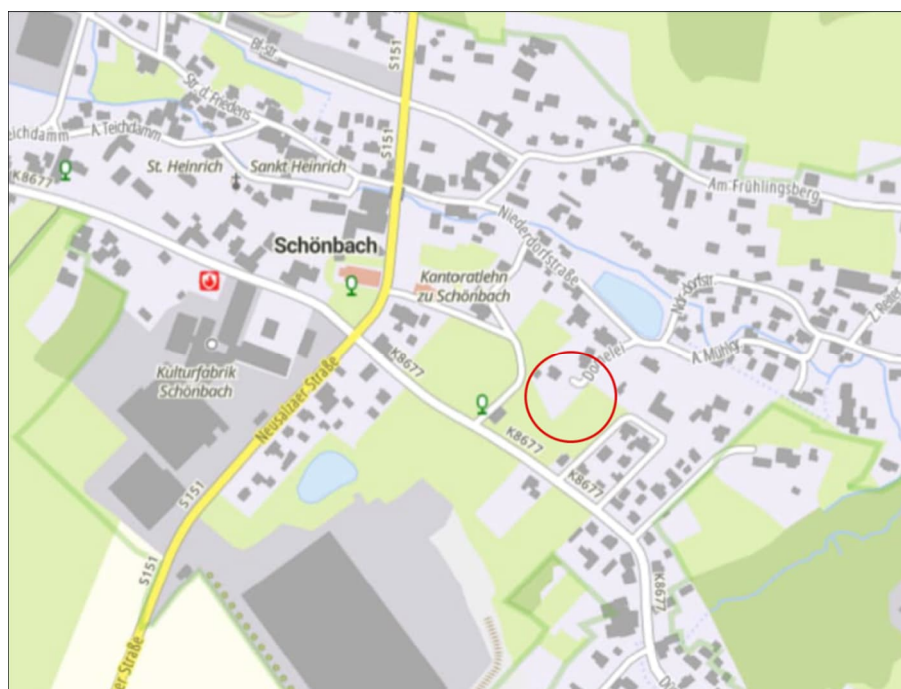
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zur Domelei" Schönbach beinhaltet die Flurstücke 78/7, 88b und Teile der Flurstücke 87/2, 88c, 88/2, und 848/3 der Gemarkung Schönbach.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 0,59 ha.

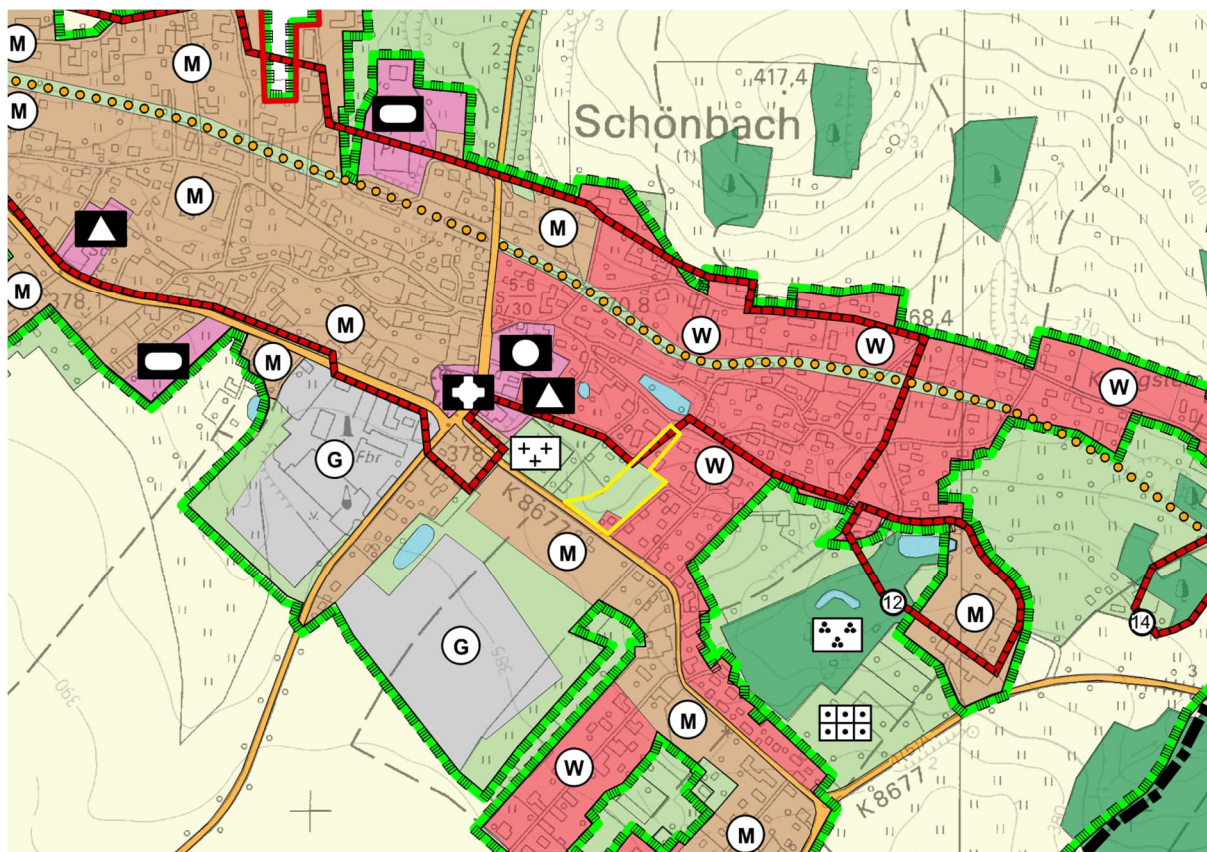
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	5.996 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet - WA	2.984 m ²	49,77
Private Grünflächen	2.160 m ²	36,02
Verkehrsflächen (einschließlich Fußweg)	308 m ²	5,14
Mischverkehrsfläche	544 m ²	9,07

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus der verbindlich vorliegenden 1. Änderung und Aktualisierung des
Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Neusalza-Spremberg



4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend der allgemeinen planerischen Zielstellung die städtebauliche Ordnung für einen Teilbereich der Ortslage neu geregelt.

Ausgangspunkt der Plandarstellung sind die mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vorbesprochenen privaten Entwicklungsabsichten, soweit sie mit den planerischen Entwicklungsabsichten in Übereinstimmung stehen.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) wird eine neue Straßenverbindung zwischen der Niederdorfstraße und der Dürrhennersdorfer Straße hergestellt.

Diese Verbindung folgt im Norden der bereits bestehenden Erschließung der Domelei und soll künftig die neuen Baugrundstücke direkt erschließen.

An der Dürrhennersdorfer Straße ist die Verkehrsfläche erweitert worden, um die Möglichkeit zu schaffen, eine parallele Fußwegverbindung in Zukunft auszubauen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Eigenheimsiedlung ist eine Verbreiterung der bestehenden Verkehrsfläche um ca. 1 m vorgesehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird als vorrangige Nutzungsart eine Wohnnutzung durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen.

Der nach § 4 BauNVO vorgesehene Nutzungskatalog wird noch einmal eingeschränkt, indem bestimmte Nutzungen für unzulässig erklärt wurden, damit tatsächlich der Charakter der bestehenden Nutzungen in der Ortslage gewahrt bleibt.

Komplettiert werden die Festsetzungen durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse und die Baugrenze.

Entsprechend den festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten werden ausgewählte gestalterische Festsetzungen getroffen, die ebenfalls dazu geeignet sind, das bestehende Ortsbild durch neu hinzukommende Bebauung nicht zu schädigen.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Dürrhennersdorfer und der Niederdorfstraße aus.

Durch den geplanten Ausbau der im Plan festgesetzten Mischverkehrsfläche wird eine künftige Verkehrsverbindung zwischen diesen beiden Straßen hergestellt.

Diese erschließt direkt die künftigen Baugrundstücke.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist grundsätzlich über das vorhandene Erschließungssystem in Schönbach als gesichert zu betrachten.

Für die Schmutzwasserentsorgung steht ein Schmutzwasseranschluss als bestehender Kanal zur Verfügung, der entsprechend zu erweitern ist.

Für die Ableitung anfallenden Regenwassers ist als Vorzugslösung die Versickerung auf dem jeweiligen eigenen Baugrundstück vorgesehen.

Dazu ist im Rahmen des Freistellungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu führen, evtl. müssen auch Sickerschächte errichtet werden.

Für die Ableitung von Regenwasser auf der Mischverkehrsfläche muss ein neuer Kanal gebaut werden.

Detailliertere Angaben zu den einzelnen Medien werden gegebenenfalls nach der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Ergänzung in den Text der Begründung aufgenommen.