



Gemeinde Krostitz

Begründung zum Bebauungsplan Flur 1A „Ehem. Sportplatz“ Wohn- gebiet Krostitz OT Krensitz 1. Änderung (Entwurf)


sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas

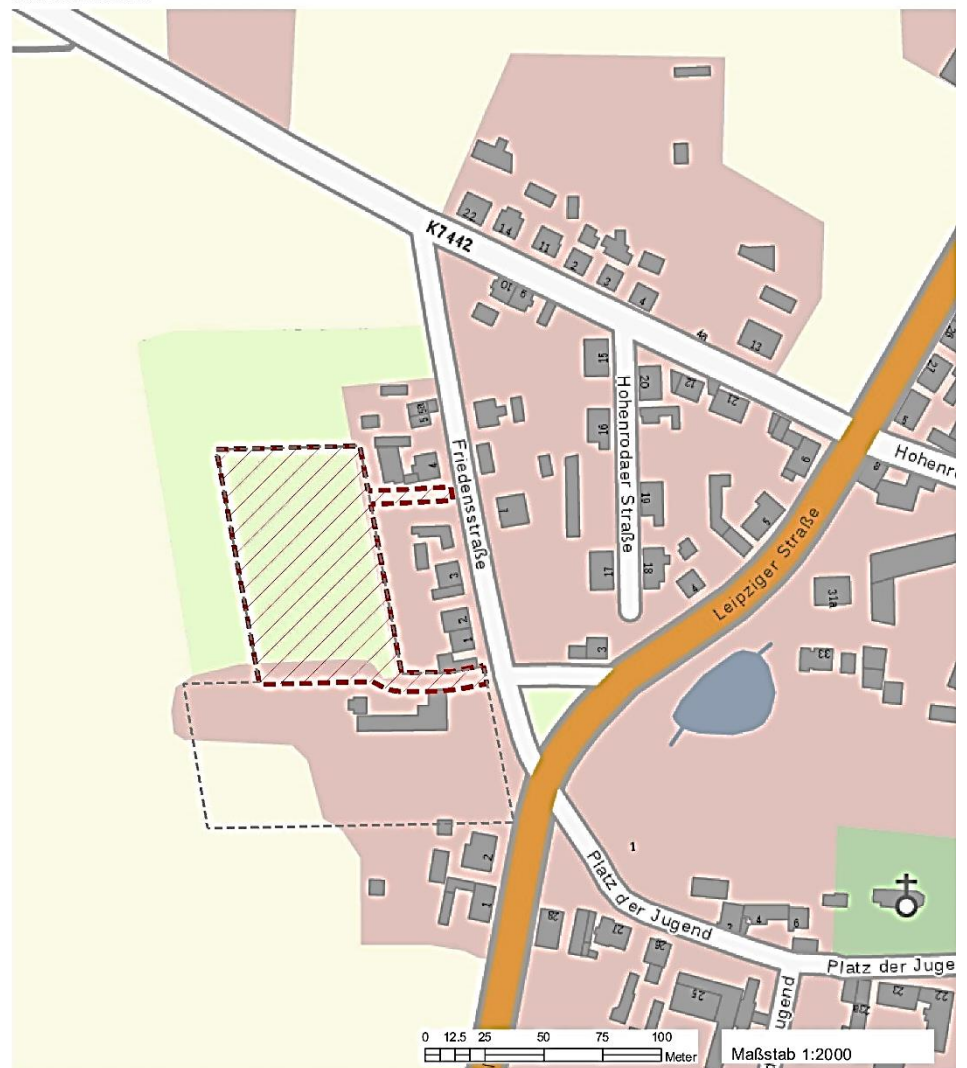


13.12.2018

B-Plan Flur 1A Krensitz
Übersichtskarte

 Geltungsbereich
B-Plan Flur 1A
"Ehem. Sportplatz"
Wohngebiet Krostitz
OT Krensitz

 Geltungsbereich
1. Änd. B-Plan Flur
1A "Ehem. Sport-
platz" WG Krostitz
OT Krensitz



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Gemeindeplanung und Gemeindeerneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240; 0341 4290301
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

15.12.2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite 2	
	Seite	
1.	Lage und Größe des Änderungsgebietes	3
2.	Änderungsanlass und Änderungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Änderung	4
4.	Verfahren	4
5.	Beschreibung des Änderungsgebietes und seines Umfeldes	5
5.1.	Topografie und Nutzung	5
5.2.	Eigentumsverhältnisse	5
5.3.	Vorhandene Wohnbevölkerung	5
5.4.	Soziale Infrastruktur	6
5.5.	Technische Infrastruktur	6
5.5.1.	Verkehrsinfrastruktur	6
5.5.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen	6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	6
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	6
6.1.1.	Ziele der Raumordnung	6
6.1.2.	Flächennutzungsplan	7
6.1.3.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
7.	Umweltbelange	8
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	8
8.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	8
8.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	8
9.	Städtebauliches Konzept	8
9.1.	Gliederung des Gebietes	8
9.2.	Bebauungs-/Nutzungskonzept	9
9.3.	Erschließungskonzept	9
9.4.	Grünordnerisches Konzept	9
10.	Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes	9
10.1.	Geltungsbereich	9
10.2.	Gliederung des Geltungsbereiches	9
10.3.	Allgemeines Wohngebiet	10
10.3.1.	Art der baulichen Nutzung	10
10.3.2.	Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Änderungsgebiet	10
10.3.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
10.3.3.1.	Grundflächenzahl GRZ	10
10.3.3.2.	Geschossflächenzahl GFZ	11
10.3.3.3.	Zahl der Vollgeschosse	11
10.3.3.4.	Trauf- und Firsthöhe	11
10.3.4.	Bauweise	11
10.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
10.3.6.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	12
10.4.	Verkehrsflächen	12
10.4.1.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12
10.4.2.	Parkplatz (öffentlich)	13
10.4.3.	Straßenbegrenzungslinien	13
10.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft /Ausgleichsmaßnahmen	13
10.6.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
10.7.	Örtliche Bauvorschriften	15
10.8.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	15
11.	Städtebauliche Kalkulation	16
11.1.	Flächenbilanz des Änderungsgebietes	16
11.2.	Berechnung des Bedarfs an Kinderkrippen- u. Kindergarten- sowie Hort- u. Grundschulplätzen auf Basis des Potsdamer Modelles	16
12.	Bodenordnung	16
13.	Finanzielle Auswirkungen	17
13.1.	Kosten für Erschließungsmaßnahmen	17
13.2.	Folgekosten	17

1. Lage und Größe des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im südwestlichen Territorium des Ortsteiles Krenstz der Gemeinde Krostitz. Der in diesem Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz behandelte Änderungsbereich umfasst mit ca. 6.300 m² rd. 45 % des gesamten baulich bislang nicht entwickelten Geltungsbereiches. Er liegt auf einer Höhe von ca. 110 m DHHN¹ und ist nahezu eben.

Die räumliche Lage des Änderungsgebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann zudem Kap. 10.1. dieser Begründung entnommen werden.

2. Änderungsanlass und Änderungserfordernis

Änderungsanlass ist die gegenüber der Gemeinde Krostitz geäußerte Absicht eines Bauträgers, den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz“ in enger Abstimmung mit der Gemeinde als lockere Bebauung mit maximal zwölf Eigenheimen zu realisieren. Mit dieser Bauabsicht, die im Zusammenhang mit der nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB² gebotenen Innenentwicklung zu sehen ist, kann die Besiedlung des sich seit nahezu zwanzig Jahren als unbebaute innerörtliche Brachfläche zeigenden Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes begonnen und in den ursprünglich geplanten Wohnstandort gewandelt werden.

Mit den Eigenheimen wird die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes für die Baufelder des Änderungsbereiches festgesetzte gleiche Bauweise fortgesetzt. Auch die Anzahl der Baugrundstücke ändert sich nicht.

Das **Änderungserfordernis** begründet sich mit teilweise fehlender Übereinstimmung des beabsichtigten Bebauungsanliegens mit einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz“ in Bezug auf die im Änderungsbereich bereits gebildeten zwölf Baugrundstücke.

Für das unbebaute nördliche Teilgebiet des Bebauungsplanes sind in der rechtskräftigen Fassung drei überbaubare Grundstücksflächen für maximal zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit einer zugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei weisen die beiden größeren in annähernder Nord-Süd-Richtung orientierten und die Planstraße westlich und östlich begleitenden Baufelder mit je 11 m Tiefe eine dadurch eingeschränkte Bebaubarkeit auf.

Sie wird noch durch die in Ost-West-Richtung und damit in Richtung der Tiefe der Baufelder vorgegebene Stellung der Wohngebäude verstärkt. Deshalb sieht hier der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Tiefen der beiden überbaubaren Grundstücksflächen auf ca. 14 m (westliches Baufeld) und 16 m (östliches Baufeld) vor. Damit ist eine flexiblere Einordnung der Wohngebäude möglich ohne dass damit deren gewollte straßenbegleitende Orientierung verloren geht.

In diesem Zusammenhang wird auch die Aufhebung der festgesetzten Stellung für die Bauhauptkörper vorgeschlagen. Diese einheitliche Richtungsvorgabe ist für den städtebaulich nicht dominanten Standort entbehrlich.

Als weitere Änderung setzt der Planungsentwurf für das Änderungsgebiet zeichnerisch ergänzte örtliche Bauvorschriften für die Dachausbildung der Wohngebäude fest. So soll neben dem im Rechtsplan festgesetzten Satteldach auch das Walmdach zulässig sein. Diese Dachform wird bevorzugt bei Bungalowhaustypen, aber auch Stadthäusern eingesetzt. Deshalb wurde auch der in der rechtskräftigen Planfassung vorgegebene Dachneigungsbereich von 35° bis 45° auf 25° bis 45° zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die niedrigere Dachneigung ist bei den beiden genannten Haustypen mit bevorzugter Walmdachausbildung sehr verbreitet. Damit wurde die im Rechtsplan als Ausnahme zulässige Dachneigung von 25° bis 35° in den grundsätzlich erlaubten Dachneigungsbereich integriert.

Im Änderungsentwurf ist weiterhin eine ca. 160 m² große Fläche (Flurstück 21/6) für die Abwasserbeseitigung neu festgesetzt. Hierzu musste der ursprüngliche Geltungsbereich entsprechend erweitert werden, weil die östlich an das Änderungsgebiet angrenzende und dem Bauträger zur Verfügung stehende Liegenschaft 21/6 bislang nicht dazu gehörte. Hier ist ein naturnah zu gestaltendes Versickerungs- und Verdunstungsbecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 60.000 Litern herzustellen, in das das Niederschlagswasser von der Planstraße eingeleitet und entsorgt wird.

In diesem Zusammenhang bleibt die Festsetzung der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes unverändert, nach der das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dächern

1 DHHN = Deutsches Haupthöhennetz.

2 Baugesetzbuch

baulicher Anlagen in grundstückseigene Zisternen mit 5.000 Liter Fassungsvermögen aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu nutzen ist. Auch weitere Brauchwassernutzungen, z.B. für die Toilettenspülung sind zulässig. Der Notüberlauf aus den Zisternen ist in innerhalb der Grundstücke angeordnete Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen einzuleiten.

Auch die Festsetzung des Rechtsplanes, nach der das auf den Grundstücksflächen von den sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke zu versickern ist, bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt

Südlich des Baugrundstückes 21/22 wurde in den Änderungsentwurf eine Parkfläche eingeordnet, die drei Pkw-Stellplätze insbesondere für den Besucherverkehr zur Verfügung stellt.

Eine weitere Änderung im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz ist bereits vor dem am 06.12.2018 durch den Gemeinderat Krostitz beschlossenen Aufstellungsverfahren für die erste Änderung dieses verbindlichen Bauleitplanes vorgenommen worden. Es erfolgte bereits die Bildung eines eigenen Flurstückes (21/9) für die nördliche Planstraße. Mit diesem änderte sich die Führung dieses Planstraßenabschnittes und dessen Breite gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes.

Das Flurstück für den Straßenabschnitt weist nun eine Gesamtbreite von 5,8 m statt 6,75 m auf, was bei einer dadurch gegebenen überfahrbaren Breite von 5,3 m und nicht eingeordnetem Gehweg aber den Begegnungsfall Lkw/Pkw erlaubt. Allerdings ist damit die Nutzung des einzuordnenden Straßenabschnittes als Mischverkehrsfläche vorgegeben. Angesichts seiner Länge von ca. 150 m und maximal zwölf anliegenden Eigenheimgrundstücken eine vertretbare Lösung, die insbesondere durch die damit erreichte geringere Versiegelung einen nicht zu unterschätzenden Vorteil gegen über der festgesetzten Straßenausbildung des Rechtsplanes aufweist.

In der Summe sind nur wenige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern. Art und Maß der Bebauung und ihre Bauweise sowie der Teil B: Text bleiben zum größten Teil unverändert. Aber vor allem durch die veränderten überbaubaren Grundstücksflächen, die nach der Rechtsprechung in der Regel damit die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung berühren, ist die Anpassung des Planungsrechtes und damit die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die unverändert beabsichtigte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit zwölf Bauplätzen, vorrangig für Eigenheime, dort sicher zu stellen.

Mit der Planänderung wird weiterhin bezweckt, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz weitgehend bestehende innerörtliche Brachfläche wenigstens annähernd zur Hälfte einer sinnvollen wohnwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zuzuführen.

4. Verfahren

Folgende **Verfahrensschritte** wurden bislang zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz“ mit Beschluss Nr., bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. ... vom 15.12./16.12.2018	06.12.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz“ mit Beschluss Nr., bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. ... vom 15.12./16.12.2018	06.12.2018

Diese Übersicht wird im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt. Die Resultate der Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden werden dann im Kap. 8. dargelegt.

Folgende Besonderheiten der Durchführung des Änderungsverfahrens sind zu nennen:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz der Gemeinde Krostitz erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil die entsprechenden Voraussetzungen für ein derartiges Aufstellungsverfahren

vorliegen. Die Änderung betrifft einen unbebauten Teil des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes als beplanter Innenbereich, der nunmehr bebaut werden soll, aber dazu die Änderung dieses verbindlichen Bauleitplanes benötigt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dienen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie dem Umbau vorhandener Ortsteile. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen sowie innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche brachgefallene Flächen und Bereiche mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Wie bereits ausgeführt, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Sie darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in deren Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. Weniger als 20.000 m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Änderungsbereich mit einer künftigen Gesamtgrundfläche von ca. 2.600 m² liegt weit unter Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Es können auch keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, die eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit der geplanten Ergänzung der Siedlung an der Ortsstraße „Friedensstraße“ werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Demnach ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Beschreibung des Änderungsgebietes und seines Umfeldes

5.1. Topografie und Nutzung

Das ebene Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 6.300 m² und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 110 m DHHN und wurde bislang als Ackerfläche betrieben.

5.2. Eigentumsverhältnisse

Die den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensit umfassenden Flurstücke der Gemarkung Krensit befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.3. Vorhandene Wohnbevölkerung

Für das Änderungsgebiet leitet die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der vorgesehenen zulässigen Art der Nutzung (Baugebietskategorie) als allgemeines Wohngebiet eine neue städtebauliche Entwicklung ein. Hinsichtlich der Einwohnerzahl weist die Gemeinde Krostitz mit ihren Ortsteilen gegenwärtig ca. 3.700 Einwohner auf, davon in Krensit ca. 250.

5.4. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Änderungsgebietes bestehen keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. In einer Grundschule und einer Oberschule in der Kerngemeinde Krostitz, lernen die Schüler bis zur 4. bzw. 10. Klasse. Betreuungsmöglichkeiten für Vorschulkinder bieten drei Kindertagesstätten in der Kerngemeinde sowie eine im Ortsteil Hohenossig an. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im ca. 2 km vom Änderungsgebiet entfernten Krostitz zahlreich vorhanden.

5.5. Technische Infrastruktur

5.5.1. Verkehrsinfrastruktur

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung, die über die örtliche und östlich gelegene Friedensstraße erfolgt, als erschlossen zu betrachten. Der öffentliche Personennahverkehr bedient mit zwei Buslinien, mit denen u.a. das Oberzentrum Leipzig und die Große Kreisstadt Delitzsch sowie der Kurort Bad Düben erreicht werden können, auch den Ortsteil Krenstz. Darüber hinaus bieten mehrere und vorwiegend als Schulbusse fahrende Buslinien Mitfahrmöglichkeiten an.

Überdies bestehen vom Bahnhof Krenstz Zugverbindungen des Regionalverkehrs in das entferntere Umland.

5.5.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die stadtechnische Erschließung des Änderungsgebietes stehen vorhandene Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Abwasser in der Friedensstraße zur Verfügung. Dagegen ist ein Direktablauf des Niederschlagswassers von den Dachflächen und der Planstraße in öffentliche Regenwasserentsorgungsanlagen nicht gegeben. Daraus resultiert, dass das Niederschlagswasser zur zeitversetzten Verwendung³ in grundstückseigene, mindestens 5.000 Liter fassende Zisternen zurückgehalten werden muss. Der Notüberlauf aus den Regenwasserbehältern ist in eine im Grundstück angeordnete Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage einzuleiten.

Infolge dieser Entsorgungssituation sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung, Verwendung und Versickerung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben für das Eigenheim einzuplanen. Bevorratetes Niederschlagswasser ist für die Versorgung der begrünten Flächen bzw. der Hausgärten sehr geeignet und fördert damit wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen.

Mit diesen Maßnahmen kann zudem die für die Baugenehmigung notwendige Entsorgungssicherheit für die Niederschlagsentwässerung erreicht werden. Bezüglich der konkreten Bodenbeschaffenheiten hinsichtlich der Versickerungseigenschaften wird deshalb eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Diese einzig mögliche Entsorgungslösung für das Niederschlagswasser wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1.1. in den Teil B: Text des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes von 1999 verlangte bereits mit ihrer Festsetzung Nr. A.11.2., dass das anfallende Niederschlagswasser durch 5.000 Liter fassende Zisternen zurückgehalten werden muss. Diese Festsetzung wurde somit unverändert in den Teil B: Text der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, weil mit ihr eine zeitversetzte und insbesondere verminderte Regenwassermenge für die Versickerung erreicht werden kann, was in Anbetracht der hierfür nicht günstigen Eigenschaften des anstehenden Baugrundes von Bedeutung ist.

Auch das Niederschlagswasser vom im Änderungsgebiet befindlichen Abschnitt der Planstraße des Bebauungsplanes kann nicht in öffentliche Regenwasserentsorgungsanlagen eingeleitet werden. Deshalb ist die in im Straßenabschnitt anzuordnende Abwasserleitung auf einer Teilstrecke als Staukanal mit einem Fassungsvermögen von 50.000 Litern auszubilden. Der Überlauf erfolgt in ein innerhalb des Flurstückes 21/6 mit einem Fassungsvermögen von 60.000 Litern naturnah anzulegendes Versickerungs- und Verdunstungsbecken. Diese Entsorgungslösung ist mit der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Nordsachsen vorabgestimmt worden.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Ziele der Raumordnung

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit

³ Zum Beispiel zur Nutzung für die Gartenbewässerung. Zur Nutzung des Niederschlagswassers im Haushalt ist ggf. eine Teilbefreiung von einem möglicherweise bestehenden Anschluss- und Benutzerzwang gemäß einer dann erlassenen Trinkwassersatzung durch den Betreiber der Trinkwasserversorgung erforderlich.

anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes spricht insbesondere der Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013)⁴, wonach die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Nutzbarmachung von rechtskräftigen Bauflächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Darüber hinaus werden zum Thema Stadtumbau folgende Ziele und Grundsätze formuliert, die auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz von Bedeutung sind:

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

G 2.2.2.3 Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008 sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig - Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Diesbezügliche Aussagen für das Änderungsgebiet selbst sind dabei nicht enthalten. Dennoch gibt der Regionalplan mit seinem verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig – Westsachsen auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz zu beachtende Zielstellungen vor.

So ist nach Regionalplan 2008 hinzuwirken, dass bei einer Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte und eine angemessene Durchgrünung und zukunftsfähige wirksame Einbindung in die Landschaft realisiert wird (Ziel 5.1.2). Diesen Zielen wird die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz durch entsprechende Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie für eine intensive Eingrünung des Baugebietes gerecht.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen zudem gemäß Grundsatz G 5.1.3 des Regionalplanes verstärkt Belange von Familien, älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls, indem mit ihr im Änderungsgebiet das Wohnen vorherrscht, wobei das damit verbundene Angebot an Wohnraum den nachgefragten Anspruch hinsichtlich der Wohnform „Eigenheim“ berücksichtigt wird.

Damit ist gleichzeitig das Ziel Z 5.1.4 des Regionalplanes beachtet, wonach das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Änderungsplanung für das künftige Wohngebiet Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Freistaates Sachsen entspricht.

6.1.2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz ist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der in diesem Planverfahren behandelte Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den nördlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB erfolgt. Das Konzept des Rechtsplanes sah für den gesamten Geltungsbereich eine Entwicklung zu einer Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet vor. Entsprechend dazu wurde das Planungsrecht im Bebauungsplan ausgerichtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und zulässiger

4 Verbindlich seit dem 31.08.2013.

Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie einer GFZ von 0,8 festgesetzt, dessen überbaubare Grundstücksflächen nur Tiefen von 11 m bis 12 m für Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen aufweist. Obwohl bei Beachtung dieser wesentlichen Festsetzungen der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nichts im Wege steht, ist rückblickend auf die vergangenen neunzehn Jahre seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes festzustellen, dass offensichtlich infolge der schmalen Baufenster kein Interesse an einer mit dem verbindlichen Bauleitplan konformen Bebauung für das Baugebiet besteht.

Die engen überbaubaren Grundstücksflächen bewirken eine eingeschränkte Bebaubarkeit, die eine flexiblere Einordnung der Wohngebäude ausschließt und noch durch die vorgegebene giebelständige Stellung der Wohngebäude in Bezug zur Planstraße verstärkt wird. Die bislang nicht eingetretene Besiedlung des Plangebietes soll deshalb zunächst für seinen nördlichen Teil durch eine Überarbeitung der dortigen überbaubaren Grundstücksflächen beendet werden, indem wie bereits erwähnt eine Erweiterung der Tiefen der beiden überbaubaren Grundstücksflächen auf ca. 14 m (westliches Baufeld) und 16 m (östliches Baufeld) vorgelegt wird.

Diese Erweiterung ermöglicht eine flexiblere Einordnung der Wohngebäude ohne deren gewollte straßenbegleitende Orientierung infrage zu stellen. Diese Änderung in Verbindung mit dem ebenfalls vorgeschlagenen Wegfall der ursprünglich festgesetzten Stellung der Wohngebäude kommt dem in letzter Zeit zunehmenden Interesse von Bauwilligen für den Standort des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz entgegen.

Das bewog dem Bauträger den Antrag für die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz bei der Gemeinde Krostitz zu stellen. Der Gemeinderat beschloss daraufhin am 06.12.2018 die 1. Änderung des verbindlichen Bauleitplanes, um damit den Beginn der Realisierung der beabsichtigten Eigenheimbebauung zu befördern.

7. Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich. Auch von der Anwendung der Eingriffsregelung kann im vorliegenden Fall gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Prüfung des Vorliegens der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergab, dass die Durchführung des Planverfahrens als beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann⁵. Hinzu kommt, dass es sich bei der Planänderung aufgrund des bestehenden Baurechtes um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung handelt, die durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl GRZ als umweltrelevantes Maß der baulichen Nutzung und der ökologischen Festsetzungen des Rechtsplanes keine Verschlechterung der ökologischen Situation im Vergleich zum bestehenden Baurecht erwarten lässt. Auch das Gemeindebild wird mit der Durchführung der Änderung nicht beeinträchtigt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Wird nach Vorliegen ergänzt.

9. Städtebauliches Konzept

9.1. Gliederung des Gebietes

Das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Änderungsgebiet wurde mit drei Baufeldern als überbaubare Grundstücksflächen gegliedert. Diese ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausrichtung eng an die zugehörige Erschließungsstraße. Voneinander unterscheidbare kleine Ensembles können gebildet werden, die aber das beabsichtigte harmonische Einfügen der Wohnbebauung in den Siedlungskörper nicht in Frage stellen sollen.

Die straßenverkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine öffentliche Straße. An deren nördlichem Ende sorgt eine für die Feuerwehr, das Abfallsammelfahrzeug sowie den Rettungswagen und natürlich für PKWs geeignete Wendeanlage für die Rück- und Ausfahrt zur örtlichen „Friedensstraße“.

5 Siehe hierzu Kap. 4.

9.2. Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das Leitbild der städtebaulichen Neuordnung des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes im Änderungsgebiet orientiert auf eine straßenbegleitende Eigenheimbebauung beidseitig entlang der in nord-östliche Richtung verlaufenden Erschließungsachse in insgesamt drei Baufeldern. Entlang dieser Erschließungsstraße sind Eigenheime mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Mit dieser beschriebenen Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen wird das kleine Wohngebiet im Änderungsgebiet umgesetzt und sie unterstützt das grundsätzliche Ziel der Planung, die zwölf Eigenheime in durchschnittlich ca. 360 m² großen Grundstücken⁶ in das vom Wohnen beherrschte angrenzende Siedlungsgefüge in angemessener Weise ohne dichtere Bebauung zu integrieren.

9.3. Erschließungskonzept

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt wie bereits erwähnt einseitig über den geplanten Anschluss der Erschließungsstraße im Osten an die örtliche „Friedensstraße“. Das hierfür bereits gebildete Flurstück 21/9 gewährleistet den Begegnungsfall LKW/Pkw = 5,05 m überfahrbare Straßenbreite⁷. Die als Mischverkehrsfläche vorgesehene Planstraße erhält am nördlichen Ende eine Wendeanlage für dreirädrige Fahrzeuge, wie sie die Feuerwehr verwendet. Auch Abfallsammelfahrzeuge weisen oft eine derartige Achsfolge auf.

Im südlichen Straßenteil steht eine an seiner östlichen Seite angeordnete Parkfläche mit drei Stellplätzen insbesondere für Besucher des Wohngebietes zur Verfügung.

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung des Änderungsgebietes kann auf die in der Ortstraße „Friedensstraße“ vorhandenen Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Abwasser zurückgegriffen werden. Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers wird auf die Ausführungen im Kap. 5.5.2. *Ver- und Entsorgungsanlagen* verwiesen.

9.4. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept hat die Schaffung begrünter privater Freiräume und damit die Entwicklung von Lebensräumen im Wohngebiet zum Ziel. Damit tragen die jeweils durchschnittlich ca. 75 m² großen Hausgärten⁸ der vorgesehenen zwölf Baugrundstücke in einem gewissen Grade zum klimatisch-lufthygienischen Ausgleich bei. Das grünordnerische Konzept besteht in der Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen, die als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken und gemeinsam einen zusammenhängenden unbebauten Freiraum im Wohngebiet bilden. Dabei dürfen die zu begrünenden Flächen zwischen der Erschließungsstraße und den Wohngebäuden nur im funktionell erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Hausgärten sind jeweils mit mindestens zwei einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (Stammumfang mind. 14 cm bis 16 cm) und wenigstens 15 einheimischen standortgerechten Sträuchern, alternativ Obststräuchern zu begrünen. Die in der Folge dieser Festsetzungen begrüneten Flächen und Pflanzungen vervollständigen zudem den Gebietscharakter der bestehenden Siedlung. Neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild schaffen diese Pflanzmaßnahmen gleichzeitig optimalere Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.

10. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

10.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz umfasst die Flurstücke 21/9, 21/11 bis 21/22 und eine ca. 177 m² große Teilfläche des Flurstückes 659. Die Liegenschaften gehören zur Gemarkung Krenstz.

10.2. Gliederung des Geltungsbereiches

Das Baugebiet wurde wie folgt gegliedert:

- Ein nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetztes allgemeines Wohngebiet, und
- der Erschließung dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

⁶ Bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die westlichen Baugrundstücke reichen beträchtlich über die westliche Geltungsbereichsgrenze hinaus. Diese Flächenanteile gehören damit nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche zur Bestimmung der zulässigen Grundfläche in diesen Grundstücken.

⁷ Der eine größere Fahrbahnbreite (5,5 m) erfordernde Begegnungsfall Lkw/Lkw ist dagegen auf der ca. 150 m langen Stichstraße mit 12 Eigenheimen als Anlieger wenig wahrscheinlich.

⁸ Ermittelt bei voller Ausnutzung der festgesetzten GRZ einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert.

Das allgemeine Wohngebiet untergliedert sich weiterhin in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

10.3. Allgemeines Wohngebiet

Im Folgenden werden für das in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet alle dazu dort getroffenen Festsetzungen in der sich aus dem § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

10.3.1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]

Die Baugebiete sind zeichnerisch als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um die Übernahme der Festsetzung aus der rechtskräftigen Planfassung. Diese beachtet die städtebauliche Situation im vorhandenen Siedlungsgebiet, in dem das Wohnen vorherrscht. Das Änderungsgebiet ist damit vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Mit dieser Festsetzung wird innerhalb dieses Gebietes der beabsichtigte Nutzungscharakter planungsrechtlich für die künftige Nutzung ausgerichtet und gesichert, ohne planungsrechtliche Nutzungskonflikte mit der umgebenden, ebenfalls durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft zu verursachen.

10.3.2. Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Änderungsgebiet

Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden, Verkaufsfläche $\leq 300\text{m}^2$,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe.*

Unzulässig sind:

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

[§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Es handelt sich um die unveränderte Übernahme der zugehörigen Festsetzung aus der rechtskräftigen Planfassung. Der Nutzungsausschluss der

- *sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

innerhalb des vorrangig zu Wohnzwecken vorgesehenen Baugebietes dient vor allem dem Schutz der Wohnruhe und seiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Überdies fehlt für diese Nutzungen der Bedarf. Zudem stören ihre unterschiedlichen baulichen Strukturen das städtebauliche Konzept und Gefüge am siedlungsintegrierten Standort und damit auch in der umgebenden Nachbarschaft. Zudem kann der Flächenbedarf dieser Nutzungen innerhalb des ca. 6.300 m^2 großen Änderungsgebietes nicht zur Verfügung gestellt werden.

10.3.3. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO]

10.3.3.1. Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wurde einheitlich mit 0,4 zeichnerisch festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Es handelt sich um die unveränderte Übernahme der zugehörigen Festsetzung aus der rechtskräftigen

Planfassung. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ wurde nicht ausgeschlossen, um den größten Teil der GRZ der Grundfläche für das Eigenheim als Hauptbaukörper des Grundstückes zur Verfügung zu stellen.

10.3.3.2. Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wurde einheitlich mit 0,8 zeichnerisch festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Mit der für die Baugebiete zeichnerisch festgesetzten Obergrenze für die Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 als unveränderte Übernahme aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz wird die verträgliche bauliche Nutzung des Baugebietes in Bezug auf die Höhenentwicklung der künftigen Eigenheime und die diesbezüglich gegebene bauliche Umgebung gesichert.

10.3.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Für die Baufenster des allgemeinen Wohngebietes wurden zwei Vollgeschosse einheitlich als Höchstanzahl zeichnerisch festgesetzt.

[§ 16 Abs. 5 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO]

Begründung:

Diese Festsetzung greift die gleichlautend ausgewiesene Geschossigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt worden. Die Höchstmaße stecken den städtebaulichen Rahmen ab, lassen gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Eine Unterschreitung des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung als maßgebliches Vorbild vorhanden, eine zwingende Festsetzung von ein oder zwei Vollgeschossen wäre in Anbetracht der Lage des Änderungsgebietes städtebaulich nicht begründbar.

10.3.3.4. Trauf- und Firsthöhe

Zeichnerisch ist eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe festgesetzt worden.

Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Baugrundstück.

Begründung:

Zur Unterstützung der beabsichtigten städtebaulichen Topografie wurde für die Bauhauptkörper die im bestehenden Rechtsplan festgesetzte maximale Trauf⁹- und Firsthöhe (6,7 m bzw. 12,7 m) übernommen. Die Höhen korrespondieren verträglich mit den vorhandenen Baukörpern in der Umgebung. Damit sind Wohngebäude mit nur einem Vollgeschoss nicht ausgeschlossen und auch städtebaulich unbedenklich für den geplanten Wohnstandort, der den vorhandenen Siedlungskörper an seinem westlichen Rand ergänzt.

Hierbei bieten sich für Eigenheime mit nur einem Vollgeschoss vorzugsweise Standorte in den westlichen überbaubaren Grundstücksflächen des Änderungsgebietes an, was den Übergang zur dort beginnenden freien Landschaft hinsichtlich einer eventuell störenden Fernwirkung dieser Häuser begünstigt.

Um außer den Gebäudegründungen nicht noch weitere Eingriffe in den Naturbestandteil Boden zu verursachen ist eine Geländemodellierung im Änderungsgebiet nicht geplant. Deshalb wurde für den Bezugspunkt der Höhenfestsetzung die mittlere Höhe der im Baugrundstück vorhandenen Geländeoberfläche festgelegt.

10.3.4. Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO]

Im allgemeinen Wohngebiet wurde zeichnerisch eine offene Bauweise mit nur zulässigen Einzel- und Doppelhäusern für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes für das Änderungsgebietes dort aus zwölf Eigenheimen, errichtet als Einzel- bzw. Doppelhäuser, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Nur die vorgenommene Präzisierung der offenen Bauweise, indem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, aber keine Reihenhäuser, ist neu. Die riegelartigen Reihenhäuser stören den verträglichen Übergang der Bebauung zur unmittelbar westlich

9 Gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über Bezugshöhe.

angrenzenden freien Landschaft.

Überdies resultiert die Festsetzung für die Bauweise auch aus den Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung in die Bestandssiedlung einzufügen.

10.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO]

Zur Erzielung einer annähernden Bau- und Sichtflucht sind relativ schmale überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt.

Begründung:

Wie bereits in den Kapiteln 2 und 9.2. ausgeführt orientiert sich das Leitbild der städtebaulichen Neuordnung des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes im Änderungsgebiet auf eine relativ enge straßenbegleitende Eigenheimbebauung. Mit dieser Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen wird das erwähnte Leitbild für das kleine Wohngebiet umgesetzt. Diese städtebauliche Lösung unterstützt das grundsätzliche Ziel der Planung, die zwölf Eigenheime in durchschnittlich ca. 360 m² großen Grundstücken in das vom Wohnen beherrschte angrenzende Siedlungsgefüge in angemessener Weise ohne dichtere Bebauung zu integrieren.

10.3.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB]

Gebäude als Nebenanlagen ≤20 m³ umbauten Raumes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

[§ 31 Abs. 1 BauGB]

Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind als Ausnahme zulässig.

[§ 14 Abs. 2 BauNVO]

Garagen (auch Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Für Wohnungseinheiten mit Nutzflächen >100 m² sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzungen sind unveränderte Übernahmen aus dem Rechtsplan. Es gibt keine erkennbaren Gründe warum sie nicht für das Änderungsgebiet weiter gelten sollen, dessen vorgesehene Bebauung sich ja auch aus der rechtskräftigen Planfassung ableitet.

10.4. Verkehrsflächen

10.4.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Der Rechtsplan hat die Verkehrsfläche hinsichtlich der Eigentumsform nicht festgesetzt. Deshalb wurde sie im Entwurf zur 1. Änderung für den Bebauungsplan Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krensitz zunächst als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die endgültige Festlegung zum Status der Erschließungsstraße ist für das Änderungsgebiet im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Erschließung zwischen der Gemeinde Krostitz und dem Vorhabenträger zu regeln.

Die Straßenbreite von 5,8 m im Änderungsgebiet sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse. Überdies erhält die als Mischverkehrsfläche vorgesehene Planstraße am nördlichen Ende eine Wendeanlage für dreiaxlige Fahrzeuge, wie sie die Feuerwehr aber auch Abfallsammelfahrzeuge verwenden. Damit ist eine rückwärtige Ausfahrt solcher Fahrzeuge aus dem künftigen Wohngebiet in der Regel nicht erforderlich.

10.4.2. Parkplatz (öffentlich)

Der zeichnerisch festgesetzte Parkplatz an der Ostseite des südlichen Teiles der öffentlichen Erschließungsstraße des Änderungsgebietes wird als Bestandteil des die öffentliche Planstraße bildenden Flurstückes 21/9 ebenfalls mit öffentlichen Status festgesetzt.

Begründung:

Die Begründung für die festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße des Änderungsgebietes gilt auch für den mit drei Pkw-Stellplätzen ausstattbaren Parkplatz für Besucher des geplanten Wohngebietes. Auch wegen der zunächst mit öffentlichen Status festgesetzten Erschließungsstraße war eine andere Eigentumsform für den Parkplatz nicht ausweisbar.

10.4.3. Straßenbegrenzungslinien

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Verkehrsflächen sind zur Verdeutlichung ihrer unterschiedlich ausgewiesenen Zweckbestimmungen durch zeichnerisch festgesetzte Straßenbegrenzungslinien gefasst worden.

Begründung:

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Bestimmung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgte für jede Kategorie der Verkehrsflächen die Festsetzung der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie.

10.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft /Ausgleichsmaßnahmen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Regenwasserbewirtschaftung

- *Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dächern baulicher Anlagen ist in grundstückseigene Zisternen mit 5.000 Liter Fassungsvermögen aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Notüberlauf aus den Zisternen ist in innerhalb der Grundstücke angeordnete Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen einzuleiten.*

Begründung:

Siehe Kap. 5.5.2.

- *Das Niederschlagswasser von der nördlichen Planstraße ist über eine Abwasserleitung, die auf einer Teilstrecke als Staukanal mit einem Fassungsvermögen von 50.000 Litern auszubilden ist, in ein innerhalb des Flurstückes 21/6 mit einem Fassungsvermögen von 60.000 Litern naturnah anzulegendes Versickerungs- und Verdunstungsbecken einzuleiten.*

Begründung:

Siehe Kap. 5.5.2.

Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand versickern kann.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung im Änderungsgebiet auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Ableitung/Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken zu minimieren. Das langsame Versickern des Oberflächenwassers, dass in der oberen belebten Bodenzone immer gegeben ist, trägt dazu bei, Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten, wie auch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo das zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

10.6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:

- a) *Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen mit einer Breite von in der Summe $\leq 5,0$ m,*

- b) *Notwendige und entsprechend den örtlichen Bauvorschriften (Kap. 10.7.) eingegrünte Mülltonnenstellplätze,*
c) *Nicht überdachte Fahrradstellplätze,*
d) *Flächen für Stellplätze gemäß Kap. 10.3.6.*

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist, dass auch die Flächen vor den Wohngebäuden im Änderungsgebiet begrünt und nur im funktionell erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mit der Festsetzung wird einer unverhältnismäßigen, den planerischen Zielen entgegenstehenden, Möblierung der Vorgartenzone Vorsorge getragen. Durch die Öffnung der Festsetzung für bestimmte Funktionen bleibt jedoch der nutzungsseitig notwendige wie gestalterisch erforderliche Spielraum gewahrt.

Es wird klargestellt, dass sich die festgesetzte maximale Zufahrts-/Zugangsbreite von 5 m aus der Summe der Breite der Einfahrt und der Breite der sonstigen Zuwegungen ergibt, d.h. bei einer Breite von 3,00 m für eine Einfahrt verbleiben insgesamt 2,00 m für die sonstigen Zuwegungen. In Verbindung mit den Hausgärten soll das Gebiet als begrüntes Ensemble entwickelt werden.

Begrünung von Garagen (einschließlich Carports)

- *Dächer von Garagen (einschließlich Carports) mit einer Dachneigung bis 20° sind mindestens extensiv zu begrünen.*
- *Carports sind mit mindestens einer Kletterpflanze (Klimmer) zu begrünen.*

Begründung:

Diese Festsetzungen des Rechtsplanes sollen auch für das Änderungsgebiet gültig bleiben, weil sie zu dessen Durchgrünung beitragen.

Hausgärten

In den Baugebieten ist die Fläche der Baugrundstücke anteilig wie folgt zu bepflanzen:

- *mit mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm) je angefangene 250 m² Baulandfläche und*
- *mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (vorzugsweise Traubenkirsche, Hasel, Hartriegel, Schneeball, Kirschkpflaume oder Salweide; Pflanzdichte wenigstens 40 Stück je 100 m²) auf mindestens 10 % der Baulandfläche.*

Vorhandene Gehölze sind anrechenbar, sofern sie dauerhaft erhalten werden. Sonstige Pflanzmaßnahmen werden angerechnet.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu negative Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Änderungsgebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen sowie zur Förderung von Flora und Fauna.

Im Rahmen dieser Festsetzung wurden die Anordnung sowie die Arten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher nicht explizit vorgegeben. Das erfolgte, um den Gestaltungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht vorzugreifen. Somit können die Pflanzmaßnahmen individuell derart ausgeführt werden, dass eine Beschattung geeigneter Flächen bzw. eine besonders geartete Flächenstrukturierung auf dem Baugrundstück entsteht. Die in Folge dieser Festsetzung begrünter Flächen und Pflanzungen ergänzen den Gebietscharakter des gesamten vorhandenen Siedlungsensembles.

Hinweis: Die Abstände der Pflanzungen zu Nachbarn sind entsprechend dem sächsischen Nachbarschaftsrecht zu wählen.

In die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang ihrer nördlichen und nordöstlichen Grenze mit einer Obst- oder Laubgehölzhecke zu bepflanzen. Zusätzlich sind zwei einheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume in der Qualität Stammumfang 20 cm - 25 cm zu pflanzen. Für die Bäume ist ein Kronenansatz in 2,5 m Höhe zu gewährleisten und eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Begründung:

Die Festsetzung dient zur Abschirmung des öffentlichen Parkplatzes im Änderungsgebiet gegenüber dem östlich bestehenden und dem nördlich geplanten Wohngrundstück.

10.7. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Fasadengestaltung

Für die Fasadengestaltung der Bauhauptidekörper ist nur Putz, Holz oder Steinmaterial zulässig. Ausnahmsweise kann Metall zugelassen werden.

Dachaufbauten

Für die Bauhauptidekörper sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Die Summe aller Gauben je Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss $\geq 1,5$ m, zum Giebel ≥ 2 m und zur Traufe $\geq 0,8$ m betragen.

Außenantennen

Das Anbringen von Antennen an den Fassaden der Bauhauptidekörper ist nicht zulässig.

Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten sind so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten), dass die direkte Einsicht von Verkehrsflächen nicht möglich ist.

Einfriedungen:

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken oder Holzzäunen zulässig. Die Hecken können zusätzlich entlang der Grundstücksgrenze von vorzugsweise auf der Heckeninnenseite angeordneten Holzzäunen begleitet werden.

Begründung:

Diese Festsetzungen des Rechtsplanes zur Gestaltung des Ortsbildes sollen auch für das Änderungsgebiet weitergelten.

Dachform und -neigung

Für die Dachform und -neigung der Hauptbaukörper ist der zugehörige zeichnerische Eintrag in den Nutzungsschablonen maßgebend.

Begründung:

Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt zeichnerisch ergänzte örtliche Bauvorschriften für die Dachausbildung der Wohngebäude fest. So soll neben dem im Rechtsplan festgesetzten Satteldach auch das Walmdach zulässig sein. Diese Dachform wird bevorzugt bei Bungalowhaustypen, aber auch Stadthäusern eingesetzt. Deshalb wurde auch der in der rechtskräftigen Planfassung vorgegebene Dachneigungsbereich von 35° bis 45° auf 25° bis 45° zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die niedrigere Dachneigung ist bei den beiden genannten Haustypen mit bevorzugter Walmdachausbildung sehr verbreitet. Damit wurde die im Rechtsplan als Ausnahme auch zulässige Dachneigung von 25° bis 35° in den grundsätzlich erlaubten Dachneigungsbereich integriert.

10.8. Externe Ausgleichsmaßnahmen

[§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB]

Der Vorhabenträger veranlasst nach Abstimmung mit der Gemeinde Krostitz im Gemeindegebiet die Pflanzung von neun Laubbäumen in der Qualität Heiser, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 cm bis 14 cm einschließlich einjähriger Anwuchspflege und dreijähriger Entwicklungspflege.

Begründung:

Es handelt sich um die anteilige Übernahme für das Änderungsgebiet dieser im Rechtsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahme.

11. Städtebauliche Kalkulation

11.1. Flächenbilanz des Änderungsgebietes

Planung	Bestand		1. Änderung des Bebauungsplanes	
	m ²	%	m ²	%
Versiegelte u. befestigte Flächen	0	0	4.411	70,0
Bauflächen	0		2.600 (GRZ=0,4+50%)	41,3
Verkehrsflächen	0		1.811	28,7
Unversiegelte Flächen	6.300	100,0	1.889	30,0
Gesamtfläche Änderungsgebiet	6.300	100,0	6.300	100,0

Als Ergebnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes können wie bei der Planfassung von 1999 zwölf Wohngebäude für Familien im allgemeinen Wohngebiet des Änderungsgebietes errichtet werden. Damit sind schätzungsweise ca. 28 bis 39 Bewohner zu erwarten. Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur hinsichtlich des Bedarfes an Kinderkrippen- und Kindergarten- sowie Hort- und Grundschulplätzen stellt sich wie folgt dar.

11.2. Berechnung des Bedarfs an Kinderkrippen- u. Kindergarten- sowie Hort- u. Grundschulplätzen auf Basis des Potsdamer Modelles

Im Änderungsgebiet sind zwölf Einfamilienhäuser vorgesehen. Analog dem Potsdamer Modell wird bei Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 120 m² und 2,7 Einwohnern pro Wohnung kalkuliert → 33 Einwohner (EW). 33 EW/100 = 1 Altersjahrgang → 0,33 EW in einem Altersjahrgang → daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung gerechnet:

Kinder im	Altersjahrgänge	Anzahl Kinder	Geschätzter Bedarf für das Änderungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 1A „Ehemaliger Sportplatz“ Wohngebiet Krostitz OT Krenstz
Krippenalter	3 Altersjahrgänge (0 bis < 3-Jährige)	1	1
Kindergartenalter	4 Altersjahrgänge (> 3-Jährige bis < 7-Jährige)	1,3	2
Summe Bedarf Kinderkrippe, Kindergarten			3
Hortkinder	4 Jahrgänge (6- bis <10-Jährige)	1,3	2
Grundschule	4 Jahrgänge (6- bis <10-Jährige)	1,3	2

Der geschätzte Bedarf von einem Krippen- und zwei Kindergarten- sowie jeweils zwei Hort- und Grundschulplätzen ist als erfüllbar einzuschätzen, wobei im Gemeindegebiet Rötha mehrere Kindertagesstätten entsprechende Betreuungen anbieten.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ggf. für die Widmung der Planstraße und des Parkplatzes im Änderungsgebiet als öffentliche Verkehrsflächen erforderlich. Das zugehörige Flurstück 21/9 für diese geplanten internen Verkehrsflächen steht dem Vorhabenträger zur Verfügung. Für die Herstellung der vorgesehenen Anlagen zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes im Änderungsgebiet ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger als Erschließungsträger fungiert.

Die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen für die notwendigen Medien einschließlich ggf. erforderlicher Organisation primärer Erschließungsmaßnahmen für diese Medien sowie Übergabe der Anlagen an die Betreiber ist durch den Vorhabenträger über Verträge mit den einzelnen Versorgungsun-

ternehmen zu regeln. Die Gemeinde Krostitz hat hier keine Zuständigkeit.

13. Finanzielle Auswirkungen

13.1. Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der beschriebenen Straßenbaumaßnahmen im Bereich der vom Vorhabenträger zu entwickelnden Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes des Änderungsgebietes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Krostitz und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der u.a. die Übernahme der Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger regelt.

13.2. Folgekosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes selbst werden keine Folgekosten ausgelöst. Diese entstehen erst mit der Übernahme der Verkehrsflächen des Änderungsgebietes in die Zuständigkeit des bzw. der künftigen Betreiber und haben die Pflege und Unterhaltung der neu entstehenden Straßenverkehrsfläche zum Inhalt. Gemäß dem „Merkblatt über den Finanzbedarf der Straßenerhaltung in den Gemeinden“ ist dabei mit folgenden Eckwerten für die zukünftige jährlich Unterhaltung zu rechnen:

	Kostenanteil in ca. €/Jahr
Unterhaltungsbedarf für die Verkehrsflächen ca. 1.811 m ²	1.993 € (1,10 €/m ² Verkehrsfläche)
Beleuchtungskosten ca. 11 Leuchten	1.672 €
Unterhaltungskosten pro Jahr	3.665 €