

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan *Wohngebiet „Dorfmark“* Änderung gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Krostitz

Entwurf vom 16.05.2019

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Änderung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
5	Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes	3
5.1	Planzeichnung	3
5.2	Textliche Festsetzungen	4
6	Erschließung	4
7	Hinweise	5
7.1	Niederschlagswasser	5
7.2	Abwasser	5
8	Immissionsschutz	5
9	Flächenübersicht	5

1 Anlass und Ziel der Änderung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“ sollen in einem noch unbebauten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für vielfältigere Nutzungen und zeitgemäße soziale Wohnformen geschaffen werden. Neben Mehrfamilien- und Reihenhäusern soll unter anderem eine Sozialimmobilie errichtet werden, welche eine Tagespflege, ein Begegnungszentrum sowie betreute Wohnungen beinhalten wird. Das Grundanliegen der Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend des demografischen Wandels die Schaffung von altersgerechten Wohnformen, um die Möglichkeit zu schaffen, in der gewohnten Umgebung auch im Alter weiterhin wohnen zu können. Die Änderungen betreffen insbesondere die Erhöhung der Grundflächenzahl (Nachverdichtung), die Einfügung einer Anlieger-Erschließungsstraße sowie die Neuordnung der Grünflächen. Darüberhinaus werden weitere Festsetzungen entsprechend der gegebenen Nachfrage sowie an die derzeitigen gesetzlichen Vorschriften angepasst.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB werden erfüllt.

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

3 Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“ im OT Krostitz der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, mit den Flurstücken 43/137, 43/138, 43/139, 43/147, 43/148, 43/149, 43/152, 43/160, 44/159 und 44/161 sowie Teilflächen der Flurstücke 43/166, 43/175 und 44/217 der Flur 2 in der Gemarkung Krostitz mit einer Größe von insgesamt 13.429 m².

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

- Die Größe der geänderten Wohnbaufläche beträgt 7.327 m²; es stehen keine sonstigen Bebauungspläne oder Änderungen von Bebauungsplänen im engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Das Aufstellungsverfahren für die Änderung vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

Städtebaulicher Vertrag

Vor In-Kraft-Treten (Bekanntmachung) des Bebauungsplanes wird mit den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag zu Kosten und Durchführung der Erschließung unterzeichnet.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz ist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Er wird von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“ nicht berührt.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung stehen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“ nicht entgegen.

5 Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“

5.1 Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke mit zusammen 13.429 m².

Flächenbereiche gleicher Kategorie mit unterschiedlichen Detailfestsetzungen werden durch das dafür vorgeschriebene Planzeichen voneinander abgetrennt.

Wohngebiete

Das rechtskräftige Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wird in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überführt, um eine vielfältigere Nutzung insbesondere hinsichtlich zeit- und altersgemäßer Wohnformen inklusive Betreuungs- und Pflegeangeboten zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich in den WA 3 bis WA 5 von 0,3 auf 0,4, um Reihen- und Mehrfamilienhäuser flächensparend verwirklichen zu können. - In den WA 1 und WA 2 ist zur Errichtung eines kompakteren Komplexes für Seniorenwohnungen mit (Tages-)Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 zulässig; die Abweichung von § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 vorsieht, begründet sich in den speziellen Flächen-Ansprüchen eines modernen Seniorenkomplexes: beispielsweise bietet er Kleinwohnungen in den beiden mittleren Stockwerken an, im Erdgeschoss Räume für Pflege- und Behandlungsmöglichkeiten wie Fußpflege-Salon, Physiotherapie-Praxis oder Friseur (auch für externe Senioren) sowie Übernachtungsmöglichkeiten für Angehörige und Freunde, welche die Senioren besuchen, schließlich im Dachgeschoss Wohnungen mit zugeordneten Dachgärten; darüberhinaus sind in angegliederten einstöckigen Gebäuden verglaste und lichtdurchflutete, aber witterungsgeschützte Speise-, Begegnungs- und Aktionsräume, größere Wintergärten, Wandelhallen, Lesesäle etc. vorgesehen. Man schafft damit attraktive und gesunde Wohn- und Lebensbereiche für Senioren.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren und gliedern die mit Gebäuden bebaubaren Flächen zweckentsprechend.

Die Nutzungsschablonen für jedes WA setzen die maximal zulässige Anzahl der Geschosse fest; da Dachgeschosse aufgrund der geltenden Rechtslage nicht mehr festsetzbar sind, werden sie zu den Vollgeschossen gezählt und nicht mehr gesondert behandelt. Die zulässige Geschossanzahl fügt sich in den vorhandenen Gebäudebestand der angrenzenden Grundstücke an der Oststraße und der Karl-Liebknecht-Straße ein.

Grünflächenkonzept

Die bisher festgesetzten Grünflächen befinden sich am Rand des Bebauungsplanes und sollen vollständig dicht mit Sträuchern bepflanzt werden; sie erfüllen somit die Anforderungen des geänderten Nutzungszieles nicht ausreichend.

Die öffentlichen Grünflächen werden daher für eine senioren- und familienfreundliche Nutzung neu angeordnet und die Gehölz-Bepflanzung aufgelockert, so dass entlang der Fußwege parkartige Streifen mit Sitzgelegenheiten und lockeren Gehölz- und Baumgruppen entstehen; der vorhandene Spielplatz wird in das Grünflächenkonzept einbezogen und mit entsprechender Zweckbestimmung versehen. Für weniger zugängliche Grünflächen bleiben die geltenden Festsetzungen zur dichten Gehölzbepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bestehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5); die Flächendarstellungen für die Anpflanzungen überlagern die Festsetzung öffentlicher Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Dargestellte Einzelbäume sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer erhalten bzw. wieder ergänzt werden.

Verkehrsflächen

Eine neu eingefügte Anlieger- und Wohnstraße verbessert die Binnenerschließung der Bauflächen. Für das Seniorenzentrum wird eine Parkplatzfläche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die fußläufige und barrierefreie Anbindung an das Ortszentrum gewährleistete vorhandene

Fuß- und Radwege. Die Festsetzungen der Erschließungswege erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen teilweise mit besonderer Zweckbestimmung laut Planeinschrieb.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung vorhandene Gebäude, Flurstückgrenzen und -nummern dar. Sämtliche dieser genannten Darstellungen geben den vorhandenen Bestand wieder.

5.2 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 beschränkt die zulässigen Vorhaben, indem Einzelhandelseinrichtungen, Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zur Versorgung des Gebietes ausgeschlossen sind, da der Ortskern Krostitz ausreichende Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf eines nicht-zentralen Ortes bietet und sowohl dem Charakter der in Kap. 5.1 beschriebenen Wohnnutzung als auch ihrem angrenzenden, vorhandenen baulichen Umfeld widersprechen würden; außerdem sind die Erschließungsstraßen nicht für entsprechenden Verkehr ausgelegt. Alle übrigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Im WA 2 ist ein Kiosk bzw. eine kleine Verkaufsstelle mit maximal ca. 50 m² Verkaufsfläche zur Versorgung der Senioren mit Zeitungen, Zeitschriften, Obst, Backwaren, Kaffee, Pflegemitteln etc. zulässig.

Dach-Solaranlagen sind sowohl auf Wohngebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch als freistehende Einzelanlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Bestimmungen für PKW-Stellplätze

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 sind Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen, weil im öffentlichen Straßenraum nur sehr beschränkte Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Ein wasserdurchlässiger Belag der Stellplätze vermeidet unnötiges Auffangen und Ableiten von Niederschlagswasser.

Aufgrund der brauchbaren öffentlichen Verkehrsanbindung nach Delitzsch, Eilenburg und Leipzig durch die Buslinien 212 und 96 (vgl. Kap. 6) erscheinen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen. Die Wohneinheiten des Seniorenkomplexes sind von dieser Regelung ausgenommen, weil dessen Stellplatzbedarf stark von dem endgültigen Nutzungskonzept, der Anzahl der dort tätigen Mitarbeiter etc. abhängt; die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sowie deren Anordnung auf dem Baugrundstück ist im Bauantrag darzustellen und zu begründen.

Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4:

Die Maße der baulichen Nutzung sowie die besondere Zweckbestimmung von Verkehrsflächen bestimmt jeweils der Planeinschrieb, vgl. Kap. 5.1.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Pflanzgebote

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 regelt die Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen mittels Pflanzgebot: 1 Strauch je m², Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt aus der Liste mit standortgerechten, einheimischen Arten im Anhang. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Bauausführung vom Bauherrn bzw. Flächeneigentümer zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten; hierzu schließt die Gemeinde Krostitz mit dem Bauherrn bzw. Flächeneigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Bauzeitenregelung

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 6 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. aus. Wird mittels aktuellem Brutvogelgutachten nachgewiesen, dass durch die Baumaßnahmen keine Brutvorkommen berührt werden, sind Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulässig.

6 Erschließung

Straßen

Die Haupteerschließungsstraße „Oststraße“ des Wohngebietes „Dorfmark“, der Finkenweg sowie die im Änderungsbereich befindlichen Fuß- und Radwege sind bereits voll ausgebaut und mit Beleuchtung ausgestattet. Eine neu zu errichtende, verkehrsberuhigte Anlieger- und Wohnstraße erschließt und gliedert das Wohngebiet.

Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsmedien wie Trink- und Abwasser, Strom etc. befinden sich in den vorhandenen Verkehrswegen und bedienen die dort bereits vorhandenen Wohngebäude. Ihre Kapazität wurde für das gesamte rechtskräftige Wohngebiet „Dorfmark“ ausreichend groß bemessen.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Eine Haltestelle der Buslinie 212 Delitzsch – Krostitz – Eilenburg an der Karl-Liebknecht-Straße in Höhe des vom Plangebiet einmündenden Fuß- und Radweges bietet Fahrten zum Mittelzentrum, zu Schulen und zur Kreisverwaltung in Delitzsch und Eilenburg an Schultagen ungefähr stündlich an, in den Ferien und an Wochenenden ist der Fahrplan ausgedünnt. In das Stadtzentrum Leipzig fährt die Buslinie 96 von der Haltestelle Dübener Straße vor der Gemeindeverwaltung Krostitz einmal pro Stunde.

Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung.

7 Hinweise

7.1 Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.

7.2 Abwasser

Der Anschluss des Vorhabengebietes an das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) ist möglich.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der Festsetzung der Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen von diesen weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf die Umgebung aus.

Immissionen

Da die rechtskräftigen Reinen Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO einen höheren Schutzanspruch hinsichtlich einwirkender Immissionen besitzen als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, sind störende Immissionsbelastungen im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

9 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m ²)	Plan (m ²)	Differenz (m ²)
1	Reines Wohngebiet	6.869	0	- 6.869
2	Gemeinbedarfsfläche	941	0	- 941
3	Allgemeines Wohngebiet	0	7.327	+ 7.327
4	Anliegerstraße	0	1.015	+ 1.015
5	Wohnstraße	0	200	+ 200
6	Öffentlicher Fuß-/Radweg	1.225	1.407	+ 182
7	Parkplatz	0	138	+ 138
8	Öffentliche Grünfläche	2.956	3.342	+ 386
9	<i>davon Spielplatz</i>	0	550	+ 550
10	<i>davon Park</i>	0	1.199	+1.199
11	<i>davon Gehölzanpflanzung</i>	2.956	1.593	- 1.363
	Summe	11.991	13.429	+ 1.438

Die Änderung vergrößert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Dorfmark“ um das Flurstück 43/152 mit einem bereits ausgebauten Fuß-/Radweg und das parallel längs angrenzende Flurstück 43/160 mit derzeitiger Rasennutzung, um den Fuß-/Radweg als solchen bis zum Anschluss an die Karl-Liebknecht-Straße und die parkartige Entwicklung der Rasenfläche festzusetzen.