Gemeinde Krostitz

Begründung (Teil I)
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Krensitz Nord“

Bebauungsplan gem. §§ 2, 12, 30 (2) BauGB

Entwurfsfassung zur 1. Auslegung
Stand: 02.02.2022

Auftraggeber:

Nordsachsen Mobil GmbH (NoMo)
Dresdener Straße 54
03435 Oschatz

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro Schlender & Heiser
Wettiner Ring 1
04680 Colditz

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen ... 4
2. Anlass und Ziele der Planung ... 5
3. Verfahren ... 8
4. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse ... 10
5. Bestandssituation ... 13
5.1 Heutige Nutzung ... 13
5.2 Eigentumsverhältnisse ... 13
5.3 Baulasten ... 13
5.4 Geologie / Baugrund ... 14
5.5 Altlastenkataster ... 15
5.6 Versorgung ... 15
5.6.1 Strom ... 15
5.6.2 Gas ... 15
5.6.3 Trinkwasser ... 15
5.6.4 Abwasser ... 16
5.6.5 Telekommunikation ... 16
5.6.6 Abfallentsorgung ... 16
5.7 Verkehr ... 16
5.7.1 Innere und äußere Erschließung ... 16
5.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr ... 19
5.8 Infrastruktur ... 19
6. Übergeordnete und sonstige Planungen ... 20
6.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan ... 20
6.2 Flächennutzungsplan ... 23
6.3 Angrenzende städtebauliche Planungen ... 24
7. Plangrundlage ... 26
8. Planungsrechtliche Umsetzung ... 27
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 27
8.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 27
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 28
8.1.3 Bauweise ... 28
8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 28
8.1.5 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ... 29
8.1.6 Flächen für Garagen, Kfz- Stellplätze und Einfahrten ... 29
8.1.7 Sichtdreiecke ... 29
8.1.8 Abstandsflächen ... 29
8.1.9 Schallschutzmaßnahmen ... 30
8.1.10 Öffentliche und private Verkehrsflächen ... 30
8.1.11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind ... 30
8.1.12 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und für Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ... 31
8.1.13 Öffentliche und private Grünflächen ... 31
8.1.14 Überschwemmungsflächen ... 31
8.2 Gestalterische Festsetzungen ... 31
8.2.1 Dachform / Dachneigung ... 31
8.2.2 Dacheindeckung ... 31

8.2.3 Fassaden 31
8.2.4 Einfriedung des Grundstückes 32
8.3 Grünordnerische Festsetzungen 32
8.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 32
8.3.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen 33
8.3.3 Maßnahmen zur Bindung für Bepflanzungen 35
8.3.4 Grünordnerische Hinweise 36
9. Hinweise (allgemein) 37
10. Auswirkungen der Planung 40
10.1 Umweltrelevante Auswirkungen 40
10.2 Städtebauliche Entwicklung / Ortsbild / Landschaft 41
11. Flächenbilanz 42
12. Abbildungsverzeichnis 43

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Krensitz Nord" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 2, 12, 30 (2) BauGB einzuleiten.

Der Kreistag des Landkreises Nordsachsen hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Entscheidung zur direkten Vergabe der ÖSPNV-Leistungen ab dem 01.01.2022 an die Omnibus-Verkehrsgesellschaft mbH „Heideland“ (OVH) getroffen (eine so genannte „Inhouse-Vergabe“). Die damit verbundene Entwicklung der Kommunalisierung der ÖSPNV-Leistungen im Landkreis dient der Vereinfachung der linienübergreifenden Abstimmungen, der Sicherstellung des größtmöglichen Einflusses auf die Organisation und die Planung des Verkehrs und seiner Qualität seitens des Landkreises als Aufgabenträger sowie der Optimierung im Interesse der Einwohner des Landkreises und der Fahrgäste insgesamt.

Zeitgleich hat der Kreistag in der o. g. Sitzung den Kauf der Firma Leupold zur weiteren Stärkung der Kommunalisierung der ÖSPNV-Leistungen beschlossen.

Die OVH bedient sich ab dem 01.01.2022 zur Erbringung aller Busverkehrsleistungen im Landkreis verschiedener, regional angesiedelter Busunternehmen, sogenannter Sub-Dienstleister, die wiederum die Verkehre in Teilnetzen erbringen. Ein entsprechendes EU-weites Sub-Vergabe-Verfahren wurde abgeschlossen.

Alle mit dieser Vergabe im Zusammenhang stehenden, neuen und zentralen Aufgaben des Unternehmens bedingen einer Stärkung der Kompetenzen und Kapazitäten. Dafür werden einzelne Arbeitsbereiche, die bis dahin nur auf den Bedarf des Busunternehmens selbst ausgerichtet waren, erweitert. Für neue Regieaufgaben, die künftig für den gesamten Landkreis erbracht werden, müssen neue Bereiche aufgebaut werden. Das sind im Wesentlichen:

- der Aufbau einer zentralen Leitstelle zur operativen Steuerung des gesamten ÖSPNV im Landkreis (78 Buslinien und ca. 8 Mio. Fahrplan-Kilometer/Jahr),
- der Aufbau eines zentralen Qualitätsmanagements zur Steuerung aller Verkehrsdienstleistungen sowie zur qualitativen Überwachung aller Subunternehmerleistungen,
- die Erweiterung der strategischen Angebotsplanung auf die Verantwortungsebene des gesamten Landkreises,
- die Bündelung aller leittechnischen, vertrieblichen sowie Abrechnungs-aufgaben (Einnahmeaufteilung im Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV)) für alle an der Gesamtdienstleistung beteiligten Busunternehmen (OVH, Leupold sowie Sub-Unternehmen),
- die Stärkung der IT-Kompetenzen als Grundlage aller Steuerungs- und Überwachungsfunktionen sowie
- der Ausbau der aktiven Kundenkommunikation.

Die Kapazitäten der beiden OVH-Standorte Oschatz und Torgau sind beschränkt auf die bisher ausreichenden Funktionen vor einer Inhouse-Vergabe. Gleiches trifft auf den Leupold-Standort Krostitz zu. Erweiterungen am OVH-Standort Oschatz wurden nach ersten Prüfungen durch ein externes Planungsbüro verworfen. Ähnlich ist der im Vergleich zu Oschatz kleinere Standort Torgau einzuschätzen. In Krostitz kommen Ressourcenprobleme hinzu, die mit der Lage und der Kapazität des Busbetriebshofs zusammenhängen:

- Die dezentrale Busabstellung auf dem angemieteten Dorfplatz ist nicht überdacht, was den Betriebsstart, insbesondere bei Schlechtwetterlagen erschwert und zusätzliche Aufwände zur Außenreinigung der Fahrzeuge verursacht.

- Der Busbetriebshof liegt innerhalb eines Wohngebiets und bietet keine Flächen für bauliche Erweiterungen (z.B. weitere Fahrzeughallen).

- Das Rangieren von Fahrzeugen ist nur über den öffentlichen Verkehrsraum der Brauereistraße möglich.

- Es existiert keine Werkstatt. Alle größeren Reparaturen erledigen externe Werkstätten. Die betreffenden Fahrzeuge müssen überführt werden.

- Der Busbetriebshof verfügt über keine Buswaschanlage. Diese ist auch nicht nachrüstbar. Die Fahrzeuge werden über eine handgeführte Waschanlage gereinigt.

- Soziale Standards sind eingeschränkt. Es sind keine ausreichenden Pausen- und Sanitärräume, Beratungs- oder Versammlungsmöglichkeiten vorhanden.

Alle voran genannten Bedarfe und Unzulänglichkeiten sollen über den Bau eines neuen Busbetriebshofs in der Umgebung des Standorts Krostitz gelöst werden. Der Standort Krostitz ist in Hinblick auf die weitere ÖSPNV-Erschließung der wachsenden Arbeitsplatzstandorte im Bereich des Leipziger Nordraums und dem westlichen Teil des Landkreises Nordsachsen vorteilhaft. Das betrifft die verkehrliche Anbindung mit großen Gewerbestandorten und Arbeitgebern in unmittelbarer Nähe der Autobahn A14 und den Chancen für den ÖSPNV als Zubringer von Arbeitnehmern. Hinzu kommt die Attraktivität in der direkten Verbindung zu den Oberzentren Leipzig (Buslinie 196) und Halle (S-Bahnlinie S7) für die zukünftige Rekrutierung von Arbeitskräften für das Unternehmen selbst.

Ein möglicher Übergang des heutigen Dieselkraftstoff-Antriebs zu alternativen Lösungen sollte dabei bereits vorbereitet werden. Ein neuer Busbetriebshof kann in seiner Infrastruktur auf geeignete Alternativantriebe in den Fahrzeugen vorgerüstet werden. Sollten in den kommenden Jahren Entscheidungen zur Wahl der passenden

alternativen Antriebsform (E-Mobilität, Wasserstoff basiert oder hybride Konzepte) getroffen werden, sollte es möglich sein, entsprechende Nachbauten vorzunehmen.

In dem Plangebiet (siehe Planzeichnung) ist der Neubau eines Busbetriebshofes für Nordsachsen Mobil (nomo) geplant. Im Rahmen dieses Vorhabens sollen im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen realisiert werden:

- ein Verwaltungs- und Sozialgebäude mit ca. 15 bis 20 Büroarbeitsplätzen, Aufenthalts-, Umkleide sowie Sozialanlagen für ca. 30 Fahrerinnen und Fahrer,
- ein Werkstattgebäude mit 2 Reparaturhallen, diversen Lagern und einer Waschhalle,
- eine nicht beheizte voll geschlossene Busabstellhalle für ca. 25 Busse,
- eine betriebliche Tankstelle im Außenbereich sowie
- Verkehrsflächen für den innerbetrieblichen Verkehr, Parkflächen für das Personal und Gäste sowie Grünanlagen bzw. Bepflanzungen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Krensitz Nord“ wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz (2. Änderung) entwickelt, der eine Fläche für Landwirtschaft darstellt. Er bedarf daher als vorgezogener Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Nordsachsen (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Verfahrensschritt	**Datum**
Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krensitz Nord“ gemäß §§ 2, 12 BauGB [Gemeinderatsbeschluss ……]	01.07.2021
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter TöB gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.07.2021	12.07.2021 – 30.07.2021
Billigungsbeschluss für die 1. Auslage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Krensitz Nord“ [Gemeinderatsbeschluss …….]	……
1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der TöB gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	…….

Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [Stadtratsbeschluss ……..]	……
Satzungsbeschluss für die 5. Änderung zum Bebauungsplan Colditz Gewerbe- und Wohngebiet [Stadtratsbeschluss ……..]	…….

4. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Krensitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Krostitz und liegt zwischen den Orten Delitzsch und Eilenburg.

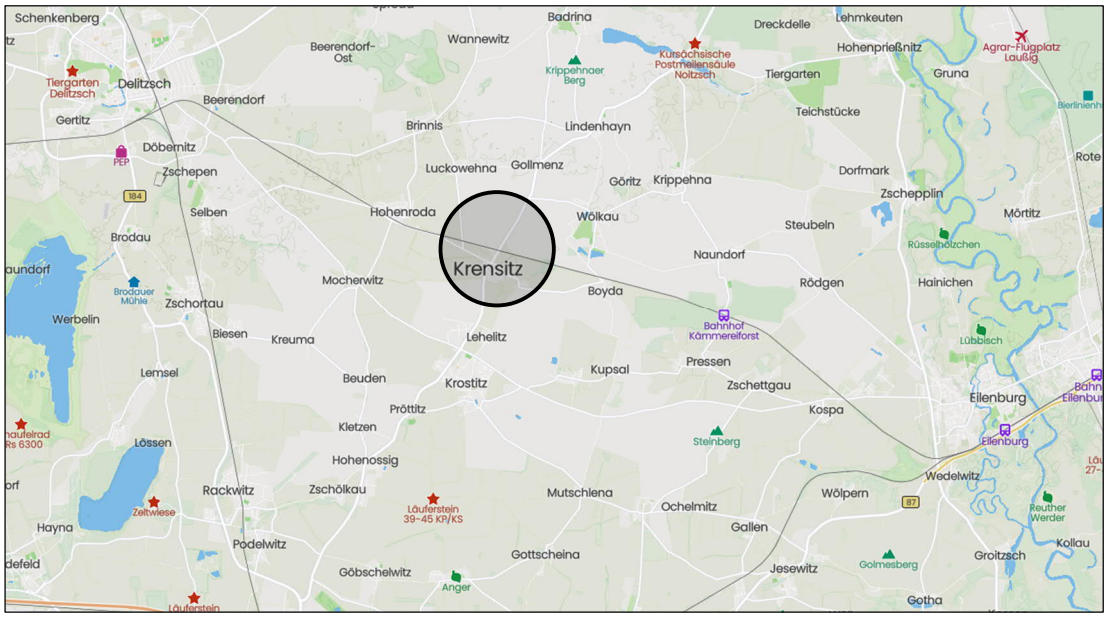

Abbildung 1: Räumliche Lage Krensitz (© DB Netz AG)

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Krensitz Nord“ liegt im Ortsteil Krensitz im Norden der Gemeinde Krostitz, westlich der Bundesstraße B2 und nördlich der Bahnlinie Halle (Saale) – Guben zwischen Eilenburg und Delitzsch (Abbildung 2).

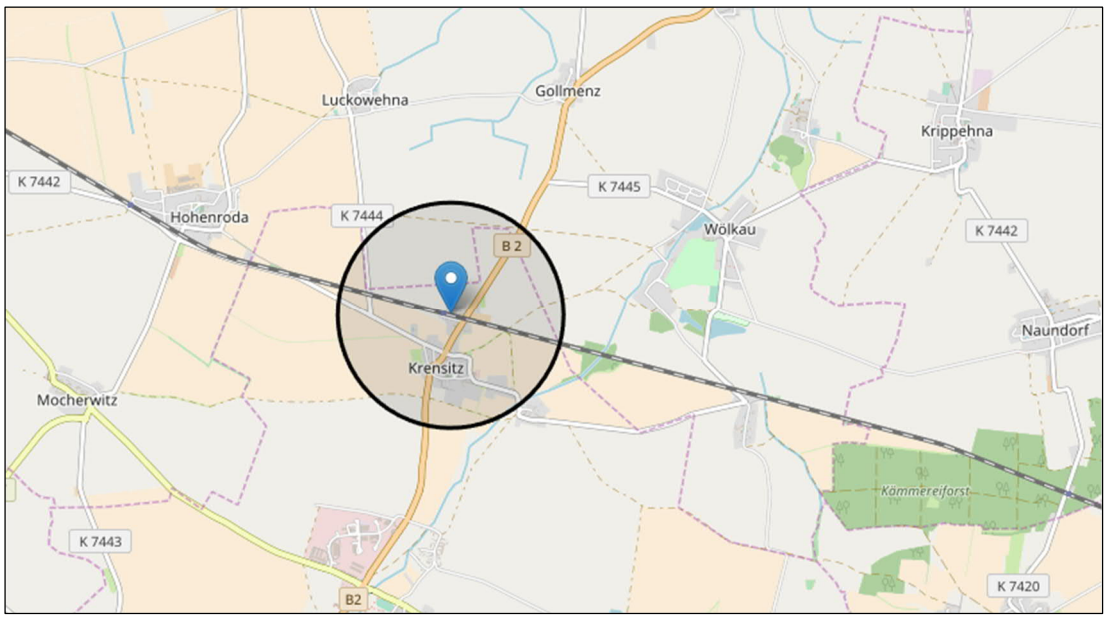

Abbildung 2: Ausschnitt Krensitz (© Google Maps)

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt rund 21.324 (~ 2,1 ha).

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

Die nähere Umgebung des Planbereiches ist überwiegend gekennzeichnet von landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen, geringfügiger Wohnbebauung südöstlich sowie ebenfalls geringfügiger gewerblicher Bebauung im Süden.

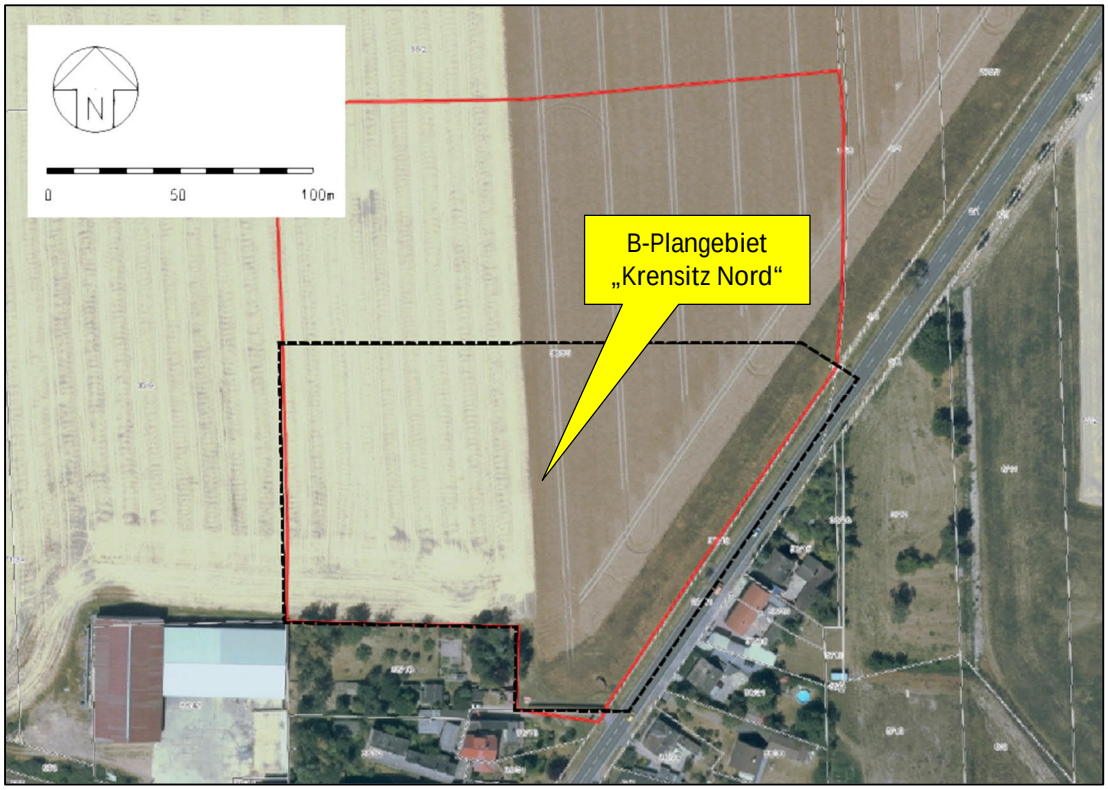

Abbildung 3: B-Plangebiet im Bestand (Luftbild © Geoportal Sachsen)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Krensitz (Stand vor Grundstücksteilung/Erwerb):

- aus vormals **38/50** wurden nach Teilung **38/54** Restfläche Ackerland und **38/55** geplantes Baugrundstück
- 38/49 (Strassengraben)
- 27/11 (Bundesstraße B2, teilweise)
- 13/2 (Kleinstfläche, teilweise
- 4/3 (Kleinstfläche, teilweise)

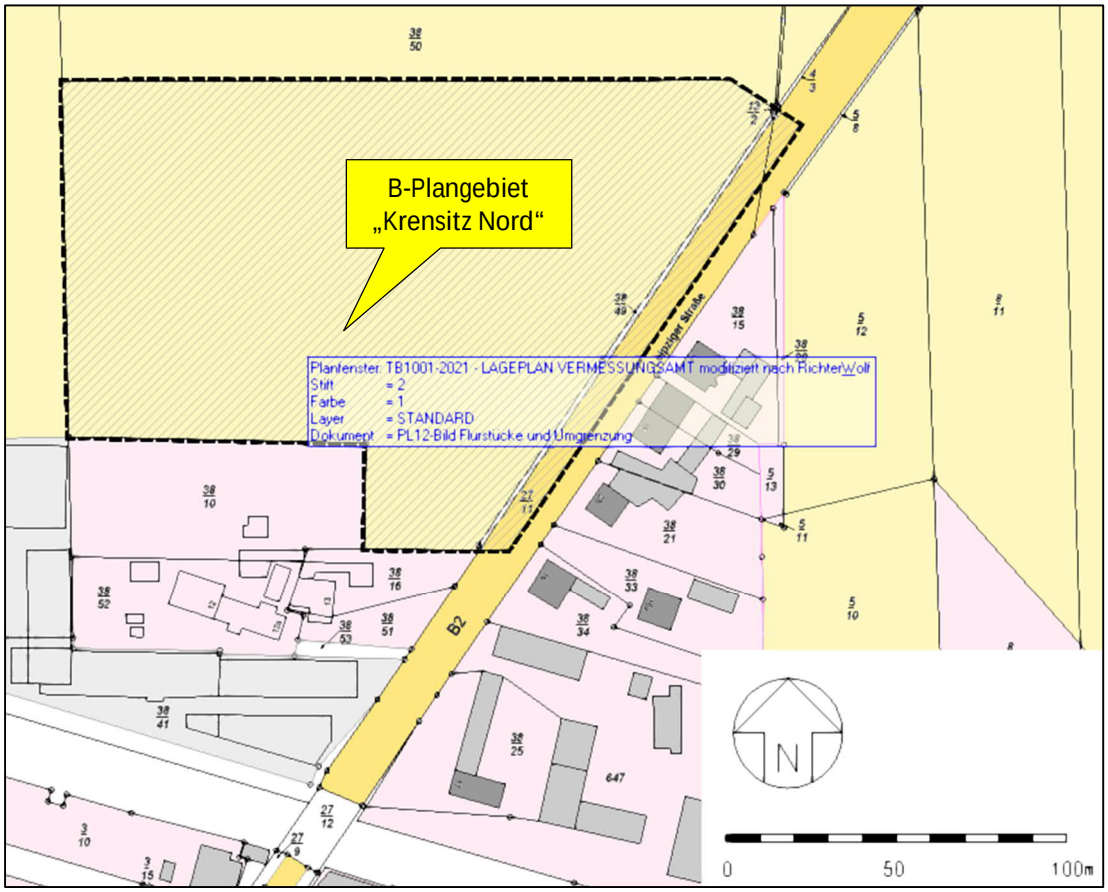

Abbildung 4: Flurstücke

5. Bestandssituation

5.1 Heutige Nutzung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krensitz Nord“ in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der östliche Teil des Plangebietes beinhaltet die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B2 bis zu deren Straßenachse, einschließlich einem straßenbegleitenden Entwässerungsgraben. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Dieser bisher baulich nicht genutzte Bereich ist z.Z. bauplanungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da es Interesse an einem neuen Betriebshof für den Omnibusverkehr Heideland gibt, ergibt sich für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Flurstück	Gemarkung	Eigentümer
38/49	Krensitz Flur 1	Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung
38/54	Krensitz Flur 1	Marion Dröschel,
38/55	Krensitz Flur 1	Nordsachsen Mobil
27/11 (Teilfläche)	Krensitz Flur 1	Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung
13/2 (Teilfläche, Kleinstfläche)	Krensitz Flur 1	Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung
4/3 (Teilfläche, Kleinstfläche)	Krensitz Flur 1	Joachim Holzweißig, Dittmar Holzweißig

5.3 Baulasten

Gemäß Auskunft durch das Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 18.10.2021 sind zu Lasten bzw. zu Gunsten des ehemaligen Flurstückes 38/50 (jetzt 38/54 und 38/55) der Gemarkung Krensitz Flur 1 keine Baulasten eingetragen.

5.4 Geologie / Baugrund

Für das geplante Vorhaben „Neubau Busbetriebshof in Krensitz“ wurde im September 2021 durch das Ingenieurbüro Baugrunderschließung Grimme GmbH aus Meuselwitz/Thüringen ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (geotechnischer Bericht) erstellt.

Die mit der durchgeführten Erkundung angetroffenen Baugrundverhältnisse ergeben die Einordnung

- für den Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen in die einfache geotechnische Kategorie 1 (relativ geringe auftretende Bodenpressungen, gleichmäßige Untergrundverhältnisse, mäßig tragfähiger natürlich sedimentierter bindiger Boden, geringe Baugrubentiefen/keine Unterkellerung, keine Grundwasser- bzw. Schichtwassereinwirkung auf Baugruben)

- am Standort ggf. vorgesehener tieferer Versickerungsbecken in die schwierigere geotechnische Kategorie 2 (Baugruben bis um 5 m Tiefe bis zum Grundwasserspiegel, lokale Grundwasserabsenkung)

Die aus der Baugrunderkundung gewonnenen Kenntnisse und daraus ableitbaren Gründungsempfehlungen gestatten die Erstellung eines Baugrundgutachtens (Hauptuntersuchung) nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.

Das Gebiet gehört zum Entwässerungssystem der Mulde. Der nächstgelegene Vorfluter ist der in ca. 1 km südöstlich verlaufende Leinebach.

Eine Trinkwasserschutzzone existiert hier nicht.

Seitens des LfULG, Abt. 10 (Geologie) sind keine Planungen und sonstigen Maßnahmen beabsichtigt oder bereits eingeleitet, die bezüglich des o.g. Vorhabens von Bedeutung sind.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die Auswirkungen des Vorhabens auf das geologische/hydrogeologische Wirkungsfeld untersucht werden. Dabei sind die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen auf bzw. durch das Vorhaben zu beschreiben.

Im gesamten Planungsbereich besteht der oberflächennahe geologische (= natürliche) Untergrund aus mäßig bis gut tragfähigem Geschiebemergel und -lehm der Saale-2-Kaltzeit (Grundmoräne, unterer Teilvorstoß, Bruckdorfer Vorstoß). Eine anthropogene Beeinträchtigung des Areals ist eher nicht zu erwarten.

5.5 Altlastenkataster

Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster sind nicht bekannt. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Während der weiteren Planungs- oder Bauarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i. S. des § 9 Abs.1 i.V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Gemäß § 13 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächKrWBodSchG) sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.6 Versorgung

5.6.1 Strom

Die Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - betreibt im Plangebiet keine Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Dabei ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

5.6.2 Gas

Im ausgewiesenen Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen für Erdgas.

5.6.3 Trinkwasser

Im ausgewiesenen Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen für Trinkwasser.

Die Versorgung mit Trinkwasser obliegt der Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA), Versorgungsbereich Hochzone.

5.6.4 Abwasser

Im Bereich des Vorhabengebietes besteht keine Anschlussmöglichkeit an ein öffentliches Abwassernetz.

Im Abwasserbeseitigungskonzept des AZV Mittlere Mulde ist für das Vorhabengebiet keine öffentliche abwassertechnische Erschließung vorgesehen. Aus diesem Grund müssen die Schmutzwässer deshalb künftig dauerhaft dezentral entsorgt werden.

5.6.5 Telekommunikation

Das Plangebiet selbst ist auf Grund seiner gegenwärtigen Nutzung telekommunikativ nicht erschlossen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

5.6.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist im Bereich des Plangebietes (Krensitz) die Kreiswerke Delitzsch GmbH zuständig. Die zur Abfallentsorgung erforderliche Zufahrt auf das Betriebsgelände des zukünftigen Busbetriebshofes ist mit dem Entsorgungsunternehmen vertraglich zu sichern.

5.7 Verkehr

5.7.1 Innere und äußere Erschließung

- Bahn -

In unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke 6345 Halle (Saale) Hbf – Guben mit dem Haltepunkt Krensitz.

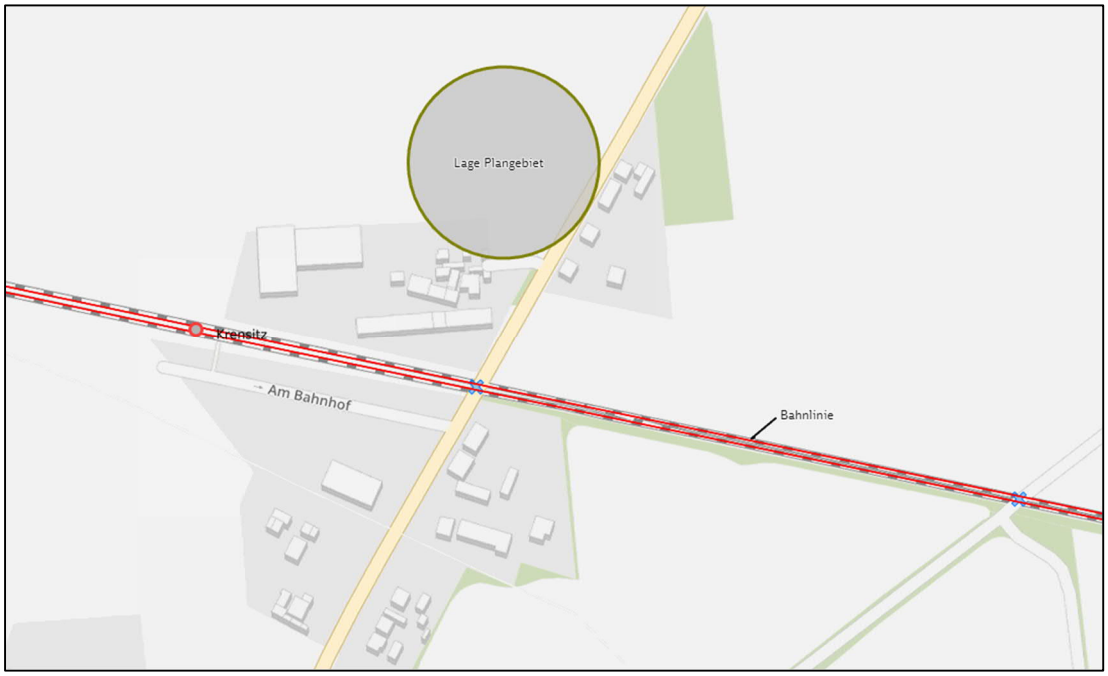

Abbildung 5: Lage Plangebiet zur Bahnlinie (© DB Netz AG)

- Bundesautobahn -

Die nächste Autobahnanschlussstelle zur BAB 14 ist Leipzig Mitte (AS 23). Sie befindet sich ca. 11 km südlich des Plangebietes und ist über die Bundesstraße B 2 zu erreichen.

- Bundesstraßen –

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich unmittelbar an der Bundesstraße 2 im Ortsteil Krensitz der Gemeinde Krostitz und wird auch von dieser aus verkehrstechnisch erschlossen.

Der an die Bundesstraße 2 angrenzende Teil des Plangebietes liegt bei Netzknoten 4540 047

- von Station 0,451 bis Station 0,554 innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Krensitz
- von Station 0,554 bis Station 0,624 an der freien Strecke in Krensitz

(siehe **Abbildung 6: Bundesstraße B 2 mit OD-Grenze** und **Abbildung 7: Grenze Ortsdurchfahrt**)

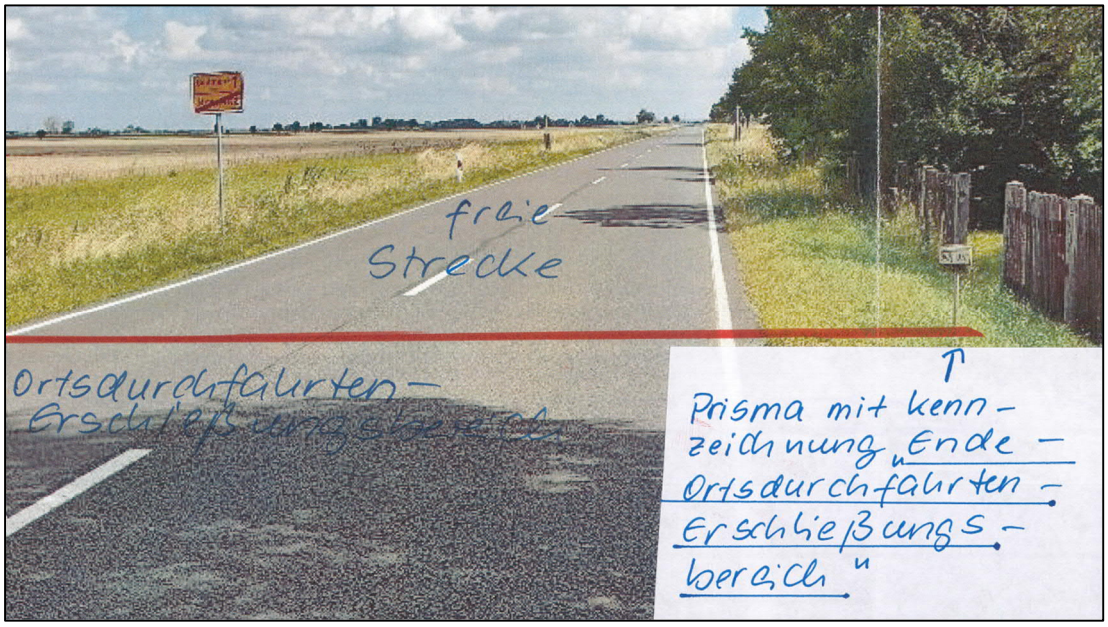

Abbildung 6: Bundesstraße B 2 mit OD-Grenze (LASuV)

Abbildung 7: Grenze Ortsdurchfahrt (LASuV)

5.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes befindet sich südlich an der Leipziger Straße (B2) eine Bushaltestelle (Linie 196).

Damit ist eine verkehrstechnische Anbindung an die Richtungen Leipzig über Krostitz und Bad Düben gegeben.

Des Weiteren liegt das Plangebietes dicht an der Eisenbahnstrecke 6345 Halle (Saale) Hbf – Guben mit dem Haltepunkt Krensitz, was gute Verbindungen nach Halle (Saale), Delitzsch und Eilenburg ermöglicht.

5.8 Infrastruktur

Krensitz ist an das öffentliche (Bus und Bahn) und individuelle (Bundesstraße) Infrastrukturnetz angebunden, welches, bei der geringen Einwohnerzahl (228, Stand 31.12.2013), als Arbeitsstandort für ein größeres Unternehmen von entscheidender Bedeutung ist.

Die Ver- und Entsorgung im Bereich des B-Plangebietes ist ausreichend. Lediglich die Abwasserentsorgung findet dezentral statt, da es kein zentrales Abwassernetz in Krensitz gibt.

6. Übergeordnete und sonstige Planungen

6.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Die raumordnerische Beurteilung erfolgt auf der Grundlage folgender übergeordneter Planungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBI. 1S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBI. I S. 2694),

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013

- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPl WS 2008) vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008

- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020 (RPl L-WS), beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 14 „Raumnutzung" RPl WS 2008 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG).

Nach Karte 14 „Raumnutzung" RPl L-WS (siehe Abbildung 8: Ausschnitt aus Karte 14 "Raumnutzung" RPl L-WS) befindet sich die Vorhabenfläche im Vorranggebiet Landwirtschaft. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG).

Das Vorhaben steht somit zunächst in Konflikt mit zukünftigen Zielen der Raumordnung.

Der Empfehlung folgend, für den Neubau des Busbetriebshofes einen alternativen Standort zu suchen, welcher nicht in Konflikt mit den zukünftigen Zielen des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen steht, erfolgte eine Sondierung eventuell vorhandener Möglichkeiten. Dabei konnte leider keine zielführende Lösung gefunden werden. Dies bedeutet konkret, dass mangels Alternativen nun die Ziele der

Raumordnung anzupassen und daraus resultierende erforderliche Kompensationsmaßnahmen zu definieren sind.

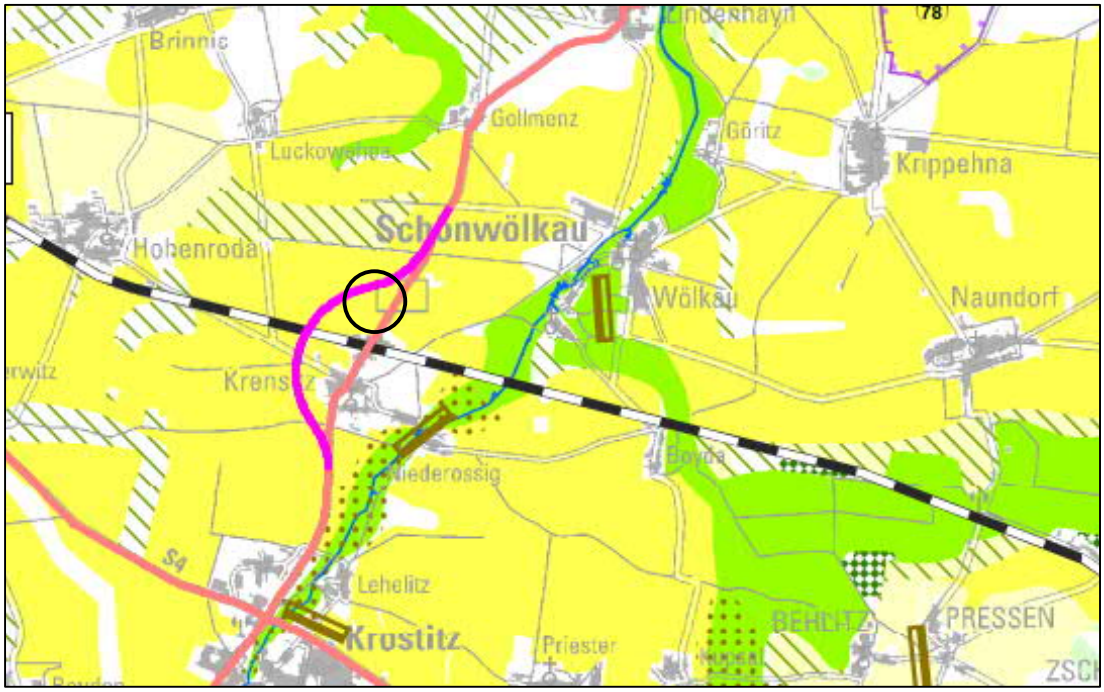

Abbildung 8: Ausschnitt aus Karte 14 "Raumnutzung" RPl L-WS

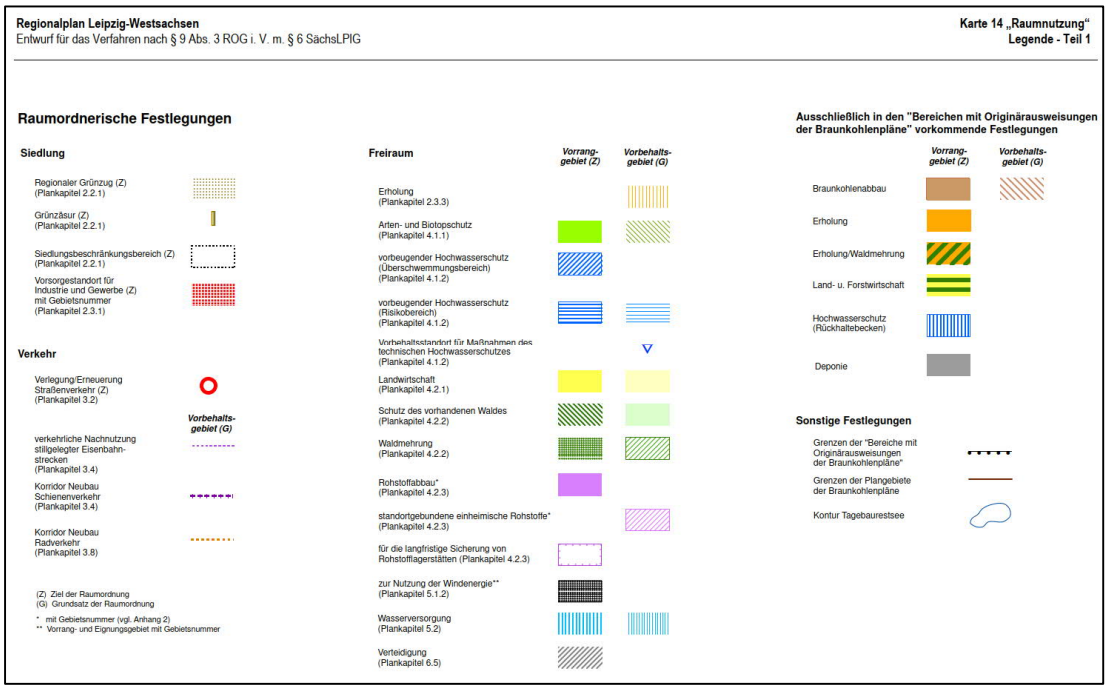

Abbildung 9: Legende zu Karte 14 "Raumnutzung"

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen formuliert unter Punkt 3.4 Öffentlicher Personennahverkehr und Regionale Eisenbahninfrastruktur den Grundsatz

„G 3.4.1: In der Region sollen unter Anbindung aller Gemeinden ein attraktives, leistungsfähiges und bedarfsorientiertes Netz und Angebot für den ÖPNV als Aufgabe der Daseinsvorsorge entwickelt werden.“

sowie das Ziel

„Z 3.4.2: Dem ÖPNV soll im Verdichtungsraum und in den Städten im ländlichen Raum Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt werden. Der ÖPNV soll insbesondere im ländlichen Raum unter Einbeziehung flexibler, alternativer sowie multi- und intermodaler Angebotsformen als Alternative zum motorisierten Individualverkehr entwickelt werden.“

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Krensitz Nord“, der die Errichtung eines neuen modernen Busbetriebshofes ermöglicht, stellt einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung des Grundsatzes 3.4.1 und Zieles 3.4.2 dar, da der geplante Betriebshof wichtige Voraussetzung für den weiteren Ausbau des ÖPNV und dient damit der *„Sicherung der Mobilität für alle Einwohner in der Planungsregion mit seinen unterschiedlichen teilräumlichen Bedingungen* [und ist] *ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität der Bevölkerung in allen Regionsteilen“* (Zitat Regionalplan zu Grundsatz 3.4.1 und Ziel 3.4.2).

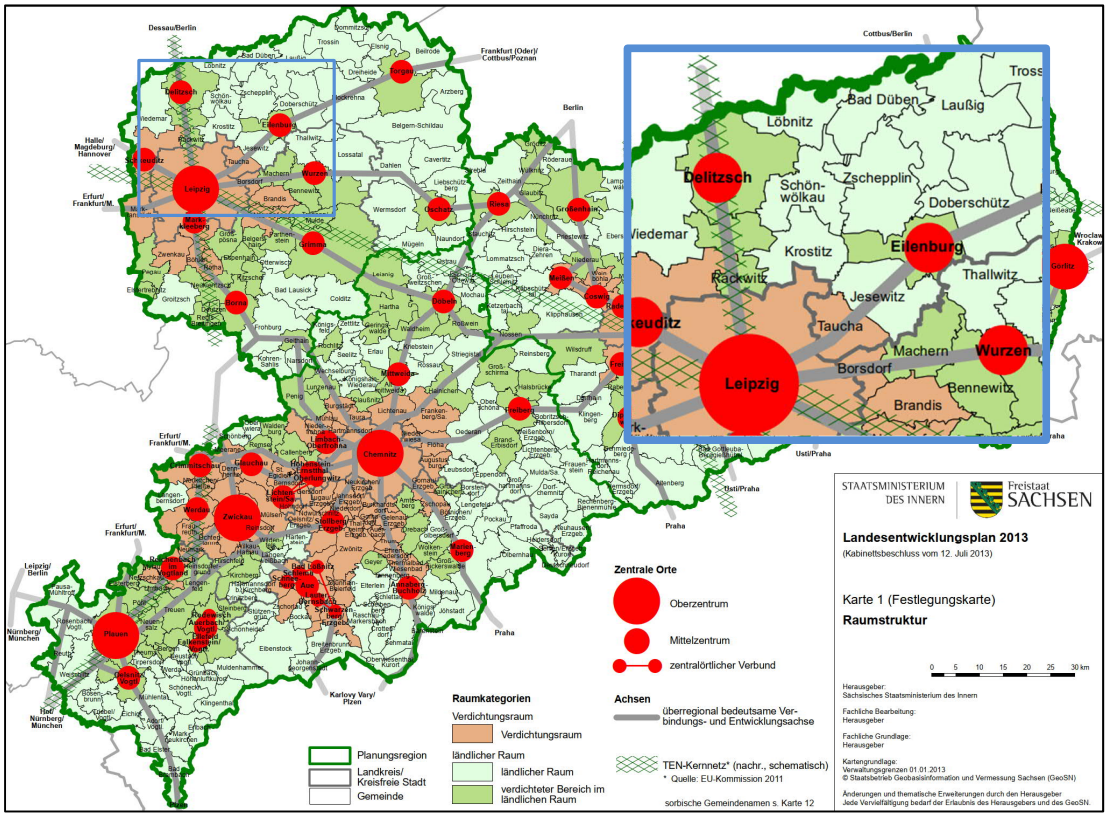

Abbildung 10: Raumstruktur lt. LEP

Die Abbildung 10 zeigt, dass die Gemeinde Krostitz im Dreieck zwischen den Mittelzentren Eilenburg und Delitzsch sowie dem Oberzentrum Leipzig liegt. Der Bereich Krostitz und Umgebung ist der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zuzuordnen. Weiterhin ist festzustellen, dass die Gemeinde Krostitz auch nicht an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse liegt.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 beinhaltet für den Bereich der vorliegenden Planung keine relevanten Planungsziele oder Grundsätze, da es sich hierbei nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.

6.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz / Schönwölkau (2. Änderung). Dieser weist für das Plangebiet überwiegend Flächen für Landwirtschaft aus. Der südliche Rand des Plangebietes wird teils als gewerbliche und teils als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch so überwiegend, dass die erwähnten anderen Nutzungen hier vorerst zu vernachlässigen sind.

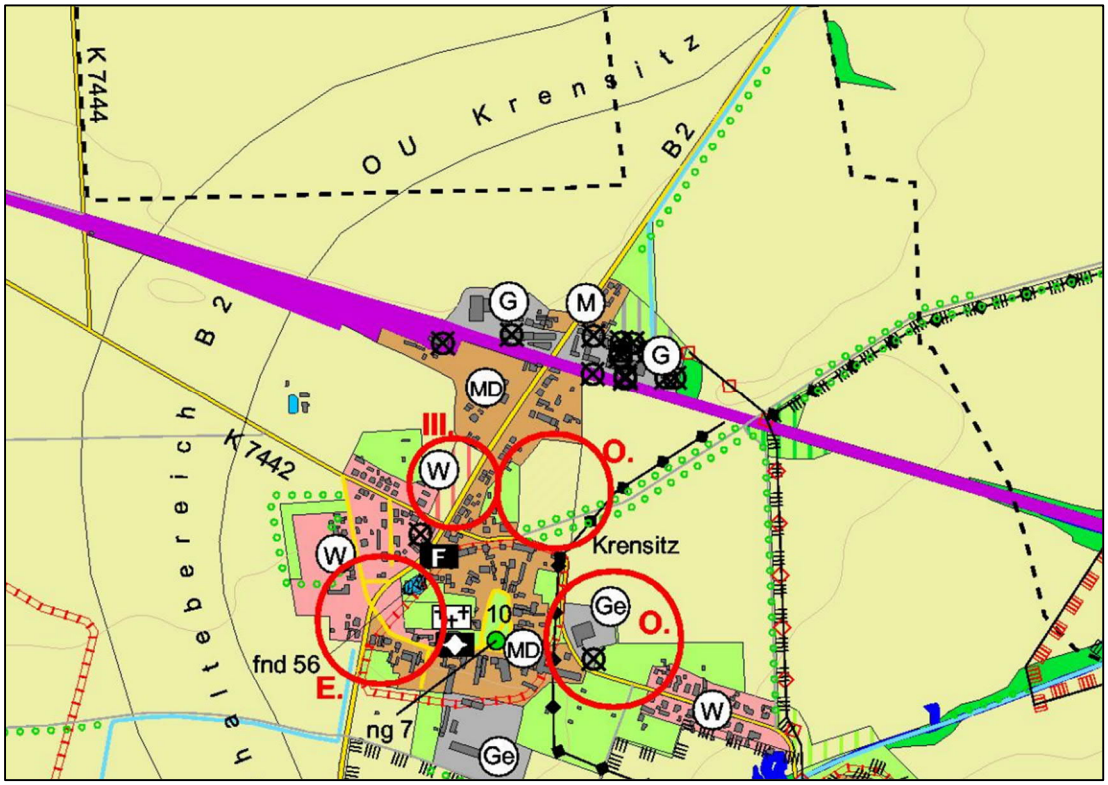

Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan (2. Änderung)

In Anbetracht dieser Tatsache ergibt sich aus den Zielen der vorliegenden Planung die Notwendigkeit, den aktuell noch gültigen Flächennutzungsplan in diesem Bereich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen.

Insofern ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

6.3 Angrenzende städtebauliche Planungen

Direkt an das Plangebiet grenzen keine anderweitigen städtebaulichen Planungen.

Innerhalb der Gemeinde Krensitz gibt es südlich der Bahnlinie 2 weitere Bebauungspläne, welche jedoch weder in einem sachlichen noch räumlichen Zusammenhang zu der hier vorliegenden Planung stehen. Konkret handelt es sich um folgende Planungen (Abbildung 12):

1. Bebauungsplan Flur 1A Ehemaliger Sportplatz, WG Krostitz OT Krensitz,
   1. Änderung (WA)
   Status: in Kraft (rechtsverbindlich bzw. wirksam)

2. Bebauungsplan Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz (GE)
   Status: Entwurf (RO beurteilt, RO-konform)

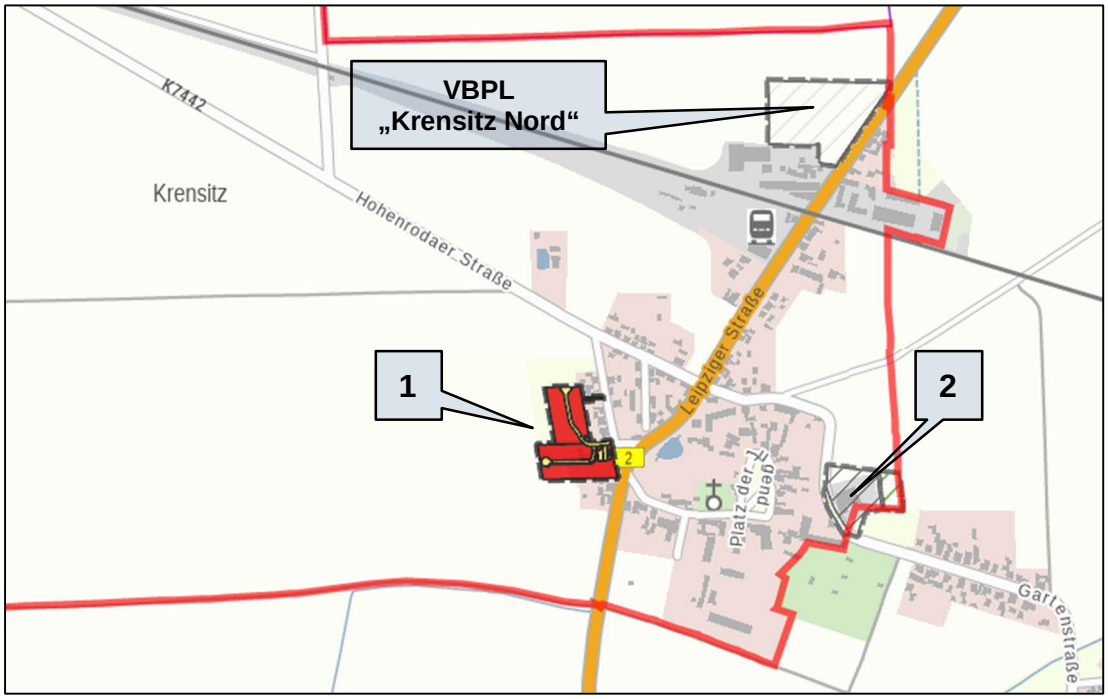

Abbildung 12: weitere städtebauliche Planungen (Geoportal Sachsen)

7. Plangrundlage

Plangrundlage bilden die vom Landratsamt des Landkreises Nordsachsen, Vermessungsamt mit Stand vom Juni 2021 übermittelten Bestandsdaten aus dem Liegenschaftskataster.

Korrigierend dazu wurden die Ergebnisse der Katastervermessung durch das Vermessungsbüro Richter & Wolf vom Oktober 2021 der weiteren Planung zu Grunde gelegt.

8. Planungsrechtliche Umsetzung

Zur Umsetzung der Planung ist das Plangebiet durch folgende Festsetzungen definiert:

- Baugebiet gemäß § 8 BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB,
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB,
- die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB,
- öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB,
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB,
- private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB,
- die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB,
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) i. V. m. § 89 (1) und (2) SächsBO

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet gelegenen Bauflächen werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

<u>Nutzungseinschränkungen:</u>

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die im § 8 (3) Nr. 1, 2, und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Planes und somit nicht zugelassen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ), Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe der baulichen Anlage (z.B. Firsthöhe FH) geregelt.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Krensitz Nord“ werden als Maß der baulichen Nutzung folgende Parameter festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ = 0,8
- max. zulässige Geschossflächenzahl: GFZ = 1,6
- max. Höhe baulicher Anlagen: H: 9 m

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Geschossfläche ist die Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist.
Im GE darf die GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden.

Die Höhe baulicher Anlagen entspricht der maximal zulässigen Höhe der Oberkante (oberste Gebäudebegrenzung) über der Bezugshöhe. Untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, offene Umwehrungen oder Lüftungs- und Klimageräte bleiben dabei unberücksichtigt Als Bezugshöhe für die Maximalhöhe baulicher Anlagen wird die Höhe **107,60 m** NHN (HST 170) festgelegt.

8.1.3 Bauweise

Die Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt. Diese haben i.d.R. einen Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze, im Bereich des Verdunstungsbeckens und zur Bundesstraße gelten größere Abstände.

8.1.5 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet mit Ausnahme des Bereiches der Sichtdreiecke überall zulässig.

8.1.6 Flächen für Garagen, Kfz- Stellplätze und Einfahrten

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zugelassen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Zufahrt zum Baugrundstück von der Bundesstraße B2 (*Leipziger Straße*) ist nur zulässig im Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Maßgeblich ist dabei die Mittelachse der Ein-/Ausfahrt in Bezug zum vorhandenen OD-Schild.

8.1.7 Sichtdreiecke

In den Bebauungsplan wurden sogenannte Sichtdreiecke aufgenommen. Sie dienen zur rechtzeitigen gegenseitigen Wahrnehmung und damit zur Minimierung der Gefahren beim Ausfahren auf die Bundesstraße.

Im Bereich dieser Sichtdreiecke werden folgende Regelungen festgesetzt:

1. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und andere sichtbehindernde Elemente nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig.

2. Bindung für Bepflanzungen: Innerhalb dieser Fläche dürfen Bepflanzungen, wie Büsche, Stauden, Hecken u. ä. eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten.

8.1.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach § 6 SächsBO nachzuweisen.

Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 SächsBO ist die vorhandene Geländehöhe.

8.1.9 Schallschutzmaßnahmen

Durch das Büro goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, erfolgte für das Plangebiet und seine nähere Umgebung im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm, um dem Vorhaben zuzuordnende Beurteilungspegel auszuweisen und ggf. daraus erforderliche Maßnahmen abzuleiten.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten durch das Vorhaben tags und nachts, auch unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung, unterschritten werden.

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass unter den der Prognose zugrunde liegenden Voraussetzungen keine weiterführenden Lärmminderungsmaßnahmen technischer oder organisatorischer Art erforderlich sind

8.1.10 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird östlich von der Bundesstraße B2 (Leipziger Straße) tangiert. Diese wurde in diesem Bereich bis zur Straßenmitte in das B-Plangebiet einbezogen, da von dort die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt.

Dazu wird die vorhandene Bundestraße um eine Abbiegespur zum Plangebiet aufgeweitet

Die auf der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche beschränkt sich nicht nur auf die eigentliche Straßenfläche, sondern beinhaltet auch das straßenbegleitende Grün sowie den parallel zur Straße verlaufenden Entwässerungsgraben, da die genaue Straßenplanung zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch nicht existiert.

Private Verkehrsflächen werden innerhalb des Plangebietes nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden entsprechend der Planung des Vorhabens nach Bedarf im als Gewerbegebiet dargestellten Bereich angelegt.

8.1.11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind

Im Planbereich sind keine Flächen ausgewiesen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belastet sind.

8.1.12 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und für Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Südlich im Plangebiet wird eine Fläche zur Anlage eines Verdunstungsbeckens als Fläche für Abwasserbeseitigung ausgewiesen. Das Verdunstungsbecken soll in naturnaher Ausbildung errichtet werden.

8.1.13 Öffentliche und private Grünflächen

Das geplante Verdunstungsbecken wird zur Plangebietsgrenze hin mit einer 5 m breiten privaten Grünfläche umrandet. Weitere private oder öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt. Der straßenbegleitende Grünstreifen inklusive des Entwässerungsgrabens gehört laut Planzeichnung zur öffentlichen Verkehrsfläche.

8.1.14 Überschwemmungsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete bzw. -flächen.

8.2 Gestalterische Festsetzungen

8.2.1 Dachform / Dachneigung

Als zulässige Dachform werden im Plangebiet generell Flachdächer vorgeschrieben. Damit wird ein relativ einheitliches Erscheinungsbild aller Gebäude angestrebt.

Unter den Begriff „Flachdach“ fallen hier alle Dächer mit Dachneigungen bis 10% (=5,7 Grad). Attiken sind dabei zulässig, aber nicht vorgeschrieben.

8.2.2 Dacheindeckung

Die Art der Dacheindeckung ist im technischen Zulässigkeitsrahmen frei wählbar.

8.2.3 Fassaden

Für die Fassaden der Gebäude sind zulässig:

- Putz (Glattputz, strukturierter Putz)

- Metallfassaden, Sandwichplatten, Profilblech
- Fassadenplatten
- Verklinkerung von Sockeln bis 0,7 m Höhe
- Großflächige Verglasungen

8.2.4 Einfriedung des Grundstückes

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Ansiedlung eines gewerblichen Unternehmens zum Ziel hat, kann sich daraus die Notwendigkeit ergeben, das zukünftige Betriebsgelände unter sicherheitstechnischen Aspekten einzufrieden. Somit wird festgesetzt, dass offene Einfriedungen und Toranlagen aus Metall bis 2,5m Höhe zulässig sind. Unter offenen Einfriedungen ist zu verstehen, dass diese luft- und lichtdurchlässig sind.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

8.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme 1 (M1)

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstigen Plätze im Baugebiet GE sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, wassergebundene Decken, Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

Maßnahme 2 (M 2)

Ziel: Anlage eines naturnahen Verdunstungsbeckens

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Das geplante Verdunstungsbecken im Südosten des Plangebietes ist naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dazu ist das Verdunstungsbecken in Erdbauweise in Zonen mit verschiedenen Wassertiefen, flachen Böschungswinkeln und einer Mindesttiefe von 1,5 m herzustellen.

Nach der Anlage des Verdunstungsbeckens ist dieses der Eigenbegrünung zu überlassen.

8.3.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen

Maßnahme 3 (M3)

Ziel: Stellflächenbegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Im Gewerbegebiet ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mindestens 2,5 m anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Die Fertigstellung der Baumpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Stellplätze abgeschlossen sein.

Maßnahme 4 (M 4)

Ziel: Baumpflanzung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Auf der Gewerbegebietsfläche und auf der privaten Grünfläche im Osten des Plangebiets sind auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten und mit M 4 bezeichneten Fläche insgesamt 10 großkronige Laubbäume einer Art (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) in einer Reihe in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen.

Die Fertigstellung der Baumpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper abgeschlossen sein.

Maßnahme 5 (M 5)

Ziel: Eingrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Auf der Gewerbegebietsfläche und auf der privaten Grünfläche im Süden des Plangebiets ist auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten und mit M 5 bezeichneten Fläche eine Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dazu ist auf der Fläche eine 3-reihige Pflanzung im Raster 1 x 1 m wie folgt zu pflanzen:

Süd- und Westseite: eine Reihe niedrige Sträucher (Wuchshöhe maximal 2 m),

Mittelreihe: eine Reihe hohe Sträucher (Wuchshöhe über 2 m),

Nord- und Ostseite: eine Reihe Sträucher im Wechsel aus drei niedrigen (Wuchshöhe maximal 2 m) und zwei hohen Sträuchern (Wuchshöhe über 2 m).

Für die Pflanzungen sind eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Sträucher (Pflanzgröße 60 - 100 cm) zu verwenden. Um die Pflanzung ist ein 1 m breiter Saumstreifen der Eigenbegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen.

Die Heckenpflanzung ist wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.

Die Fertigstellung der Heckenpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper abgeschlossen sein.

Maßnahme 6 (M 6)

Ziel: Eingrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Auf der Gewerbegebietsfläche im Westen und Norden des Plangebiets ist auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten und mit M 6 bezeichneten Fläche eine Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dazu ist auf der Fläche eine 3-reihige Pflanzung im Raster 1 x 1 m wie folgt zu pflanzen:

West- und Nordseite: eine Reihe niedrige Sträucher (Wuchshöhe maximal 2 m),

Mittelreihe: eine Reihe niedrige Sträucher (Wuchshöhe maximal 2 m),

Ost- und Südseite: eine Reihe hohe Sträucher (Wuchshöhe über 2 m)
und alle 5 m ein großkroniger Laubbaum,

Für die Pflanzungen sind eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Bäume (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) und Sträucher (Pflanzgröße 60 - 100 cm) zu verwenden. Entlang der Längsseiten der Hecke ist ein 1 m breiter Saumstreifen der Eigenbegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen.

Die Heckenpflanzung ist wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.

Die Fertigstellung der Heckenpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper abgeschlossen sein.

8.3.3 Maßnahmen zur Bindung für Bepflanzungen

Maßnahme 7 (M 7)

Ziel: Höhenbegrenzung für Pflanzen in Sichtdreiecken

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung:

Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke dürfen Pflanzen wie Büsche, Stauden, Hecken und Ähnliches eine Höhe von 0,8 m bezogen auf die Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

8.3.4 Grünordnerische Hinweise

(1) Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Abstände gemäß § 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

(2) Bodenschutz

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten.

Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

(3) Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

9. Hinweise (allgemein)

(1) Vermessungs- und Grenzmarken

Im Geltungsbereich befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 (2) des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes besonders zu schützen bzw. zu erhalten sind. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

(2) Bodenbelastungen/Altlasten

Werden im Zuge von Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Abteilung Umweltamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Aufbereitung oder der geordneten Entsorgung zuzuführen.

(3) Kampfmittel

Der Planbereich ist nicht als kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen.

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft aufgefunden werden, sind (auch im Zweifelsfall) sämtliche Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ortspolizeibehörde, der Bürgermeister der Gemeinde Krostitz sowie die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen / Kampfmittelbeseitigungsdienst in Dresden (Tel. 0351-85010) zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern.

(4) Archäologie

Gemäß § 20 SächsDSchG sind die ausführenden Firmen verpflichtet, Bodenfunde an die zuständige Behörde (untere Denkmalschutzbehörde beim LRA Landkreis Nordsachsen oder Landesamt für Archäologie) zu melden.

Das Landesamt für Archäologie ist im Bereich der o. g. Abschnitte vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

(5) Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Dabei wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Ansprechpartner für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft
Radonberatungsstelle:

Besucheradresse:
Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema
Öffnungszeiten:
Dienstag, 09:30 - 11:30 Uhr und 12:30 - 15:30 Uhr
Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de,
Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

(6) Baugrund

Für die Errichtung von Neubauten wird zum Zwecke einer sicheren Planung eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Die dafür notwendigen Baugrundbohrungen sind vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst Sachsens, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Bohrergebnisse nach Bohrende zu übergeben (vgl. §§ 4, 5

Lagerstättengesetz). In Sachsen steht für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur Elektronischen Bohranzeige unter *ELBA.Sax* bzw.

www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Im geologischen Archiv des LfULG [3] bestehen Recherchemöglichkeiten an Baugrundbohrungen des Plangebietes aus dem Jahr 1994. Diese sind zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung nutzbar und können unter der Internetadresse *www.geologie.sachsen.de* (Link „Karten und GIS-Daten“ Link interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an *bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de* mit Angabe der Bohrungsnummer notwendig.

(7) Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Sollten Umverlegungen von Anlagen unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der envia zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die envia zu übergeben.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Umweltrelevante Auswirkungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Ebenso werden keine FFH-, SPA- oder Natura 2000-Gebiete berührt.

Zum LSG Leinetal, welches sich im Wesentlichen nördlich, aber auch südlich und östlich des Plangebietes befindet, besteht ein minimaler Abstand von ca. 400 m in östlicher Richtung.

Zu den FFH- bzw. SPA-Gebieten besteht ein minimaler Abstand von ca. 1 km.

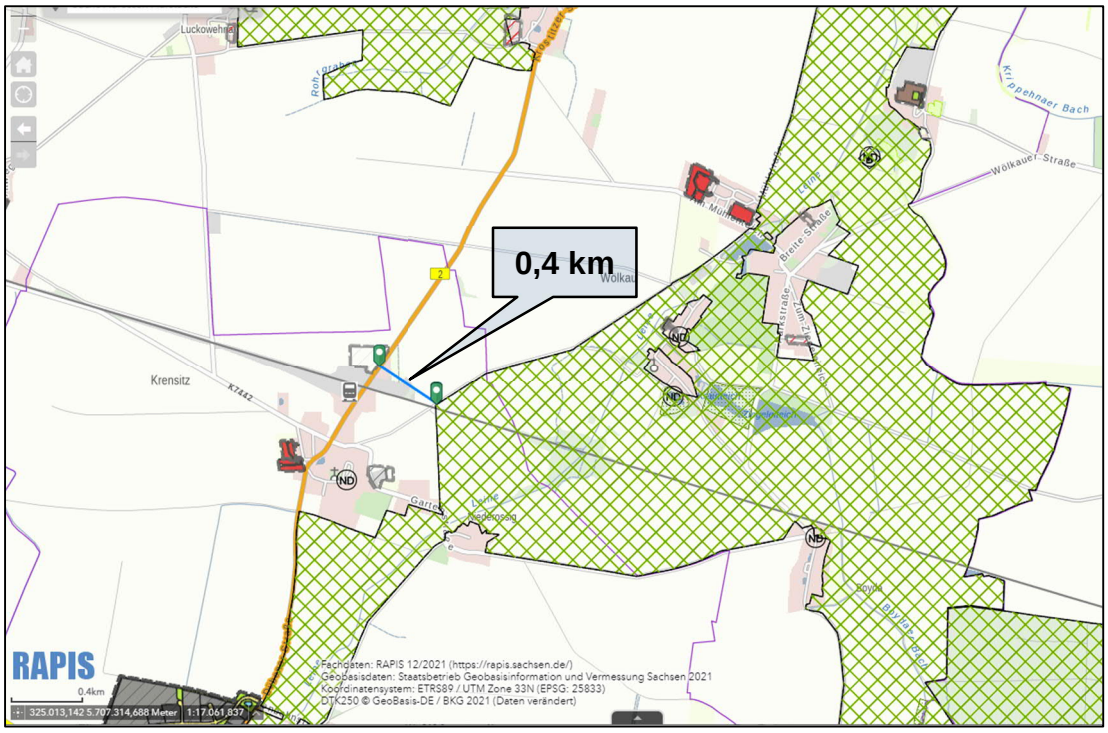

Abbildung 13: Abstand zum LSG "Leinetal"

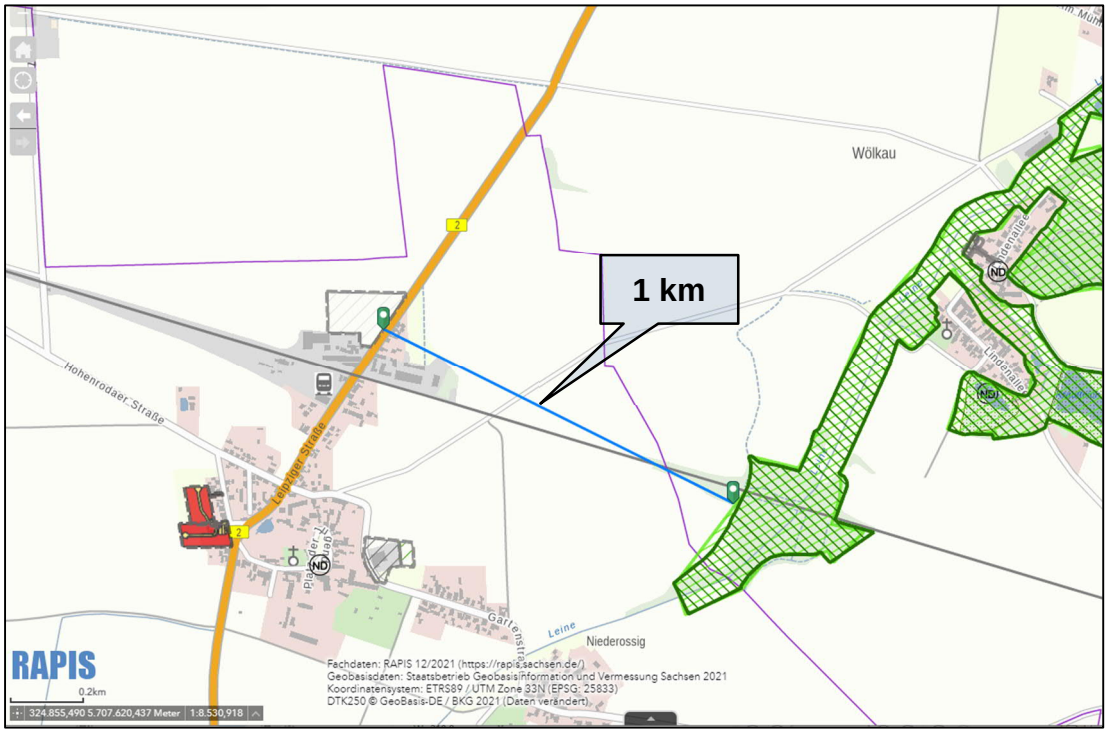

Abbildung 14: Abstand zum FFH Leinegebiet / SPA Kämmereiforst und Leineaue

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Ansiedlung des Busbetriebshofes auf das LSG „Leinetal“ werden auf Grund des Abstandes sowie der relativ geringen Emissionen nicht befürchtet. Gleiches gilt für das FFH Leinegebiet und das SPA Kämmereiforst und Leineaue.

Weitere Ausführungen zum Thema „Umweltrelevante Auswirkungen“ siehe Umweltbericht

10.2 Städtebauliche Entwicklung / Ortsbild / Landschaft

Ausführungen zum Thema „*Städtebauliche Entwicklung / Ortsbild / Landschaft*“ siehe Umweltbericht

11. Flächenbilanz

Flächenart	Teilflächen	Summe Flächen	Flächenanteil
B-Plangebiet Gesamtfläche		21.324 m²	**100,0 %**
Fläche GE-Gebiet		18.820 m²	88,3 %
Fläche für Versorgungsanlagen		916 m²	4,3 %
Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)		1.120 m²	5,3 %
Private Grünfläche		468 m²	2,2 %

12. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Lage Krensitz (© DB Netz AG) 10
Abbildung 2: Ausschnitt Krensitz (© Google Maps)..... 10
Abbildung 3: B-Plangebiet im Bestand (Luftbild © Geoportal Sachsen) 11
Abbildung 4: Flurstücke 12
Abbildung 5: Lage Plangebiet zur Bahnlinie (© DB Netz AG)..... 17
Abbildung 6: Bundesstraße B 2 mit OD-Grenze (LASuV) 18
Abbildung 7: Grenze Ortsdurchfahrt (LASuV) 18
Abbildung 8: Ausschnitt aus Karte 14 "Raumnutzung" RPl L-WS..... 21
Abbildung 9: Legende zu Karte 14 "Raumnutzung"..... 21
Abbildung 10: Raumstruktur lt. LEP 23
Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan (2. Änderung) 24
Abbildung 12: weitere städtebauliche Planungen (Geoportal Sachsen) 25
Abbildung 13: Abstand zum LSG "Leinetal" 40
Abbildung 14: Abstand zum FFH Leinegebiet / SPA Kämmereiforst und Leineaue 41