

Teil I - Begründung

zum

Bebauungsplan „Wohngebiet Krögis“

Planungsphase:

Vorentwurf

Planungsträger:

Gemeinde Käbschütztal
Kirchgasse 4a, 01665 Käbschütztal

Planungsstand:

29. September 2022

Inhalt

Teil I - Begründung.....	4
1 Planungsgrundlagen	4
1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange.....	4
2 Begründung Städtebaulicher Teil	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	5
2.3 Übergeordnete Planungen	6
2.4 Planungsbedürfnis, Anlass und Ziele der Planung	6
2.5 Umweltbelange	8
2.6 Städtebauliches Konzept.....	8
2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung	10
2.8 Wasser.....	10
2.9 Passiver Lärmschutz.....	11
2.10 Nutzung erneuerbarer Energien	12
2.11 Erschließung	12
2.11.1 Verkehrserschließung.....	12
2.11.2 Ruhender Verkehr	13
2.11.3 Schmutzwasser	13
2.11.4 Niederschlagswasser.....	13
2.11.5 Trinkwasser	14
2.11.6 Löschwasser.....	14

2.11.7	Stromversorgung	14
2.12	Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
2.12.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.12.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten	16
2.12.4	Flächen für offene und geschlossene Garagen.....	17
2.12.5	Gestalterische Festsetzungen.....	17
2.12.6	Verkehrsflächen.....	18
2.12.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	18
2.12.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.12.9	Flächen für den Gemeinbedarf	19
3	Anlagen.....	20

Teil I - Begründung

1 Planungsgrundlagen

1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange

Einleitung

Von der Reuschel Haus und Grund GmbH 01665 Käbschütztal als privater Erschließungsträger wurde im April 2022 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens an die Gemeinde Käbschütztal gerichtet.

Aufstellung und Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Regelverfahren entsprechend §§ 8-10 BauGB wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal am 26.04.2022 beschlossen.

Die Kosten von Planung und Erschließung werden durch den privaten Erschließungsträger übernommen. Dazu ist zwischen diesem und der Gemeinde Käbschütztal ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

Umweltbericht, Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Umweltprüfung ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB, und wird der Begründung des Entwurfes als Teil II angefügt. Im Umweltbericht werden die o.g. Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zu prüfen, ob entsprechend Anlage 1 - „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ - eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Demnach ist nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 bei einer Grundfläche i. S. § 19 Abs. (2) von 20.000 – 100.000 m² Größe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Entsprechend der festgesetzten Größe und Grundflächenzahlen der Baufelder zzgl. zulässiger Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine

Grundfläche bebauter Anlagen von ca. 8.980 m², womit eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist.

2 Begründung Städtebaulicher Teil

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil und auf der Gemarkung Krögis der Gemeinde Käbschütztal, am südlichen Rand des Ortsteils.

Geografisch liegt die Fläche im Meißner Elbhügelland (Lommatzcher Pflege) auf einem Höhenniveau von ca. 208 - 221 m ü. NN und ist leicht nach Osten abfallend geneigt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 198/1, 198/2, 199/1, 199/3, 200/2, 201/1, 202/2, 203/1, 203/2, 204, 205/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 210 der Gemarkung Krögis.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 42.600 m² (4,26 ha).

2.2 Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sie befinden sich im Besitz verschiedener Privateigentümer, das Flurstück 210 ist im Eigentum der Gemeinde und als öffentlicher Weg zwischen der Meißner und der Miltitzer Straße gewidmet.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, westlich die Meißner Straße mit dem Anschluss an die Bundesstraße B 101 und das Gewerbegebiet Krögis. Weiterhin liegt westlich ein großflächiger Einzelhandelsmarkt (NORMA) mit angeschlossenen Getränkemarkt. Nördlich des öffentlichen Weges grenzen private Grünflächen an, teilweise sind diese mit Nebenanlagen bebaut und werden gärtnerisch genutzt.

Im rückwärtig nordwestlich angrenzenden Bereich befindet sich die unbebaute landwirtschaftlich genutzte Restfläche der o.g. Flurstücke.

Südlich des Plangebietes schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen an.

2.3 Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Käbschütztal in der Fassung von 2004 weist bereits ca. 15.200 m² des Plangebietes als Wohnbaufläche „WA“ aus.

Im laufenden Verfahren der „Ersten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Käbschütztal, Vorentwurfsfassung v. 30.10.2018, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Teilfläche als „WA“ und einer weiteren Teilfläche „SO“ dargestellt.

Mit der Vorentwurfsfassung wurde vom 26.11.2018 bis 04.01.2019 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, ist eine Bauleitplanung erforderlich um die Zulässigkeit von Wohn- bzw. Sondergebietsnutzungen zu begründen.

Das Plangebiet ist Teil eines laufenden Flurneuerungsverfahrens, welches im Zusammenhang mit der erfolgten Verlegung der Bundesstraße B 101 steht. Die federführende Behörde ist im B-Planverfahren zu beteiligen.

2.4 Planungsbedürfnis, Anlass und Ziele der Planung

Wohnbaufläche WA

Der Entwicklungsbedarf für die Gemeinde Käbschütztal wird abgeleitet aus dem regionalplanerischen Konzept der Zentralen Orte sowie aus der Bedarfsermittlung Wohnen des im Verfahren der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Krögis ist in der Fortschreibung des FNP neben den Ortsteilen Niederjahna und Löthain in im Sinne der Regionalplanung als zentraler Ort vorgesehen, wobei Krögis die Hauptrolle zukommt. In Krögis befinden sich die Gemeindeverwaltung, die Ganztagschule (Grundschule) mit Sporthalle, Kirche sowie der einzige Lebensmittel- und Getränkemarkt im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Käbschütztal verfügt über ein weiteres Wohngebiet im Ortsteil Niederjahna, welches in den Jahren 2014 – 2020 entwickelt und bis zum Jahr 2022 voll bebaut wurde, was von der Gemeinde als Anzeichen des positiven Trends der Eigenentwicklung bewertet wird.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Käbschütztal lässt sich auch statistisch belegen:

09.05.2011: 2.747 Einwohner (Quelle: Zensus 09.05.2011, Statist. Landesamt)

31.12.2015: 2.787 Einwohner (Quelle: Statist. Landesamt)

31.12.2016: 2.772 Einwohner (Quelle: Statist. Landesamt)

31.12.2017: 2.709 Einwohner (Quelle: Statist. Landesamt)

30.04.2022: 2.842 Einwohner HAW (Quelle: Gemeindeverwaltung Krögis)

Bilanz: Zunahme von ca. 8-9 Einwohner p.a. (09.05.2011 – 30.04.2022)

Tendenz: in letzten 5 Jahren stärker steigend

Legt man entsprechend der Entwicklung der Einwohnerzahlen eine jährliche Zunahme von 2-3 Haushalten zugrunde, entsteht in einem Prognosezeitraum von 15 Jahren ein Bedarf von 35 – 40 Wohnungen. Im ländlichen Raum wird dieser Bedarf überwiegend durch Eigentumsbildung in Gestalt von Einfamilienwohnhäusern gedeckt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dafür außer der bereits realisierten Bebauung des Wohngebietes Niederjahna nur die in Krögis geplante größere Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Fläche in Anbetracht der städtebaulich gewünschten großflächigen ländlichen Baugrundstücke den Bedarf mittelfristig nicht decken kann. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung eine Erweiterung und ein Angebot von 24 Baugrundstücken angestrebt.

Alternativ ist eine Bedarfsdeckung des Wohnraumes durch Lückenbebauung im Ortsteil Krögis wegen der kleinteiligen und dichten Bebauung entlang der Miltitzer Straße sowie großmaßstäblicher Bebauung mit entsprechend großen Grundstücken im Bereich Ringstraße nicht sinnvoll bzw. scheitert an der Flächenverfügbarkeit. Eine Lückenbebauung in der Gemarkungen Krögis und Görtitz im Bereich der größeren Mehrseithöfe ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Die alternative Ausweisung einer weiteren größeren Wohnbaufläche in anderen Ortsteilen der Gemeinde ist entsprechend des Konzepts der zentralen Orte und der vorliegenden Entwicklungsabsichten (FNP) nicht erwünscht.

Sonderbaufläche SO / Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“

Der Bedarf für die Sonderbaufläche ergibt sich gleichfalls aus dem Konzept der Zentralen Orte entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben.

Um den zentralen Ort Krögis zu stärken, ist die Ansiedlung einer Nutzung aus dem Bereich Gesundheit / Betreuung / Pflege auf der Sondergebietsfläche „Gesundheit und Soziales“ geplant. Diese Fläche ist der Ansiedlung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen, Praxen und ähnlichen gesundheits- und betreuungsnahe sozialen Dienstleistungen vorbehalten.

2.5 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden in Teil II dieser Begründung – Umweltbericht – im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

2.6 Städtebauliches Konzept

Anbindung des Plangebietes im Ortsteil

Die Lage des Plangebietes erlaubt eine günstige Anbindung an die vorhandene Infrastruktur im Ortsteil Krögis.

Die in den 2010er Jahren durchgeführte Verlegung der Bundesstraße B 101 als westliche Ortsumfahrung Krögis hat zu einer deutlichen Entlastung der Ortsdurchfahrt Meißner Straße geführt sowie Lärm- und Abgasimmissionen im Plangebiet reduziert.

Damit bietet sich die Meißner Straße als Verkehrserschließung von Nordwesten für das Plangebiet an.

Die im rechtskräftigen FNP bereits dargestellte Baufläche WA deutet auf eine geplante Verkehrserschließung von der Miltitzer Straße her hin, was jedoch als ungünstig in Bezug auf die beengten Verkehrsverhältnisse im dortigen Ortskernbereich eingeschätzt wird.

Durch eine Erschließung von der Meißner Straße her würde eine bessere Anbindung des Plangebietes an die zentralen Funktionen des Ortsteils wie die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) gegenüber an der Meißner Straße, sowie an Ganztagschule, Gemeindeverwaltung, Kirche u.a. im Ortskern Bereich Kirchgasse ermöglicht. Der öffentliche Weg vom Plangebiet zur Miltitzer Straße bleibt erhalten, ist jedoch für den Durchgangsverkehr nicht zugänglich.

Die Sonderbaufläche Gesundheit und Soziales ist westlich im Zufahrtbereich zum Plangebiet angeordnet, auch um dort entstehenden Verkehr vom Wohngebiet fernzuhalten.

Das Wohngebiet WA nimmt den überwiegenden Teil des Plangebietes ein und wird durch eine ringförmige Straße erschlossen.

Wohnbaufläche WA

Die Größe der Wohnbaufläche WA beträgt ca. 38.300 m². Der Parzellierungsvorschlag sieht 24 Wohngrundstücke vor. Davon sind 23 Wohngrundstücke zwischen 716 bis 1.432 m² groß. Ein Wohngrundstück im Südwesten hat eine Fläche von ca. 3.780 m².

Die durchschnittliche Größe der Wohngrundstücke liegt über 1.000 m² um durch eine lockere durchgrünte Bebauung dem ländlichen Charakter der Siedlung Rechnung zu tragen.

Die Anordnung der Baufelder erfolgt entsprechend der ringförmigen Erschließung in drei etwa westlich – östlich ausgerichteten Reihen. Die südliche Reihe bildet damit gleichzeitig den bebauten Ortsrand.

Die Anordnung der Gebäude sieht einen Wechsel von Trauf- und Giebelstellung zur Erschließungsstraße vor. Damit soll die Baustruktur von ländlichen Mehrseithofanlagen mit deren typischer Gebäudestellung nachvollzogen werden.

Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind außerhalb der Bauflächen möglich und dort ausschließlich zur Erschließungsstraße hin angeordnet. Der rückwärtige Grundstücksteil soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden, mit der Ausnahme von Gartenhäusern u.ä. Nebenanlagen in der Größe von maximal 16 m², was z. B. einem Gartenhaus von 4 x 4 m Grundfläche entspricht.

Entlang der ringförmigen Erschließungsstraße verläuft innenseitig ein Fuß- und Radweg. Dieser Weg steht über einen kleinen öffentlichen Platz mit Verweilzone und Spielplatz („Anger“) mit dem Fußweg entlang der Meißner Straße in Verbindung.

Zwischen der nördlichen und mittleren Grundstücksreihe ist ein weiterer öffentlicher Fußweg geplant, der einen rückseitigen Gartenzugang für die Wohngrundstücke sowie ein vom Fahrverkehr ungestörtes Durchqueren des Wohngebietes ermöglichen soll.

Für den ruhenden PKW-Verkehr sind außenseitig an der ringförmigen Erschließungsstraße öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen.

Die geplanten Wohngebäude sollen durch geeignete Festsetzung von First- und Traufhöhen, Dachneigungen sowie weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu einem einheitlichen und eigenständigen Siedlungscharakter beitragen.

Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35-45° entspricht der traditionellen Bebauung des dörflichen Bereiches.

Sonderbaufläche SO „Gesundheit und Soziales“

Die Nutzung der Baufläche wird entsprechend § 11 BauNVO als Sondergebiet besonderer Zweckbestimmung „Gesundheit und Soziales“ festgesetzt.

Die Größe der Sonderbaufläche beträgt ca. 4.300 m². Ermöglicht werden soll die Bebauung mit zweigeschossigen Baukörpern und geneigten Dachflächen ähnlich des Wohngebietes und einer Grundfläche von maximal ca. 1.080 m² (GRZ=0,6).

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

Das Plangebiet wird aktuell intensiv ackerbaulich genutzt.

Südlich und westlich der geplanten Baugrundstücke ist als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft die Anlage einer zusammenhängenden Feldgehölzhecke von ca. 5,00 m Tiefe vorgesehen. Eine zweite geplante Ersatzmaßnahme umfasst die Anlage einer Streuobstwiese durch die Anpflanzung von 17 einheimischen Obst-Hochstämmen. Sie befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes angrenzend an die Feldgehölzhecke.

Die Heckenpflanzung soll zudem die geplante Bebauung markant von den landwirtschaftlich genutzten Flächen trennen und für Wind- und Staubschutz der Wohnbauflächen sorgen. Die für die Region charakteristische Streuobstwiese dient auch der Ausbildung eines landschaftsverträglichen Ortsrandes.

Weiterhin werden auf den privaten Grünflächen Pflanzungen von Einzelgehölzen entlang des querenden Fußweges festgesetzt.

Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Pflanzung von Einzelgehölzen im Bereich des Angers vorgesehen.

Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten wird in den Festsetzungen aus ökologischen Gründen zur Minimierung sommerlicher Flächenaufheizung und Entzug von Lebensraum für Bodenorganismen ausgeschlossen.

2.8 Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von wasserrechtlichen Schutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Jedoch ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Lößlehm) und der Geländeneigung eine erhöhte Erosionsgefahr bei Starkniederschlägen sowie verminderte Versickerungseignung des Untergrundes zu erwarten.

2.9 Passiver Lärmschutz

Für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gelten nach DIN 18005 folgende Immissionsrichtwerte:

Tag: ≤ 55 dB(A)

Nacht: ≤ 40 dB(A)

Verkehrslärm Nacht ≤ 45 dB(A)

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird westlich in einer Entfernung von ca. 130 m von der Bundesstraße B 101 tangiert. Weitere Schallemissionen können vom Lieferverkehr des Einkaufsmarktes sowie des Gewerbegebietes ausgehen.

Eine Schallimmissionsprognose für die Auswirkungen des Verkehrslärms ist im Laufe des Verfahrens zu erstellen.

Gewerbelärm:

Im Gewerbegebiet ist aktuell kein störendes Gewerbe vorhanden. Inwieweit zulässige Emissionen aus dem Gewerbegebiet Auswirkungen auf das Plangebiet haben, ist durch die v.g. Schallimmissionsprognose Verfahrens zu ermitteln.

Landwirtschaftsflächen

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich und östlich des Plangebietes wird nicht als Lärmquelle betrachtet, da für die Beurteilung keine gesetzliche Grundlage vorhanden ist.

Lärmschutzmaßnahmen

Evtl. sind entsprechend der Schallimmissionsprognose Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sollen je nach Lage im Plangebiet und Lage schutzbedürftiger Räume in den Gebäuden als schallschutztechnische Maßnahmen an der Gebäudehülle oder Lüftungstechnische Maßnahmen zum Ersatz freier Fensterlüftung umgesetzt werden.

Aus Sicht des Lärmschutzes sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen für benachbarte Gebiete zu erwarten.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Für das Plangebiet werden Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen ohne weitere gestalterische oder quantitative Einschränkungen zugelassen. Es obliegt den Bauwilligen, in welcher Weise und mit welchem Energieträger der gesetzlich vorgeschriebene energetische Standard erreicht wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll damit technologieoffen und ergebnisorientiert erfolgen.

2.11 Erschließung

Die Einzelheiten der Erschließung regelt die Erschließungsplanung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

2.11.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Meißner Straße und eine ringförmige Erschließungsstraße. Die Einmündung der Erschließungsstraße befindet sich gegenüber der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt. Parallel zur Einmündung verläuft der erschließende Fuß- und Radweg, hier ist die Überquerung der Meißner Straße durch einen Fußgängerüberweg und entsprechende straßenbauliche Maßnahmen zur Minimierung von Unfallgefahren zu untersuchen.

Der öffentliche Straßenraum der ringförmigen Erschließungsstraße ist in einer Gesamtbreite von 10.50 m geplant, es entfallen auf die Fahrbahn ca. 5.50 m, den einseitigen Fuß- und Radweg ca. 2.75 m sowie die Längsstellplätze entlang der Straße ca. 2.25 m Breite. Die Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg soll durch ein überrollbares Tiefbord erfolgen, um behindertenfreundliche Straßenquerung sowie Ausweichen von größerem Lieferverkehr zu ermöglichen. Jedes Baugrundstück erhält eine Zufahrt in einer Breite von 3.50 m.

Für die Sicherung der Verkehrserschließung der nördlich des Plangebietes liegenden Flurstücke 126/3, 126/4, 126/5 und 45 bleibt der bestehende öffentliche Weg erhalten bzw. wird dieser im mittleren Abschnitt Teil der ringförmigen Erschließungsstraße.

Die Feldzufahrt zum Flurstück 120 südlich des Plangebietes ist über den öffentlichen Weg auf Fl.-St. 116 gesichert.

Die Straßenbeleuchtung wird auf den öffentlichen Fußwegflächen am Rand der privaten Baugrundstücke angeordnet.

2.11.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Bereich sind 40 Längsstellplätze entlang der Erschließungsstraße mit einer Größe von ca. 7.60 x 2.25 m geplant.

Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Garagen oder Carports werden jeweils auf den Baugrundstücken angeordnet. Vorgesehen ist eine Bebauung jeweils mit einer Einzel- oder Doppelgarage bzw. Garage und Carport.

Die Anordnung von Garagen oder Carports ist innerhalb des Baufensters und außerhalb des Baufensters in den gekennzeichneten Flächen möglich.

2.11.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen zu errichtenden öffentlichen Abwasserkanal in der Erschließungsstraße und weiterführend im Weg auf Fl.-St. 210 bis zum öffentlichen Abwasserkanal in der Miltitzer Straße. Nach Auskunft des Zweckverbandes Wasserversorgung Meißner Hochland (Betriebsführung Abwasser der Gemeinde Käbschütztal) ist die Kapazität der Kläranlage Görna ausreichend für die Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers.

2.11.4 Niederschlagswasser

Im unbeplanten Zustand ist bereits östlich des Plangebietes am Rand der Kleingartenanlage ein Erdwall zum Auffangen von Oberflächenwasser der Ackerflächen vorhanden.

In diesem Bereich ist eine oberirdische Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers aus Dachflächen und versiegelten Verkehrsflächen als Rückhaltebecken geplant. Dieses Rückhaltebecken soll als öffentliche Grünfläche gestaltet und dauerhaft unterhalten werden. Sollte das Volumen des Rückhaltebeckens nicht ausreichen, erfolgt eine weitere Rückhaltung in einem Stauraumkanal der unter der Erschließungsstraße angeordnet wird. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt von dort über einen zu errichtenden Teilortskanal in den Käbschützer Bach.

Zur Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers sind in den privaten Grundstücken ausschließlich versickerungsfähige und den Wasserabfluss verzögernde Beläge für Verkehrsflächen zulässig.

2.11.5 Trinkwasser

Für die Trinkwassererschließung ist der Anschluss an das bestehende öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Meißner Hochland vorgesehen.

2.11.6 Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ für allgemeine Wohngebiete davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf im Rahmen des Grundschatzes 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden beträgt.

Diese Löschwassermenge ist für die Dauer von zwei Stunden über das bestehende bzw. neu anzulegende Trinkwasserleitungsnetz bereitzustellen, sodass der Grundschatz sichergestellt ist. Die Einzelheiten regelt die Erschließungsplanung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Alternativ besteht die Möglichkeit, Löschwasser aus dem östlich gelegenen Teich auf Fl.-St. 209/6 (vorhandene Löschwasserentnahmestelle) zu entnehmen. Die Entfernung des Plangebietes zu dieser Entnahmestelle beträgt 110 – 400 m (max. 300 m zulässig).

2.11.7 Stromversorgung

Das Plangebiet soll über das Netz der SachsenEnergie AG versorgt werden. Die Strombedarfe sollen die Anforderungen von elektrischen Wärmepumpen zur Gebäudebeheizung und privater Elektromobilität berücksichtigen.

2.12 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.12.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Zielen der Planung werden die Bauflächen im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- werden ausgeschlossen.

Sondergebiet Gesundheit und Soziales

Entsprechend den Zielen der Planung werden Bauflächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes als Sonderbauflächen besonderer Zweckbestimmung „Sondergebiet Gesundheit und Soziales“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke, z. B. für Menschen mit Behinderung, Senioren, sowie für die Bedürfnisse der Bewohner der umliegenden Wohngebiete und Ortsteile. Zulässig sind, soweit sie im Sinnen der Gebietscharakteristik des § 6 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Arzt- und Heilkundepraxen,
- Einrichtungen der gesundheitlichen Rehabilitation,
- Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen,
- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
- Werkstätten, Betreuungs-, Pflege- und Fördereinrichtungen für Menschen mit Behinderung,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je eine Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2.12.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Grundfläche

Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung und damit die Baumasse durch Geschossigkeit und Grundflächenzahl hinreichend geregelt sind.

Gebäudehöhe

Als Höchstmaß der Gebäudehöhe werden eine maximale und minimale Traufhöhe je nach Baufenster sowie eine maximale Firsthöhe je nach Baufenster festgesetzt. Es sind eine eingeschossige Bauweise für die Baufenster WA 2 und eine zweigeschossige Bauweise für die Baufenster WA 1 festgesetzt.

Durch die gestaffelte Höhenfestsetzung soll eine zum Ortsrand hin niedrigere bebauungshöhe erreicht werden.

Sondergebiet Gesundheit und Soziales

Grundfläche

Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet von 0,6.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung und damit die Baumasse durch Geschossigkeit und Grundflächenzahl hinreichend geregelt sind.

Gebäudehöhe

Als Höchstmaß der Gebäudehöhe werden eine maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe festgesetzt. Für das Sondergebiet ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

2.12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB)

Bauweise

In den Baufenstern wird eine offene Bauweise als Einzelhaus festgesetzt, um dem Charakter einer lockeren Ortsrandbebauung zu entsprechen.

Die Hauptfirstrichtung wird wechselnd zwischen Trauf- und Giebelstellung entsprechend der vorbeschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt.

Außerhalb der Baufenster sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück Garagen und Carports mit maximal 36 m² Grundfläche sowie ein maximal eingeschossiges Nebengebäude mit höchstens 16 m² Grundfläche im rückwärtigen Bereich der bebauung zulässig.

Damit soll eine ungeordnete Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche vermieden und eine Durchgrünung dieser Bereiche ermöglicht werden.

2.12.4 Flächen für offene und geschlossene Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Tiefe der Baufenster ermöglicht Nebenanlagen wie geschlossene Garagen oder Carports bis 9 m Länge in grenzständiger Bauweise. Außerhalb der Baufenster sind offene oder geschlossene Garagen nur in den gekennzeichneten Flächen und der festgesetzten maximalen Grundfläche zulässig, um den rückwärtigen Bereich und vorderen Bereich zwischen Baufenster und Straße von größerer Bebauung freizuhalten.

2.12.5 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Um eine Mindestmaß gestalterischer Einheitlichkeit der straßenbegleitenden und ortsrandbildenden Bebauung zu gewährleisten, werden Festsetzungen für Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

Dachgestaltung

Als Dachform sind deshalb ausschließlich Satteldächer mit der Hauptfirstrichtung entsprechend Baufenster zulässig. In den Baufenstern mit wechselnder Hauptfirstrichtung sind Zeltdächer entsprechend v.g. Festsetzung nicht zulässig.

Angelehnt an die dörfliche Bebauung wird die Dachneigung in einem Bereich von 35° - 45° als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Pultdächer und Flachdächer sind für die Hauptgebäude im Hinblick auf das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild mit geneigten Dächern entsprechend der anschließenden vorhandenen Bebauung nicht zulässig.

Für geschlossene und offene Garagen sowie Nebengebäude sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen intensiv oder extensiv zu begrünen.

Die Eindeckung der Hauptgebäude wird entsprechend des Charakters der dörflichen Bebauung mit Tondachziegeln im Farbspektrum rot bis braun festgesetzt. Dachdeckungsmaterialien mit glänzend spiegelnden Oberflächen (glasierte Dachziegel) sind mit Rücksicht auf den Charakter der historisch gewachsenen ländlichen Umgebung im Ortsteil Krögis nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind entsprechend des Charakters der anschließenden Bebauung zu verputzen oder mit Bekleidungen aus den natürlichen Baustoffen Holz, Naturstein, Naturschiefer oder hartgebrannter Keramik zu versehen.

Die Farbgebung von Putzfassaden ist hellen Farbtönen auszuführen. Dafür wird ein Remissionswert als Mindest- und als Höchstmaß festgesetzt. Eine nicht gewünschte Verwendung von grellen oder zu dunklen Farbtönen sowie von reinem Weiß wird damit unterbunden.

Einfriedungen

Entsprechend der nutzungsbedingten Anforderungen im Ortsrandbereich sind Einfriedungen zum Fußweg bzw. zur Straße hin zu errichten. Diese sollen mit Holz- oder Metallzaun mit einer senkrechten Gliederung bzw. Struktur, oder auch als hinterpflanzte Stabgittermattenzäune in einer maximalen Höhe vom 1,50 m erfolgen.

Für Einfriedungen zwischen den Grundstücken und im rückwärtigen Bereich wird deren maximale Höhe mit 1,50 m festgesetzt.

2.12.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Fuß- und Radwege, Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Parkplatzflächen im Plangebiet werden gem. § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

2.12.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festgesetzt wird die Fläche der oberirdischen Regenwasserrückhaltung im östlichen Teil des Plangebietes als Fläche für die Abwasserbeseitigung. Die detaillierte Einordnung der Fläche erfolgt nach Erstellung des Lage- und Höhenplanes im weiteren Planverfahren, da diese am topografisch tiefsten Punkt des östlichen Teil des Geltungsbereiches angeordnet werden soll.

Hier ist im Geländebestand bereits ein Erdwall mit Ableitgraben zum Überflutungsschutz der tiefer gelegenen östlich anschließenden Kleingartenflächen vorhanden.

2.12.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben zu mindern, wurden drei Maßnahmen festgesetzt. Mit der Vermeidungsmaßnahme V 1 wird der belebte Oberboden während der Bautätigkeiten vor Schadstoffeintrag, Verdichtung und anderen Beeinträchtigungen geschützt. Dies gilt für den gesamten Baufeldbereich. Die Vermeidungsmaßnahme V 2 zielt auf den Schutz der nördlich angrenzenden Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop vor baubedingter Inanspruchnahme und Beschädigung ab. Zum Schutz der Avifauna ist die Baufeldfreimachung für die randlichen Gehölzbestände außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V 3). Rodungsarbeiten haben im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.02. zu erfolgen.

Als Ersatzmaßnahmen E 1 wird eine zusammenhängende Feldgehölzhecke von ca. 5,00 m Tiefe südlich und westlich im Plangebiet festgesetzt.

Als Ersatzmaßnahmen E 2 wird eine Streuobstwiese mit 17 einheimischen Obsthochstämmen auf 1.850 m² im südwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Zum Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken wird das Pflanzgebot 1 festgesetzt. Demnach sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger oder zwei mittelstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Flächen wird das Pflanzgebot 2 festgesetzt. Dies bezieht sich auf die öffentliche Grünfläche sowie die Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

2.12.9 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festgesetzt wird für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. (1) Nr. 22 BauGB die Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz im Plangebiet.

3 Anlagen

- [1] Teil II – Umweltbericht / PRO Dresden Büro für Landschaftsplanung – Frank Seifert
v. 29.09.2022