

GEMEINDE KREISCHA

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „AHORNSTRASSE“ GOMBSEN

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	2
2.3	Beschreibung des Geltungsbereiches	2
3	Bestehendes Planungsrecht	2
4	Städtebauliche Konzeption der Planung.....	3
5	Erschliessungskonzeption.....	3
6	Flächenbilanz	3
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	3
8	Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	4

1 ZIEL DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Der am 03.06.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet Gombsen I der Gemeinde Kreischa, zuletzt geändert durch Satzungsbekanntmachung am 24.05.1996, ist mittlerweile vollständig umgesetzt worden. Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet er wegen der bislang hier verlaufenden Hochspannungsleitung und deren Schutzstreifen die Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

Da diese Hochspannungsleitung 2017 zurückgebaut wurde, kann die zentral im Wohngebiet gelegene Fläche ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

Aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans handelt es sich um die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung der von Bestandsbebauung umgebenen Freifläche. Für die Planaufstellung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Ein rechtlicher Bezug zum Ursprungsbebauungsplan ergibt sich lediglich durch den klarstellenden Hinweis, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Wohngebiet Gombsen I der Gemeinde Kreischa, zuletzt geändert durch Satzungsbekanntmachung am 24.05.1996, außer Kraft treten. Unabhängig davon wurden inhaltlich diejenigen Festsetzungen, die die bauliche Nutzung regeln, in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um eine städtebauliche Einfügung der hinzutretenden Bebauung in das Wohngebiet zu gewährleisten.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Gombsen der Gemeinde Kreischa und in zentraler Lage des nach 1990 entstandenen Wohngebietes Gombsen I.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der **Geltungsbereich** wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Grundstücke Ahornstraße 14 und 16
- im Osten von der Ahornstraße
- im Süden und Südosten von der nördlichen Grenze des Grundstücks Ahornstraße 12 sowie der privaten Zuwegung zu den Gebäuden Ahornstraße 2 bis 12
- im Westen von Ostgrenze der Kleingartenanlage auf Flst. 367/1 Gemarkung Gombsen

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 366/13 sowie Teile der Flurstücke 362/3 und 362/4 Gemarkung Gombsen und hat eine Größe von ca. 1.400 m².

2.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend von einer Grünfläche eingenommen, die vom Bauhof der Gemeinde Kreischa regelmäßig gemäht wird. Gehölzbestand ist im Wesentlichen nur am südlichen Rand vorhanden (in Verbindung mit dem Hausgarten der benachbarten Wohnnutzung). Die an die Ahornstraße angrenzenden Flächen werden gegenwärtig zum Abstellen von Pkw und als Lagerfläche für Baumaterial genutzt, außerdem verläuft eine private Zufahrt über das Flurstück 362/4 zu den beiden Reiheneinheiten Ahornstraße 2 bis 12. Der an die bisherige Grünfläche angrenzende Straßenverlauf ist in seiner gegenüber der Festsetzung im bisherigen B-Plan veränderten Lage im Osten in das Plangebiet einbezogen.

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans folgende Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche (Sukzessionsfläche)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Freihaltebereich 110-kV-Leitung)
- Verkehrsfläche Ahornstraße.

Da die ursprünglich vorhandene Hochspannungsleitung nicht mehr existiert, kann die noch vorhandene Baulücke im B-Plan-Gebiet Baumschulenstraße geschlossen werden. Außerdem soll straßenbegleitend auf der Ostseite der Baumschulenstraße eine einreihige Wohnbebauung ergänzt werden, da hier bereits eine gesicherte Erschließung vorhanden ist.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DER PLANUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Konzeption des Ursprungsbebauungsplans aufgegriffen. Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die Umwandlung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche in einen weiteren Bauplatz im allgemeinen Wohngebiet, da die Nutzungsbeschränkung aufgrund der 110-kV-Hochspannungstrasse nicht mehr existiert.

Art und Maß der Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen lehnen sich an die auf der Grundlage des Bebauungsplans Wohngebiet Gombsen I entstandene Umgebungsbebauung an (insbesondere in Bezug auf Art und Maß der Nutzung mit anderthalbgeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit Satteldach und die Lage des Baufensters). Die Stellung der baulichen Anlagen wird mit einer Ost-West-orientierten Hauptfirstrichtung entsprechend der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung vorgegeben. Damit werden optimale Voraussetzungen zur Nutzung von Strahlungsenergie auf den Dachflächen geschaffen, womit dem Interesse des Klimaschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen wird.

Mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die vorhandene private Zuwegung zu den südlich gelegenen Reihenhäusern in ihrer jetzigen Lage gesichert.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Bodenschutz dienen dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und der Minimierung des Oberflächenwasseranfalls in der öffentlichen Kanalisation.

5 ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Ahornstrasse“ ist durch die Ahornstraße erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien liegen in der Ahornstraße an.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt im gesamten Wohngebiet mittels Regenwasserkanal und Rückhaltung in einem Teich.

Die Stellplätze für die Anwohner des geplanten Wohngebietes sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse sind je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen.

6 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich :	ca. 1.400 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.250 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 150 m ²

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Artenschutzrecht

Grundsätzlich sind im Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BauGB für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu beachten.

Aufgrund der geringen Flächengröße, des vorhandenen Störungsgrades aufgrund der Umgebungsbebauung und den bisherigen Unterhaltungsmaßnahmen ist das Plangebiet lediglich für die Artengruppe Vögel der Gärten und Siedlungsbereiche als geeignet anzusehen. Für Offenland- und Halboffenlandarten der freien Landschaft besitzt das Plangebiet eine zu geringe Größe. Höhlenreiche Altbäume mit einer Eignung als potenzielle Brutbäume der Baumhöhlenbrüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Der durch die Planung zu erwartende Verlust von vorhandenen Gehölzbiotopen beträgt ca. 100 m². In erster Linie handelt es sich dabei um Nadelgehölze. Damit tritt zwar ein Habitatverlust innerhalb des Plangebietes ein, allerdings sind die Arten in der Lage, bei Verlust von potenziellen Brut- und Nahrungsgehölzen auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze im Umfeld auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise be-

troffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt. Eine Störung, Tötung oder Verletzung der Vögel am Brutplatz kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planung ist mit einer möglichen zusätzlichen Bodenversiegelung innerhalb des Siedlungsbereiches von maximal 500 m² verbunden: $1.250 \text{ m}^2 \text{ WA} \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 500 \text{ m}^2$
Es handelt sich dabei aktuell um Böden im Siedlungsbereich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen außerdem die Inanspruchnahme von Freiflächen im Siedlungsbereich (Abstandsgrün; Hausgärten mit vorwiegend jüngeren Nadelgehölzen) mit einem nachrangigen Biotopwert, die regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen unterliegen.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für drei Einzelbäume entlang der Ahornstraße wurden bislang nicht umgesetzt. Aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Erschließungssituation (Kurvenbereich der Ahornstraße mit Anbindung des Privatweges zu den Reihenhäusern) wird an diesem Pflanzgebot nicht festgehalten.

Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Negative Auswirkungen auf die soziale, technische und die Verkehrsinfrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da der Umfang der zusätzlich ermöglichten Bebauung (voraussichtlich 2 Baugrundstücke) im Verhältnis zum Wohngebiet bzw. zur gesamten Ortslage Gombsen vernachlässigbar gering und die äußere Erschließung gesichert ist (siehe Punkt 5).

8 ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB

Aus der Planaufstellung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 179E „Lockwitzgrund und Wilisch“ hat einen Mindestabstand von 300 m zum Plangebiet, wobei auch Teile der bebauten Ortslage Gombsen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet liegen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Ahornstraße“ Gombsen angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wonach ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreischa ist das Plangebiet Bestandteil einer Grünfläche, die das Wohngebiet Gombsen I teilt. Der Bebauungsplan weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. In Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Verdichtung des bestehenden Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.