GEMEINDE KREISCHA

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„Am Schäferberg“ in Kreischa

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Kaufbach, den 15.06.2020
Redaktionelle Änderungen : 09.01.2023

1. Ziel und Zweck der 1. Planänderung

Mit der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa wird das Ziel verfolgt, Anpassungen am rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa (Rechtskraft seit 04.07.2019) vorzunehmen, die sich im Rahmen der Erschließungsplanung ergeben haben, um für die Realisierung der Bebauung verbesserte Möglichkeiten zu schaffen.

Dies betrifft vorwiegend die Änderungen im Bereich der Verkehrsflächen und Verkehrsanlagen. Betroffen sind die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radweg sowie die unmittelbar angrenzende Fläche für öffentliches Grün sowie die Mischverkehrsfläche (= Planstraße).

Die Fläche für den Radweg und das öffentliche Grün befindet sich auf dem Flurstück 279/9 der Gemarkung Kreischa. Eigentümer des Grundstückes ist die Gemeinde Kreischa. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde für den Radweg abweichend zum Bebauungsplan ein Ausbau auf einer Breite von 4 m (laut BPlan 3,50m) erforderlich. Die Verbreiterung resultiert aus der Anordnung einer Sickermulde unmittelbar neben dem Radweg. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Radweg wird der angrenzenden Sickermulde zugeleitet!
Damit reduziert sich die Breite der geplanten öffentlichen Grünfläche auf eine Breite von 1,75 m (ursprünglich 2,25 m). Der verbleibende Streifen öffentliches Grün bedarf einer dauerhaften Pflege durch die Gemeinde. Es wurde deshalb entschieden, diese Fläche an den Erschließungsträger zu veräußern. Die Fläche soll nunmehr als private Grünfläche ausgewiesen und hergestellt werden. Die Fläche wird anteilig den angrenzenden Grundstückseigentümern zugeordnet. Es erfolgt eine Festsetzung für diese privaten Grünflächen mit der spezifischen Pflanzbindung PG 4.
Die Fläche des festgesetzten Grün unterhalb der Einmündung der Planstraße bleibt öffentliches Grün.

Die Erschließungsstraße (=Planstraße) soll mit einer Breite von 5,50 m hergestellt werden. Geplant war ursprünglich eine Breite von 6,00 m. Eine Breite von 5,50 m ist ausreichend, da die Straße als Sackgasse ausgebildet wird und nur 7 Grundstücke von der Straße erschlossen werden. Eine Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Erschließung der dahinterliegenden Ackerflächen ist nicht vorgesehen.
Die Einmündung der Planstraße in die Straße „Am Schäferberg“ muss aus verkehrstechnischer Sicht verbreitert werden. Der Einmündungsradius muss vergrößert werden auf r= 12,00 m (ursprünglich geplant R=8,00 m).

Im Bereich des öffentlichen Grün ÖG am Ende des Wendehammers wird entsprechend dem Erschließungs- und Entwässerungskonzept eine Rigole zur Versickerung des Niederschlagswassers der Planstraße vorgesehen.
Die Fläche wird entsprechend als Fläche für Regenwasserversickerungsanlage ausgewiesen. Die Pflanzfestsetzung für den Bereich des öffentlichen Grün ÖG in diesem Bereich muss entsprechend geändert werden, da Baum- und Strauchpflanzungen aufgrund der geplanten Versickerungsanlage nicht möglich sind. Auf einer Breite von 4,00 m wird Wegerecht zur Erreichung der Grünfläche mit der Pflanzbindung PG3 festgesetzt. Damit wird diese Fläche von einer öffentlichen Fläche aus erschlossen. Diese Festsetzung erfolgt zu Gunsten der Nutzer und der Eigentümer der privaten Grünfläche PG 3.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Art, dem Maß und der Bauweise im Bebauungsplan erfolgen keine Veränderungen.

2. Änderung von Bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der 1. Änderung sollen folgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden:

Planzeichnung Teil A mit Planzeichenerklärung

- **Überarbeitung der Lage und Ausbildung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Radweg**

  Ausbildung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Radweg – mit einer Mindestbreite von 4,00 m

- **Überarbeitung der Lage und Ausbildung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche**

  Ausbildung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche– mit einer Breite von 5,50 m

  Änderung des Einmündungsradius der Planstraße in die Straße „Am Schäferberg“ auf einen Radius von 12,00 m

- **Änderung der Öffentlichen Grünfläche ÖG am westlichen Rand des Plangebietes entlang dem Radweg in Private Grünfläche PG**

  Die gekennzeichnete öffentliche Grünfläche oberhalb der Planstraße wird durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit einer speziellen Pflanzbindung PG4 ersetzt.

  Die Standorte der festgesetzten Einzelbäume in diesem Bereich werden aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten präzisiert.

- **Ergänzung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Regenwasserversickerungsanlage im Bereich des Öffentlichen Grün am Wendehammer**

  Es erfolgt die Ausweisung einer Regenwasserversickerungsanlage im Bereich des Öffentlichen Grün am Wendehammer durch Festsetzung mit Planzeichen.

  Das Planzeichen für die Kennzeichnung der Fläche für Regenwasserversickerungsanlage wird in der Planzeichenerklärung ergänzt.

Textliche Festsetzungen Teil B

- **Präzisierung der Öffentlichen Grünfläche am Wendehammer**

  Die mit ÖG gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als straßenbegleitender Grünstreifen zur Anordnung einer Versickerungsanlage anzulegen. Der Bereich ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Auf einer Breite von 4,00 m wird das Wegerecht zur Erschließung der Grünfläche PG3 erweitert, um die Zufahrt von einer öffentlichen Fläche (Wendehammer) aus zu gewährleisten.

- **Änderung der Öffentlichen Grünfläche entlang dem Radweg in Private Grünfläche**

  Die mit PG 4 gekennzeichneten privaten Grünflächen entlang des Radweges sind als straßen- bzw. wegebegleitende Grünstreifen anzulegen. Sie grenzen die Straßenverkehrsflächen (Straße und Radwege) von den Baugrundstücken ab.

Die Bereiche sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Punkt 1.8.7 der Festsetzungen zu begrünen.

- **Ergänzung der Angaben zur Regelung der Versickerung von Niederschlagswasser**

  In Verbindung mit der Erschließungsplanung wurde auch die Versickerung der anfallenden Regenwassermengen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ermittelt.

  Daraus ergibt sich die Forderung der Schaffung von:

  - einer Rigolenversickerung für das anfallende Niederschlagswasser der Planstraße im öffentlichen Grünstreifen im Bereich Wendeplatz
  - die Ausbildung einer Sickermulde unmittelbar neben dem Radweg in einer Breite von 1,00 m

3. Beurteilung der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgenannten Änderungen nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa ändert sich nicht.

Es werden keine Änderungen in den Festsetzungen der GRZ(Grundflächenzahl) und der Geschossigkeit vorgenommen. Die geplante Bodenversiegelung wird somit nicht erhöht. Aufgrund der Reduzierung der Verkehrsfläche wird die Bodenversiegelung sogar verkleinert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa werden vorrangig die Festsetzungen zur Straßenführung und Straßenausbildung angepasst. Die generelle Verkehrsführung zur Erschließung des Plangebietes wird beibehalten.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wurde weiterhin die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen untersucht und über entsprechende Maßnahmen wie Rigolenversickerung bzw. Muldenversickerung im Bebauungsplan festgesetzt.
Diese wurde zeichnerisch und nachrichtlich in die Planung übernommen. Eine Überbauung bzw. eine Bepflanzung mit Bäumen im Bereich dieser Flächen ist nicht gestattet.

Mit der Änderung der Breite der Verkehrsfläche-Radweg ergeben sich Änderungen in der Grünordnung, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung verändern.
Ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich werden komplett durch private Grünflächen ersetzt.
Die ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden teilweise durch Festsetzung von privaten Grünflächen ersetzt.

Mit diesen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Anwendungen des Verfahrens nach § 13 BauGB

Aufgrund vorgenannter Einschätzung wird das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB für die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa angewendet, da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa im Verfahren nach §13 b – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – erstellt wurde, kann auch hier bei der 1. Änderung auf eine Umweltprüfung und einem Umweltbericht verzichtet werden.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa stellt eine Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Schäferberg“ in Kreischa – in der Fassung vom 19.11.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 24.04.2019 dar.