

Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.

Landkreis Görlitz

BEBAUUNGSPLAN
„WOHNBEBAUUNG AM SCHULMEISTERWEG“
- 2. Entwurf -

Vorhabenträger:

Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.
Geschwister-Scholl-Straße 100
02957 Krauschwitz

Begründung

ausgearbeitet am 27.06.2022

durch:

RICHTER + KAUP

Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21, 02826 Görlitz

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Wohnbebauung am Schulmeisterweg“

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 LAGE DES VORHABENSTANDORTES	6
1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	8
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3. FESTSETZUNGEN UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG IM BEBAUUNGSPLAN	13
3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE	13
3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
3.2.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	14
3.2.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	15
3.2.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	15
3.2.4 <i>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	16
3.2.5 <i>Stellplätze und Nebenanlagen</i>	16
3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
3.3.1 <i>Dachgestaltung der baulichen Anlagen</i>	16
3.3.2 <i>Geländegestaltung</i>	17
3.3.3 <i>Einfriedungen</i>	17
3.4 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	17
3.5 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	17
3.6 ALTLASTEN/ABFALL	18
3.7 IMMISSIONSSCHUTZ	18
4. UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG	19
4.1 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	19
4.2 BODEN	20
4.3 WASSER	20
5. ERSCHLIESSUNG	23
5.1 VERKEHR	23
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	25
5.2.1 <i>Trinkwasser</i>	25
5.2.2 <i>Schmutzwasser</i>	25
5.2.3 <i>Regenwasser</i>	26
5.2.4 <i>Gasversorgung/Fernwärme/Elektroenergie/Telekommunikation</i>	26
5.3 BRANDSCHUTZ	27
5.4 HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	27
6. FLÄCHENBILANZ	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes (Quelle: www.geoportal.sachsen.de)	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. (2005)	10
Abbildung 3: Berichtigung des FNP im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Schulmeisterweg“	10
Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf	13
Abbildung 5: Schnitt durch die Erschließungsstraße „zum Schulmeisterweg“	23
Abbildung 6: Schnitt Zufahrtsstraße – „Zum Schulmeisterweg“	24

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Verfügbare Grundstückskapazität – B-Pläne Gemeinde Krauschwitz O.L.....	5
Tabelle 2: Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flächengrößen entsprechend Katasterbestand (Teilflächen aus dem Katasterbestand übernommen)	7
Tabelle 3: Prüfschema Anwendungsbereich § 13a BauGB	8
Tabelle 4: Dachgestaltung	16
Tabelle 5: Flächenbilanz	29

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF (27.06.2022)
ANLAGE 2	MERKBLATT ZU GEBIETSHEIMISCHEN BAUM- UND STRAUCHARTEN IM LANDKREIS GÖRLITZ (17.10.2010)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „Wohnbebauung am Schulmeisterweg“

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. beschloss in seiner Sitzung am 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Schulmeisterweg“ in Krauschwitz i.d. O.L. nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Das Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen in der Gemeinde, um einem möglichen Wegzug entgegenzuwirken.

Die Gemeinde als Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb des Flurstückes 214, Krauschwitz Flur 1 fünf Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 866 m² bis 2.109 m² zu entwickeln. Zudem soll der im westlichen Teil des Plangebietes, verlaufende Weg „Zum Schulmeisterweg“ in einen Wohnweg nach RSt 06 umgebaut werden.

Das Angebot an freien Baugrundstücken in der Gemeinde bzw. in Krauschwitz selbst ist ausgeschöpft. Das verbliebene Bauland ist weitestgehend vermarktet. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im ländlichen Bereich ist die Gemeinde interessiert neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hierfür stellt der ehemalige Sportplatz einen geeigneten Standort dar.

Rechtskräftige Bebauungspläne und andere Satzungsgebiete mit freien Kapazitäten¹

Tabelle 1: Verfügbare Grundstückskapazität – B-Pläne Gemeinde Krauschwitz O.L.

B-Plan oder Satzung	Gesamte Kapazität	Freie Kapazität	Verfügbare Kapazität
B-Plan „Jämlitzer Weg“, Krauschwitz	11 WE	Keine Vermarktung erkennbar Privatflächen/ direkt an B 115 schwer zu vermarkten	6 WE
B-Plan „Kornblumenweg“, Krauschwitz	7 WE	Komplett bebaut	0 WE
B-Plan „Waldweg“, Krauschwitz	9 WE	Komplett bebaut	0 WE
B-Plan „Robelsberg“, Krauschwitz	6 WE	1. Privatflächen	1 WE
B-Plan „Mühlenstraße“, Krauschwitz	10 WE	Komplett bebaut	0 WE
Klarstellungssatzung am Eichenweg, Krauschwitz	12 WE	Komplett bebaut	0 WE
Außenbereichssatzung „Schmaler Weg“, Krauschwitz	6 WE	Komplett bebaut	0 WE
B-Plan „Am Berge“, Sagar	12 WE	5. Privatflächen	5 WE
Klarstellungssatzung am Amselweg, Krauschwitz	10 WE	2. Privatflächen	2 WE
B-Plan „Ortsmitte West“	7 WE	Ortskern/sollte keine WE entstehen	1 WE
		Summe:	15 WE

¹ Amt für Bauwesen der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. (11/2020)

1.2 Lage des Vorhabenstandortes



Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes (Quelle: www.geoportal.sachsen.de)

Der Vorhabenstandort der zukünftigen Wohnbebauung befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen, durch den ehemaligen Schießplatz. Dieser wurde voraussichtlich bis ca. 1945 für Schießübungen genutzt. Die folgenden Jahre wurde er anderweitig genutzt. Erst als Siedlungsfläche von Krauschwitz anschließend wurde er aufgeforstet und zählte nach SächsWaldG als Wald. Im Jahr 2005 wurde die Waldfläche abgeholzt und gerodet und als landwirtschaftlich Fläche umgenutzt. Diese Nutzung besteht bis jetzt. Im Norden, Süden und Osten wird das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umschlossen. Die künftigen Wohnbauflächen sollen über den östlich verlaufenden Weg „Zum Schulmeisterweg“ und die geplante Zufahrtsstraße erschlossen werden.

Das Quartier, in dem sich die geplante Wohnbaufläche befindet, liegt in direkter Nähe zur Bundesstraße 156 bzw. zur Bundesstraße 115 welche in Richtung Görlitz bzw. Cottbus verläuft. In der Nachbarschaft befindet sich zudem das Waldgebiet rund um den Drachenberg, welcher als Ort der Naherholung dient.

Haltepunkte für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befinden sich in ca. 300 m nördlicher Entfernung sowie in ca. 320 m östlicher Entfernung (gemessen Luftlinie). Dort halten die Buslinien 250, 253 und 271 und verbinden Krauschwitz mit Weißwasser, Rothenburg O.L. und Gablenz.

Bei der Fläche selbst handelt es sich derzeit um eine Festwiese, welche durch die ansässige Narrenzunft genutzt wird. Davor diente sie als Sportplatz „Krauschwitz West“, welcher dem Freizeitsport diente.

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger im Plangebiet ist die:

Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.
Geschwister-Scholl-Str. 100
02957 Krauschwitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Krauschwitz Flur 1:

- Teilfläche Flurstück 203/1
- Flurstück 214
- Teilfläche Flurstück 215/1
- Teilfläche Flurstück 215/2
- Flurstück 216/4

Tabelle 2: Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flächengrößen entsprechend Katasterbestand (Teilflächen aus dem Katasterbestand übernommen)

Gemarkung	Flurstück	Eigentümer	Flächengröße gemäß Katasterbestand im Plangebiet
Gemarkung Krauschwitz, Flur 1	Teilfläche von 203/1	Frau Weise Schulmeisterweg 7, 02957 Krauschwitz	ca. 89 m ²
	Teilfläche von 215/1	Fam. Vette Schulmeisterweg 11, 02957 Krauschwitz	ca. 122 m ²
	Teilfläche von 215/2	Fam. Zelei Schulmeisterweg 13, 02957 Krauschwitz	ca. 70 m ²
	Teilfläche von 216/4	Hr. Jantke 02953 Bad Muskau	ca. 252 m ²
	214	Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. Geschwister-Scholl-Str. 100, 02957 Krauschwitz	ca. 8.333 m ²
Gesamtfläche			ca. 8.866 m²

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, der zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erfordert.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Das heißt, im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten auch die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.

Die Prüfung des Anwendungsbereiches des § 13a BauGB erfolgte nach folgenden Kriterien:

Tabelle 3: Prüfschema Anwendungsbereich § 13a BauGB

1.	Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, in diesem Fall um die Entwicklung und Ergänzung eines bestehenden Angebotes am Standort.	Ja
2.	Überplanung von Flächen, welche sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden.	Ja
3.	Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b genannten Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Ja
4.	Es handelt sich um ein Vorhaben, für welches weder eine Pflicht auf Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.	Keine UVP-Pflicht*
5.	Es ist keine allgemeine Vorprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nr. 18.7 und 18.8 notwendig, da die Grundfläche unter 20.000 m ² beträgt.	Ja
6.	Die Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Ja
7.	Mit rechtskräftigem Bebauungsplan besteht Baurecht nach § 30 BauGB.	Ja
8.	Die Lage des Plangebietes befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.	Ja
9.	Das Vorhaben dient der Bedarfsdeckung der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. und besitzt keine überörtliche Bedeutung.	Ja

10.	Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Innenentwicklung und es ist von Bebauung umgeben.	Ja
11.	Es handelt sich um einen Außenbereich im Innenbereich, ohne Übergang in die offene Landschaft. Planungsziel ist jedoch die Reduzierung der Bebauungsdichte gegenüber der rechtskräftigen Planfassung.	nicht zutreffend
12.	Die Fläche des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. als Wohnbaufläche – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.	nicht zutreffend
<p>*entsprechend der Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung für Vorhaben der in Nr. 18.7.2 der Anlage 1 genannten Vorhaben des UVPG erforderlich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von ca. 8.866 m² wird auf eine allgemeine Vorprüfung verzichtet, da sie die zulässige festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² deutlich unterschreitet.</p>		

Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das heißt, von den Verfahrensschritten der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden und entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Nach den Verfahrensvorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dieser Plangrundlage am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Weiterhin erfolgt eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf dem Beteiligungsportal des Land Sachsen.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. vom 02.07.2005, wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Diese Nutzung weicht mit seiner festgesetzten Darstellung der geplanten Nutzung im FNP ab und kann daher nicht aus diesem entwickelt werden.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP im Rahmen einer Berichtigung angepasst, da der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Dies trifft auf das Planvorhaben zu.

Die vorliegende Berichtigung überträgt die im Bebauungsplan festgesetzte Flächennutzung, Allgemeine Wohnbaufläche, in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L.. Die Berichtigung ist als redaktioneller Vorgang zu betrachten, auf den die Vorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen keine Anwendung finden. Diese erfolgt zudem ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Darüber hinaus ist der berichtigte Flächennutzungsplan öffentlich, ortsüblich und unter Anwendung des § 6 Abs. 5 BauGB bekanntzugeben. Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. wirksam.

Zeichnerische Darstellung der Änderungen im Flächennutzungsplanes



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. (2005)

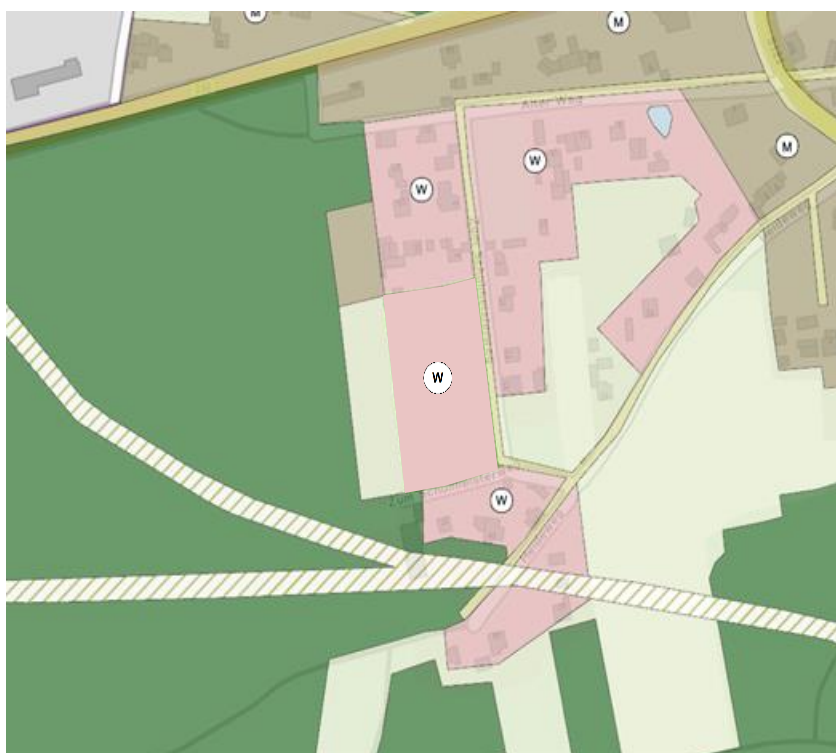


Abbildung3: Berichtigung des FNP im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Schulmeisterweg“

2.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Krauschwitz i.d. O.L. wird im Landesentwicklungsplan (LEP) dem ländlichen Raum zugeordnet. Entsprechend des LEP gelten folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

G 1.2.2

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen:

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

G 1.2.3

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die:

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Z 2.2.1.3

Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

G 2.2.2.2

Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen,

- dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und

Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,

- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010)

Gemäß dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) befindet sich die Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. in einer Überlagerung zweier Nahbereiche des ländlichen Raumes.

Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes O-N. Mit Beschluss 818 der Verbandsversammlung vom 6. Dezember 2019 wurde der vollständige Planentwurf für die Beteiligung gemäß § 9 Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist (nachfolgend ROG), i. V. m. § 6 des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) freigegeben.

Nach Ziel 1.2.7. der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes O-N soll der Gemeinde Krauschwitz i. d. O. L., vorbehaltlich der noch ausstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen, die Festlegung der besonderen Gemeindefunktion „Strukturwandel“ zugewiesen werden.

3. FESTSETZUNGEN UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Konzeptionelle Beschreibung und Städtebauliche Ziele

Die Intension der Gemeinde Krauschwitz ist die Entwicklung von fünf Eigenheimstandorten. Dies beruht auf den zahlreichen Nachfragen nach Bauland bei der Gemeinde. Die ehemalige ca. 8.300 m² große Sportfläche soll Platz für die künftigen Eigenheime bieten und somit eine demografische und soziale Durchmischung verursachen.

Die Topografie des Plangebietes ist durch die vorherige Nutzung als Sportplatz sehr eben. Nur am südlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt eine Böschung mit ca. 1,5 m Höhenunterschied den ehemaligen Sportplatz zur angrenzenden Parkfläche ab. Die dort geplanten Grundstücke nehmen die Topografie des Geländes auf und bilden einen homogenen Bestandsschluss.

Das Plangebiet kann in drei Bereiche differenziert werden. In den Bereich der geplanten Wohnbebauung, den der öffentlichen Erschließungsstraße „Zum Schulmeisterweg“ und in die nördlich gelegene private Grünfläche mit den Altgehölzen. Letzteres soll durch die Planung nicht verändert werden und stellt eine Verzahnung mit der angrenzenden Waldfläche dar. Das Bestandsgebäude, eine Baracke, welche als Lagerstätte genutzt wird, soll bestehen bleiben und von der Gemeinde als Lager genutzt werden.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf

Das geplante Wohngebiet, welches sich auf dem ehemaligen Sportplatz "Krauschwitz-West" befindet ist zu drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. In der Planung sind fünf Eigenheime mit einer Grundstücksfläche von 866 m² bis 2.109 m² vorgesehen. Hier sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig. Durch die zusätzliche Spanne der möglichen Dachneigung sind zudem verschiedene Gebäudetypen möglich (bspw. Stadtvilla, Bungalow). Dadurch entsteht eine Flexibilität für den Bauherren.

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind im Plangebiet:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Grund für den Ausschluss sind die begrenzte Breite des Straßenraumes und die zu erwartenden Emissionen (Lärm, Aerosole) von diesen Anlagen.

Das Plangebiet dient ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. Aus diesem Grund wurde eine Obergrenze von Einzelwohnhäusern festgelegt. Im Plangebiet sind daher maximal 5 Wohnhäuser zulässig.

Gegliedert wird das Plangebiet in:

- Bauflächen (WA) – Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 22° bis 45°
- Grünflächen – nördlich der Bauflächen mit Altgehölzen
- Verkehrsfläche – öffentliche Erschließungsstraße

Begründung der Festsetzung:

Die Bestandssituation stellt aufgrund der umgebenden Wohnhäuser am Weg „Zum Schulmeisterweg“ eine typische Eigenheimsituation im ländlichen Raum dar. Aufgrund dessen soll durch die getroffenen

Festsetzungen eine angemessene Baukubatur erreicht werden, welche die städtebauliche Ordnung und Eingliederung in den Bestand nach sich zieht.

Hinweise zur Bauleitplanung (Merkblatt Januar 2010) Pkt. 1-10.

Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18040-3, die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung mit § 50 Barrierefreies Bauen, die Schriftenreihe „Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen“ sowie die im Verzeichnis der eingeführten Technischen Baubestimmungen eingeführten Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Barrierefreiheit ist in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Für eine barrierefreie Mobilität ist dabei auch die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe der Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Entsprechend der Örtlichkeit in diesem Stadtteil wird die GRZ innerhalb des Bebauungsplanes auf den Wert von 0,4 festgesetzt und orientiert sich am maximal zulässigen Versiegelungsgrad für Allgemeine Wohngebiete.

Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen orientiert sich das Plangebiet an der umgebenden Bebauung. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) auf den an die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken darf höchstens 0,50 m über der geplanten Straßenoberkante liegen. Der festgesetzte Bezugspunkt ist die geplante Endhöhe der Straßenachse.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO die **offene Bauweise** mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

Die **Baugrenzen** sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen mindestens 5 m von jeder Erschließungsstraße zurückgesetzt werden, um Behinderungen während der Ein- und Ausfahrt zu vermeiden.

Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (insbesondere Abstandsflächenregelung) sind bei möglichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren einzuhalten.

3.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze. Die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und den Baufronten sind nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu versiegeln, um den gärtnerischen Charakter des Gebietes zu bewahren.

3.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Die privaten Zufahrten dürfen ebenfalls als Stellplätze genutzt werden. Das Parken auf der öffentlichen Erschließungsstraße ist unzulässig, da der Bereich für Rettungsfahrzeuge freigehalten werden muss.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des Baugebietes und nicht auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des jeweiligen Baugrundstückes zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen der Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

Tabelle 4: Dachgestaltung

	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
WA	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	22° - 45°	-
- Giebel- und traufseitige Dachüberstände sind bis zu 50 cm zulässig			

Somit wird die ortstypische Bauweise des Gebietes respektiert und dennoch moderne zeitgemäße Bauformen zugelassen.

3.3.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

3.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der Erschließungsstraße mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Im Bereich der Einmündungen beschränkt sich die zulässige Höhe von Einfriedungen (innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Haltesichtdreieckes) auf 70 cm, um die erforderliche Sicht freizuhalten.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der öffentliche Straßenraum dient zur Führung Unter- und Oberirdischer Leitungen.

3.5 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nach Angabe des Landesamtes für Archäologie (LfA) archäologische Relevanzbereiche - *Gräber aus der Mittelbronzezeit (D-84830-02)* und *mittelalterlicher Dorfkern (D-84830-01)*. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei der bisherigen Kartierung nur bekannte Fundstellen dokumentiert wurden. Es wird mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Vielzahl an weiteren archäologischen Kulturdenkmälern nach § 2 SächsDSchG zu rechnen sein.

Im Plangebiet befinden sich zudem keine ausgewiesenen Einzeldenkmäler nach SächsDSchG. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich südwestlich des Plangebietes, in ca. 130 m (gemessen von der Mitte des Plangebietes) Entfernung.

Allgemeine Hinweise:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten dies betrifft auch Einzelbaugesuche müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

3.6 Altlasten/Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder verursacht werden, ist das Landratsamt des Landkreises Görlitz gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.03.2019 durch den Bauherrn umgehend zu benachrichtigen.

3.7 Immissionsschutz

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten gemäß DIN 18005-1 als schalltechnische Orientierungswerte tags 55 dB (A) und nachts 40 dB(A).

Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

Radonschutz

Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Einhaltung bzw. Unterschreitung des maximalen Referenzwertes von 300 Bq/m³ verwiesen.

Da die Radonkonzentrationen im Boden variieren, sollte zur Abschätzung der konkreten Situation am Standort einschließlich der Festlegung von notwendigen Schutzmaßnahmen, ein sachkundiges Ingenieurbüro einbezogen werden. Detaillierte Informationen zum Radonvorkommen und -schutz können über die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen eingeholt werden.

4. UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG

Aufgrund der Zulässigkeit des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Hierbei kann entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB von der Aufstellung des Umweltberichts abgesehen werden. Die Belange des Umweltschutzes werden jedoch angemessen berücksichtigt.

Die zu beplanende Fläche befindet sich im Westen der Gemeinde Krauschwitz i.d. O.L. zwischen der Bautzner Straße (B 156), der S 123 und dem westlich angrenzenden Forst. Die Fläche selbst wurde früher als Sportplatz genutzt und ist entsprechend mit Toren, Beleuchtungsanlagen und Aufenthaltsflächen versehen. Zudem befindet sich eine Baracke und ein Container auf der Fläche. Aktuell wird der Platz durch einen ansässigen Verein für Veranstaltungen im Jahr genutzt.

Die das Plangebiet dominierende Grünfläche (ehemaliger Sportplatz) ist als intensiv genutztes Dauergrünland mit Ruderalzeigern zu betrachten. In den südlichen und westlichen Randbereichen des Flurstücks 214 stehen vermehrt weitere Ruderalzeiger. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine private Grünfläche mit zwei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) (20-25 m) und eine Baumgruppe aus Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) mit einzelnen Hänge-Birken (*Betula pendula*). Im westlichen Plangebiet, auf der Flurstücksgrenze befinden sich vier einzelnstehende Stiel-Eichen (ca. 5 m) sowie eine Kirsche (*Prunus spec.*). In der südwestlichen Ecke des Flurstückes wird das Schnittgut des Rasens sowie der Gehölze gesammelt. Prägend für die Fläche sind neben den Großgehölzen im Norden auch die acht Wald-Kiefern, mit einer Höhe von ca. 15 – 20 m, welche im Osten stehen. Aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Gemeinde Krauschwitz soll die nördlich liegende Grünfläche nicht überbaut werden.

Zudem ist die Fläche mit technischen Anlagen wie der Beleuchtung, die alten Tore und einem zum WC umgebauten Bauwagen ausgestattet. Daneben befindet sich ein einzelner, befestigter Bereich, welcher als Zuschauerbereich genutzt wurde. Das gesamte Flurstück ist mit einem ca. 1,5 m hohen Maschendrahtzaun eingezäunt und durch zwei Doppelflügeltore betretbar.

4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zur Aufwertung bzw. zum Erhalt bestehender Grünstrukturen. Zur Aufwertung und Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass pro 200 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ein Baum entsprechend des „Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz“ (siehe Anlage 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstamm (mind. 1,80 m Stammhöhe)
- Stammumfang von mind.10-12 cm gemessen in 1 m Höhe.

Pflanzbindungen

Der als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes, soll von Bebauung freigehalten werden. Dazu wurde die Fläche mit einer Umgrenzung zur Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB versehen.

An den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Besonders während der Baumaßnahme ist auf einen ausreichenden Schutz entsprechend RAS-LP 4 zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe. Bei Verlust sind diese Bäume artgleich zu ersetzen.

4.2 Boden

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Bauabschluss wiederzuverwenden bzw. vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 des SächsKrWBodSchG dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

4.3 Wasser

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasser- bzw. Überschwemmungsgebiete.

Grundwasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Hinweis:

Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwässer angetroffen, ist gemäß § 45 Abs. 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 53 Abs. 1 SächsWG bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Grundwasserbenutzungen (z. B. Entnahmen, Einleitungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 2, 3, 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) durch die zuständige Wasserbehörde.

Auch der Bau- und Betrieb von Erdwärmeanlagen bedarf der vorherigen Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde und nach Prüfung ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Jegliche Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser ist auszuschließen. Auf die prinzipielle Sorgfaltspflicht, insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit den auszuführenden Arbeiten wird verwiesen (§5 Abs. 1 WHG).

Um die Grundwasserneubildung nicht übermäßig zu minimieren, ist die Flächenvollversiegelung durch eine geeignete bauliche Ausführung des Planvorhabens auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdeten Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können.

Grundwassermessstellen, die im Planungsgebiet angetroffen werden, sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei möglich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Sächsischen ErlaubnisfreiheitsVO kumulativ erfüllt werden.

Hinweise zur Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers:

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Nach dem vorliegenden geologischen Kartenmaterial ist es nicht ausgeschlossen, dass am Vorhabenstandort unterschiedliche Sedimente mit voneinander abweichenden Sickerereigenschaften oberflächennah auftreten können (einerseits gut sickerfähige elsterkaltzeitliche Kiese und Sande, andererseits eher grundwasserstauende miozäne Tone).

Insofern wird für die Klärung der Sickerereigenschaften des Bodens sowie für die Bemessung der Versickerungsanlagen eine entsprechende standortkonkrete Prüfung empfohlen.

Die Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen für Niederschlagswasserversickerungsanlagen des Arbeitsblattes DWA-A 138 sind zu berücksichtigen.

Vernässungserscheinungen sowie Tragfähigkeitsverluste des Bodens infolge der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind auszuschließen.

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke Kleinkläranlagen gemäß DIN EN 12566 Teil 3 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in ein Gewässer bzw. Versickerung. Diese ist beim Landesamt Görlitz, SG Untere Wasserbehörde, Postfach 30 01 52, 02806 Görlitz unter Vorlage eines ausgefüllten Formblattes und eines Flurkartenauszuges zu beantragen. Dem Antrag ist eine

Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Gemeinde bzw. Abwasserzweckverband) zur vorgesehenen Abwasserbeseitigung beizufügen.

Oberflächenwasser

Versiegelt wird ausschließlich die benötigte Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen, inkl. der Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes sowie ein Teil der künftigen Grundstücke erfolgt über den Weg „Zum Schulmeisterweg“. Durch den Ausbau soll sich die Straßenbreite auf 3,55 m ändern (Abb. 5). Beidseitig ist ein Grünstreifen angegliedert, wobei einer das anfallende Niederschlagswasser über eine Muldenversickerung abführt. Der Ausbau soll in Verbindung mit den Erschließungsarbeiten der Grundstücke stattfinden. Die innere Erschließung der übrigen Grundstücke wird durch die neue öffentliche Zufahrtsstraße (Abb. 6) gesichert, welche an den „Zum Schulmeisterweg“ anbindet. Diese 3,55 m breite Straße beinhaltet zwei ca. 1,2 m breite Grünstreifen wobei eine Mulde die Entwässerung der Straße gewährleistet.

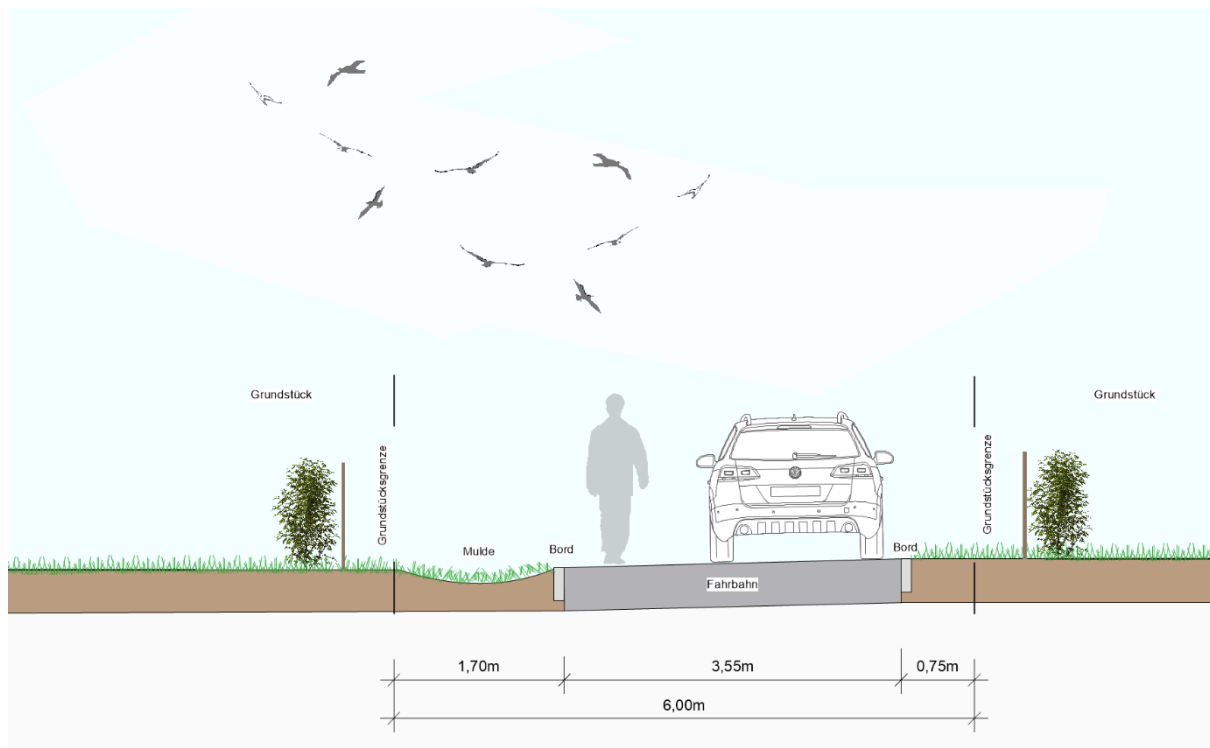


Abbildung 5: Schnitt durch die Erschließungsstraße „zum Schulmeisterweg“

Die neue Zufahrtsstraße wird ohne Wendehammer errichtet, da die Länge der Straße 50 m nicht überschreitet. Dennoch wird das Straßenende auf ca. 8,6 m geweitet um das Wenden zu erleichtern. Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr können auf der Straße zurückstoßen. Pkw's können innerhalb der Erschließungsstraße auf den Grundstückszufahrten wenden.

Ein Parken auf der öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht möglich, um die Bewegungsfreiheit für die Feuerwehr nicht einzuschränken. Die Erschließungsstraße wird als Parkverbotszone ausgeschildert. Parkflächen sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Zusätzlich öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

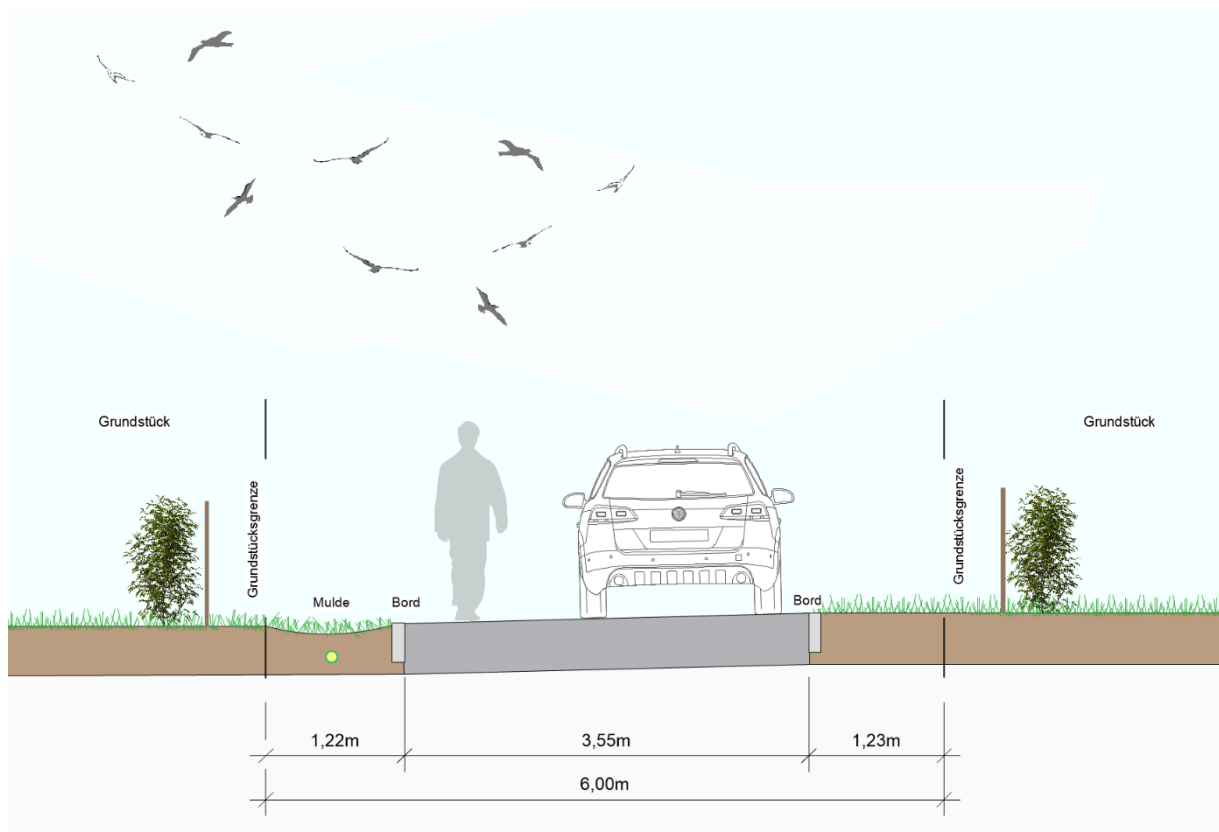


Abbildung 6: Schnitt Zufahrtsstraße – „Zum Schulmeisterweg“

Der Weg „Zum Schulmeisterweg“ als öffentliche Erschließungsstraße besitzt eine zulässige Verkehrsgeschwindigkeit von 30 km/h. Somit bemisst sich das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtdreieck auf eine Schenkellänge von 30 m (entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06).

Verkehrszeichen sind entsprechend der geltenden Vorschriften nur dort aufzustellen, wo es aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zwingend geboten ist.

An den Straßenrändern ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugübergänge zu beachten. Dies gilt auch für sonst. Hindernisse und bauliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Schaltschränke, Lichtmasten etc.

Bei evt. Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma

Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft mbH

Heinrich-Heine-Straße 75A

02943 Weißwasser

rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor der Maßnahme, die Entsorgung betroffener Haus-halte zu regeln. Es ist unbedingt dem Entsorger und dem Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz Beginn und Ende der Baumaßnahme und der gesperrten Straßenabschnitte bekannt zu geben. Sollten im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme keine regelnden Absprachen seitens des Bauträgers mit den o. g. Entsorger bzw. dem Landkreis erfolgen, werden zusätzlich Entsorgungskosten auf den Bauträger umgelegt.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.2.1 Trinkwasser

Innerhalb des Weges „Zum Schulmeisterweg“ verläuft eine Trinkwasserleitung, welche im nördlichen Bereich eine Dimension von DN 100 GG besitzt und in Richtung Süden in eine d 75 PE DN 65 Leitung übergeht. Für das Flurstück 214 besitzt ein privater Anschluss im nördlichen Plangebiet. Er besteht aus einer d 32 PE HD DN 25 und verbindet den am Schulmeisterweg gelegenen Schacht mit der bestehenden Baracke. Weitere Anschlüsse in das Plangebiet sind nicht vorhanden.

Die künftige trinkwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist mit den Stadtwerken Weißwasser abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass eine Erschließung entlang der neuen Zufahrtsstraße vorgesehen wird. An diese Leitung würden dann die jeweiligen Hausanschlüsse anbinden. Die Hausanschlusskosten für jedes einzelne Grundstück sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach Antragstellung zu tragen.

Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, das den mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwertanforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) von 21.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung von 10.03.2016 (zuletzt geändert durch Art. 99 er Verordnung vom 19.06.2020, BGBl. I 1328), entspricht, ist zu sichern.

5.2.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt in einem Territorium, welches nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Krauschwitz für eine dezentrale Entsorgung mit Schmutzwasser vorgesehen ist. Die Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft besitzen eine solche dezentrale Schmutzwasserentsorgung.

Dies ist für ebenfalls für die künftigen Grundstücke im Plangebiet vorgesehen. Hierbei soll auf jedem Grundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage verbaut werden, welche das Schmutzwasser auffängt und gereinigt an den Untergrund abgibt. Den Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung erbringt der jeweilige Bauherr. Der Überlauf wird durch eine Untergrundverrieselung im rückwärtigen Gartenbereich hergestellt. Ein entsprechender Antrag auf Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage ist mit dem Bauantrag einzubringen.

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke Kleinkläranlagen gemäß DIN EN 12566 Teil 3 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in ein Gewässer bzw. Versickerung. Diese ist beim Landesamt Görlitz, SG Untere Wasserbehörde, Postfach 30 01 52, 02806 Görlitz unter Vorlage eines ausgefüllten Formblattes und eines Flurkartenauszuges zu beantragen. Dem Antrag ist eine Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Gemeinde bzw. Abwasserzweckverband) zur vorgesehenen Abwasserbeseitigung beizufügen.

Hinweis:

Durch die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde (SächsWG in Verbindung mit WHG) ist eine Klarstellung der hydrogeologischen Standortsituation und die Gewährleistung einer schadlosen

Versickerung nach DWA-A 138 und DIN 4261-5 sicherzustellen. Es wird hierfür empfohlen Bodenerkundungen in Form von Bohrproben im Plangebiet durchzuführen.

5.2.3 Regenwasser

Die Ableitung des Niederschlagswasser erfolgt innerhalb der privaten Grundstücksflächen und wird auf diesen zur Versickerung gebracht.

Die Entwässerung der neuen Zufahrts- und Erschließungsstraße erfolgt über die seitlich liegenden Grünstreifen bzw. Rasenmulden.

5.2.4 Gasversorgung/Fernwärme/Elektroenergie/Telekommunikation

Gas

Laut Auskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) liegt am oder im Plangebiet keine Gasleitung an. Um eine Versorgung für das Plangebiet zu ermöglichen, muss unter großem Aufwande eine Hauptleitung bis zum Wohngebäude „Alter Weg Nr. 6“ verlegt werden.

Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung liegt nicht am Plangebiet bzw. im Wohnumfeld an.

Strom

Die Grundstücke entlang des Schulmeisterwegs, sind durch Niederspannungsfreileitungen an das Stromnetz angeschlossen. Einen Stromanschluss für das Flurstück 214 befindet sich an der nordöstlichen Flurstücksgrenze. Die weitere Erschließung des Flurstücks ist mit dem Energieträger während der weiteren Planungsphase abzustimmen.

Telekommunikation

Gemäß der Auskunft der **Deutschen Telekom GmbH** verlaufen innerhalb des Weges „Zum Schulmeisterweg“ Telekommunikationslinien des Unternehmens. Dabei verläuft ein Strang von Norden her, welcher die Flurstücke 203/1; 215/1 und 215/2 an das Netz anschließt. Ein südlicher Strang bindet die Flurstücke 216/1 und 216/2 an, befindet sich aber außerhalb des Geltungsbereiches. Einen Anschluss an das Flurstück 214 existiert aktuell nicht.

Über die bestehenden Leitungen könnte die Erschließung des neuen Wohnbaustandortes erfolgen. Durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, bei der Deutschen Telekom schriftlich angezeigt werden.

Hinweise:

Zur Feststellung der genauen Lage von Leitungen sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung usw.) durchzuführen. In unmittelbarem Leitungsbereich sind Handschachtungen durchzuführen.

Zur Erschließung der Grundstücke sind notwendige Versorgungsfläche innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche sicherzustellen.

5.3 Brandschutz

Nach dem § 3 Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen dar. Der Umfang der Bereitstellung der notwendigen Löschmittel beschränkt sich für allgemeine Wohngebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko auf den Grundschutz.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge zum Grundschutz können für den Vorhabenstandort entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden veranschlagt werden.

Derzeit befindet sich in ca. 168 m nördlicher Entfernung, „Alter Weg“ Ecke „Zum Schulmeisterweg“, ein Unterflurhydrant, welche der Feuerwehr für den Löscheinsatz zu Verfügung steht. Dieser besitzt entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Weißwasser eine Kapazität von 7,8 m³/h bei 3,0 bar. Die einhalten der geforderte Löschwassermenge soll mittels einer Löschwasserentnahmestelle ermöglicht werden. Diese kann in Form eines Brunnens oder einer Zisterne realisiert werden. Die genaue Umsetzung ist im Vorfeld mit dem Amt für Brandschutz/ Katastrophenschutz/ Rettungswesen des Landkreises Görlitz abzustimmen.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

5.4 Hinweise zur Bauausführung

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

MITNETZ

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.)

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Bohrmitteilungspflicht

Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt, sind die dafür abzuteufenden Baugrundbohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LfULG zu übergeben.

6. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 5: Flächenbilanz

Nutzung / Befestigung	Bestand in m ²	Planung in m ²
Fläche des Geltungsbereiches	ca. 8.866 m ²	ca. 8.866 m ²
Teilflächen		
Baufläche	40m ² (Baracke)	6.315 m ² (bei GRZ 0,4 Baufläche 2.526 m ²)
<i>davon bebaubar bei GRZ 0,4</i>		2.526 m ²
Grünflächen	7.664 m ²	1.160 m ²
Flächen für Versorgung/ Entsorgung	0 m ²	18 m ²
Private und öffentliche Verkehrsflächen (Straßen/Wege/Parkplätze)	1.162 m ²	1.372 m ²
Summe der Teilflächen	ca. 8.866 m²	ca. 8.866 m²