

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Wohnbaufläche Priester-West“

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf vom 31.05.2018

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
6	Erschließung	4
7	Hinweise	4
7.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	4
8	Immissionsschutz	4
9	Flächenübersicht	5

Anhang: Gehölzliste

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Überplant werden sollen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnende Gartenflächen im Südwesten der Ortslage Priester (Gemeinde Krostitz). Da die im Ortsteil verfügbaren Wohnbauflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, besteht für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die Gemeinde Krostitz beabsichtigt die Flächen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt sind, in ein allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit bis zu 2 Einfamilienhäusern umzuwandeln. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 8 BauGB soll das Grundstück in den beplanten Innenbereich der Ortslage Priester einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbaufläche Priester-West“ dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt.

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

3 Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage Priester in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 21/1 (Teilfläche) und 249/25 der Flur 2 in der Gemarkung Priester mit einer Größe von 0,20 ha.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren):

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 1.367 m².
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Priester an.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten).

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.
- Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan - Bedarfsbegründung für die Wohnbaufläche

Als Versorgungs- und Siedlungskern i.S.v. Z 5.1.6 Regionalplan Westsachsen (2008) kann die Gemeinde Krostitz gemäß Z 2.2.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) Wohngebiete im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Aufgrund aktuell vorhandener Nachfrage für 2 Einfamilienhausgrundstücke durch Krostitzer bzw. Priester Bürger ist dieser Bedarf gegeben, da sämtliche verfügbaren Bauplätze für Einfamilienhäuser belegt sind. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung vieler Krostitzer Betriebe lässt neue Arbeitsplätze entstehen, so dass Familien, die sich vorübergehend in den westlichen Bundesländern suchen mussten, in zunehmendem Maße nach Priester zurückkehren können. Gute Schul-, Sport- und Nahversorgungsangebote in Krostitz sowie die günstige straßenverkehrliche Anbindung nach Leipzig rufen eine rege Nachfrage nach der beabsichtigten Wohnbaufläche hervor.

Die städtebauliche Anbindung des Wohngebietes an den vorhandenen OT Priester gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben.

Weder die Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen (2008) noch des aktuellen Beteiligungs-Entwurfs (2017) verzeichnen für das Plangebiet eine Eintragung.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz ist die Vorhabenfläche als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 Teilsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

5 Inhalte des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Priester-West“

Flächenfestsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Priester-West“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 1.981 m² werden als Bestand festgesetzt: 406 m² als vorhandene öffentliche Erschließungsstraße (geschottert) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und 208 m² vorhandene Gehölzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Bindung für den Gehölzerhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB; als Plan werden festgesetzt: 1.367 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für bis zu 2 Einfamilienhäuser. Die Plan-Festsetzungen gehen auf Kosten von 1.367 m² Gartenfläche (Wiese mit Einzelgehölzen).

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche.

Auf der Südseite der Erschließungsstraße sind 3 Feldahorn (*Acer campestre*, Pflanzqualität: 14/16 cm StU, 2xv.) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, um den Übergang des Siedlungsraumes in die offene Landschaft ansprechend und landschaftsbildgerecht zu gestalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung des Erhaltes der privaten Gehölzfläche; abgängige Gehölze sind durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 beschränkt die zulässigen Vorhaben, indem Einzelhandelsbetriebe und Läden zur Versorgung des Gebietes ausgeschlossen sind, da der Ortskern Krostitz ausreichende Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf eines nicht-zentralen Ortes bietet. Außerdem werden die zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf Nr. 1 bis 4 beschränkt, da die weitere Ausnahme Nr. 5 (Tankstellen) dem Charakter eines dörflich-ländlichen Ortsteiles widersprechen und zuviel Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr, für den die Alte Dorfstraße nicht ausgelegt ist, erzeugen würde. Dach-Solaranlagen sind sowohl auf Wohngebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch als freistehende Einzelanlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Bestimmungen für PKW-Stellplätze

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 sind Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen, weil im öffentlichen Straßenraum keine Parkmöglichkeiten vorhanden sein werden. Ein wasserdurchlässiger Belag der Stellplätze vermeidet unnötiges Auffangen und Ableiten von Niederschlagswasser.

Aufgrund der brauchbaren öffentlichen Verkehrsanbindung nach Krostitz, Delitzsch und Eilenburg durch die Buslinie 212 (vgl. Kap. 6) erscheinen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen, d.h. pro Einfamilienhaus sind 2, pro Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 3 Stellplätze zu errichten.

Ein wasserdurchlässiger Belag der Stellplätze minimiert unnötiges Auffangen von Niederschlagswasser und trägt zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs bei.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Maße der baulichen Nutzung

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] sind bebaubar) und maximal 2 Vollgeschosse gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 4: Gehölzerhalt

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 regelt den Gehölzerhalt bzw. Ersatzpflanzungen bei abgängigen Gehölzen auf der privaten Grünfläche. Die vorhandene Gehölzhecke prägt den Ortseingang und trägt wesentlich zur landschaftsgerechten Einbindung der Siedlung in die umgebende Landschaft bei.

Für Ersatzpflanzungen abgängiger Gehölze sind Arten aus der beigefügten Liste zu wählen und ausschließlich standortgerechtes gebietseinheimisches Saat- und Pflanzgut unter Beachtung von § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu verwenden.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Bauzeitenregelung

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. aus. Wird mittels aktuellem Brutvogelgutachten nachgewiesen, dass durch die Baumaßnahmen keine Brutvorkommen berührt werden, sind Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulässig.

6 Erschließung

Straßen

Die Wohnbaufläche liegt der Kreisstraße 7430 auf Flurstück 21/2 sowie dem gemeindeeigenen, geschotterten Straße auf Flurstück 21/1 an und ist somit verkehrlich voll erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsmedien wie Trink- und Abwasser, Strom etc. befinden sich in den Erschließungsstraßen zur Versorgung der bereits vorhandenen Wohngebäude. Ihre Kapazität reicht für die zusätzlichen Vorhaben aus.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In Priester befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 212 Delitzsch – Krostitz – Priester – Eilenburg, welche die Verbindung zu den Mittelzentren und der Kreisverwaltung an Schultagen stündlich, an Werktagen in den Ferien seltener bietet. An Wochenenden ruht der Verkehr der Linie 212.

Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung.

7 Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen von diesem weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung aus.

Immissionen

Aufgrund der schwachen Verkehrsbelegung der Anliegerstraßen sind störende verkehrliche Immissionsbelastungen des Plangebietes nicht zu erwarten.

Vorhandene Gewerbebetriebe wie die Ohl ETG Distribution GmbH, Lehelitzer Weg 1, und der Landmaschinenhandel Siegfried Rühl, Alte Dorfstraße 21, sowie das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet auf Flurstück 18/2 befinden sich in mindestens ca. 100 m Abstand zu den geplanten Wohnbauvorhaben. Aufgrund vorhandener Wohnhäuser in der unmittelbaren Umgebung der Gewerbebetriebe müssen dieselben bereits dort die Orientierungswerte für gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) mit maxi-

mal 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einhalten, vgl. hierzu auch das Gutachten des TÜV Ostdeutschland/Rheinland vom 24.11.1997 zum Gewerbegebiet Lehelitzer Weg in Priester. Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet auf Flurstück 18/2 der Flur 2, Gemarkung Priester, wird ebenfalls auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 BauNVO beschränkt (die Gemeinde Krostitz hält für Gewerbebetriebe, die mehr Lärm erzeugen, speziell die Gewerbegebiete Priesterstraße, Hohenossig und Krostitz-West vor).

Aufgrund des Abstandes der Wohnbaufläche Priester-West zu den umliegenden Gewerbebetrieben von mindestens ca. 100 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auf der Wohnbaufläche eingehalten.

9 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m ²)	Plan (m ²)	Differenz (m ²)
1	Allgemeines Wohngebiet	0	1.367	+ 1.367
2	Erschließungsstraße	406	406	0
3	Grünfläche mit Gehölzerhalt	208	208	0
4	Gartenfläche	1.367	*) 0	- 1.367
	Summe	1.981	1.981	± 0

*) Die nicht überbaubare Gartenfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist in Pos. 1 enthalten.

Anhang: Gehölzliste

Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball