

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Wohnbaufläche Eulenhof“

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf vom 20.02.2018

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	5
7.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	5
7.2	Hinweis bzgl. archäologischer Funde	5
7.3	Hinweis auf Munitionsbelastung	5
7.4	Hinweis zur Nutzung von Wärmepumpen	5
7.5	Hinweis zur Feuerungsanlagen	5
8	Immissionsschutz	5
9	Flächenübersicht	6

Anhang: Gehölzliste

1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die heutige Ortslage Krostitz besteht aus den beiden zusammengewachsenen historischen Ortskernen Krostitz und Hohenleina. Hohenleina weist einen großen dreieckigen Anger mit Teich auf, an dessen Südspitze sich das Vierseitenanwesen „Eulenhof“ der Familie Rühl befindet. Die Frontseite des ehemaligen Herrenhauses weist auf den Dreiecks-Angerplatz.

Nach der Wende endete die landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens durch die LPG und wurde von der Familie Rühl nicht wieder aufgenommen. Während das Herrenhaus und der straßenbegleitende Westflügel des Anwesens im 1. und 2. Bauabschnitt saniert und in Wohnnutzung überführt werden konnten, gelang dies für den Ostflügel mit großen Scheunen und Stallungen bisher nicht. Der Südflügel bestand aus einer Lehmscheune, die wegen Baufähigkeit abgebrochen werden musste. Ein von der LPG außen an den Vierseithof angegliederter Schweinestall wurde ebenfalls abgebrochen.

Aufgrund des längeren Leerstandes des Ostflügels befindet sich dieser nunmehr im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um das Vierseitenanwesen zu erhalten bzw. wieder zu vervollständigen und die begonnene Konversion der Landwirtschafts-Gebäude in eine gehobene Wohnnutzung mit individuellem Charakter fortsetzen zu können, besteht somit ein gemeindliches Planungserfordernis für einen Bebauungsplan zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Erschließung wurde bereits für die Konversion des gesamten Vierseithofes in Wohnnutzung dimensioniert, finanziert und ausgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbaufläche Eulenhof“ dient sowohl einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB durch Konversion der landwirtschaftlichen Vornutzung in Wohnnutzung als auch dem Erhalt eines kulturhistorisch wertvollen Gebäudeensembles am Dreiecks-Anger von Hohenleina.

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 am Dorfplatz Hohenleina in Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 34/41 und 631 (Teilfläche) der Flur 2 in der Gemarkung Krostitz mit einer Größe von 0,59 ha.

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

- Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5.940 m².
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krostitz (Hohenleina) 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.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan – Regionalplan Westsachsen

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Planung stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 überein,

insbesondere mit:

- Z 2.2.1.7 die Planung führt eine brachliegende Fläche mit nicht mehr nutzbaren landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen wieder einer baulichen Nutzung zu;
- G 2.2.2.5 die Planung setzt Maßnahmen zur Erhaltung, Umnutzung und Weiterentwicklung historisch gewachsener Siedlungsgefüge (Ortskern Hohenleina in der Ortslage Krostitz), Siedlungsstrukturen (Dreiecks-Platz-Angerdorf) und typischen Bauweisen (Vierseithof) um;

des Weiteren mit:

- G 2.2.1.1 die Planung nimmt keine unbebauten Freiflächen für Siedlungszwecke in Anspruch;
- Z 2.2.1.3 die Festsetzung der Wohnbaufläche erfolgt im Versorgungs- und Siedlungskern Krostitz;
- Z 2.2.1.4 die Wohnbaufläche bindet unmittelbar an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an;
- Z 2.2.1.9 eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

Regionalplan Westsachsen 2008

Die Planung stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Westsachsen 2008 überein, insbesondere mit:

- Z 5.1.1 es werden keine unverbauten Flächen neu in Anspruch genommen;
- Z 5.1.4 differenzierte Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung werden in besonderem Maß berücksichtigt;
- Z 5.1.6 gemäß Karte 2 des Regionalplans Westsachsen ist die Ortslage Krostitz Versorgungs- und Siedlungskern;
- Z 5.1.7 Nutzungskonflikte mit gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen werden vermieden.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz ist die Vorhabenfläche als Mischbaufläche 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 Eulenhof“

Flächenfestsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Eulenhof“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 5.940 m² werden 2.895 m² als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit ca. 30 Wohneinheiten, davon Bestand: 15 Wohneinheiten, 1.210 m² für private Stellplätze als Neben- oder Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzs. Nr. 22 BauGB, 1.050 m² als vorhandene öffentliche Erschließungsstraße („Dorfplatz“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und 785 m² als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, davon 263 m² für Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 4), festgesetzt.

Baugrenzen für Wohngebäude

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche. Um den Grundriss des Vierseitenwesens beizubehalten, lehnen sich die Baugrenzen eng daran an. Die mit Wohngebäuden bebaubare, von den Baugrenzen umschlossene Fläche beträgt 2.032 m². Die freie Hoffläche ist von Wohngebäuden und Stellplätzen freizuhalten und kann als Außenwohnbereich gestaltet werden.

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 sonstige nicht störende Betriebe und Freiberufler beschränkt, da die weiteren Ausnahmen wie öffentliche Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem angestrebten Charakter eines Anwesens mit wohnlichem Innenhof widersprechen würden. Dach-Solaranlagen sind sowohl auf Wohngebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Bestimmungen für die PKW-Stellplatz-Fläche

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 konzentriert Stellplätze, Garagen und Carports in den dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, ggf. auch als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, um die Nutzung der freien Hoffläche als weitestgehend autofreies Außenwohn- und -spielbereich zu ermöglichen. - Die Anordnung der Stellplätze, Garagen oder Carports und ihrer Zufahrt auf der dafür festgesetzten Fläche ist freibleibend; der Vorschlag auf der Planzeichnung bietet Raum für maximal 47 Stellplätze mit einer Breite von je 2,45 m plus 4 behindertengerechte Stellplätze mit einer Breite von 3,50 m. Da sich nur die Grundschule, die Läden des Ortskerns Krostitz, die Kirche und der Friedhof in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 500 m befinden, dagegen das Nahversorgungszentrum, Sportstätten, Rathaus und die nächste Haltestelle einer leistungsfähigen Buslinie (Nr. 196 Leipzig – Bad Düben) deutlich über 500 m entfernt sind, erscheinen durchschnittlich 1,4 bis 1,8 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen. - Die Überdachung sowohl der Stellplätze als auch der Zufahrt ist möglich; für eine mittige Zufahrt zwischen zwei Garagenzeilen empfehlen sich (halb-)transparente Solarmodule. Alternativ können die Dächer von Garagen und Carports auch als Gründach oder, wo direkt an das WA angrenzend, auch als Terrasse für das 1. OG bzw. als witterungsgeschützter Zugang zum Wohngebäude gestaltet werden.

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 Baugrundstückes bebaubar) und maximal 3 Vollgeschosse gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO. Aufgrund der vorhandenen Gebäudekubatur sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4: Grünflächen und Pflanzgebote

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 regelt die Gehölzpflanzungen auf den festgesetzten Pflanzflächen: 1 Strauch je m², Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt aus der Artenliste im Anhang. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Bauausführung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

Die Wohnbaufläche liegt der gemeindeeigenen, 2-spurigen, asphaltierten Straße „Dorfplatz“ an. Der Innenhof des Vierseitanwesens ist über 2 Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sowie ausnahmsweise für Liefer-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t befahrbar. Die privaten, dem Vorhaben zugeordneten PKW-Stellplätze sind direkt von der Anliegerstraße aus erreichbar.

Alle Erschließungs- und Entsorgungsmedien befinden sich bereits seit Fertigstellung der ersten beiden Bauabschnitte in einer Dimensionierung, die für das Gesamtvorhaben ausreicht, auf dem Grundstück. Städtebauliche oder privatrechtliche Verträge zur Erschließung bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne sind somit nicht erforderlich.

7 Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.
- (2) Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Der exakte Baubeginn sowie ausführende Firmen und Bauleiter sind dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Herr Dr. Bestrich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, mindestens 3 Wochen im Voraus mitzuteilen. Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Funde eventuell weitere Untersuchungen erfordern und ggf. Verzögerungen im Bauablauf verursachen. Die bauausführenden Personen/Firmen sind hierüber bereits in der Ausschreibung zu informieren.
- (3) Das Vorhabengebiet ist nicht munitionsbelastet. Sollten bei der Bauausführung Munition oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten und die Funde – auch im Zweifelsfall – der nächsten Polizeidienststelle unverzüglich anzuzeigen.
- (4) Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.
- (5) Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen wird auf die geltenden Anforderungen des § 19 der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, Ableitbedingungen) besonders hingewiesen.

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.

Blendwirkungen durch Photovoltaik-Anlagen

Wenngleich weitgehend entspiegelte Photovoltaik-Module inzwischen Standard sind, erzeugen auch diese noch ein gewisses Spiegelbild der Sonne. Das abgeschwächte Spiegellicht der Photovoltaik-Module auf Garagen- oder Carportdächern können Fenster oder Balkone des 1. oder 2. Obergeschosses des Vierseitiges treffen. Aus physikalisch-astronomischen Gründen ist dies jedoch nur bei sehr flach stehender Sonne in den Wintermonaten kurz nach Sonnenaufgang bzw. kurz vor Sonnenuntergang möglich. Da der Abstandswinkel zwischen der lichtstärkeren Sonne und ihrem abgeschwächten Spiegelbild dann gering ist (das Spiegelbild also dicht neben der Sonne erscheint), ist **eine erhebliche zusätzliche Blendbelastung durch spiegelnde Solarmodule ausgeschlossen**.

Lärmimmissionen durch das Industriegebiet Priesterstraße

Gemäß DIN 18005-1 betragen die Orientierungswerte für Lärmimmissionen bei Allgemeinen Wohngebieten außerhalb von Gebäuden tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für die Wohnbaufläche Eulenhof als Allgemeines Wohngebiet erzeugt das nahegelegene Industriegebiet Priesterstraße möglicherweise relevante Lärmemissionen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Industriegebiet Priesterstraße setzt flächenbezogene Lärmemissionskontingente fest. Grundlage dafür ist die Schallimmissionsprognose der akib-Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 12.06.2013, die als Anlage Rasterlärmkarten für die Umgebung des Industriegebietes Priesterstraße und in diesen die Tages-Isophone 55 dB(A) und die Nacht-Isophone 40 dB(A) enthält. Die räumliche Lage beider Isophonen ist identisch und wird in der folgenden Abbildung als grüne Linie wiedergegeben. Wie daraus unmittelbar ersichtlich, bleibt die **Lärmbelastung der Wohnbaufläche Eulenhof durch das Industriegebiet Priesterstraße unterhalb der Tages- und Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005-1**.

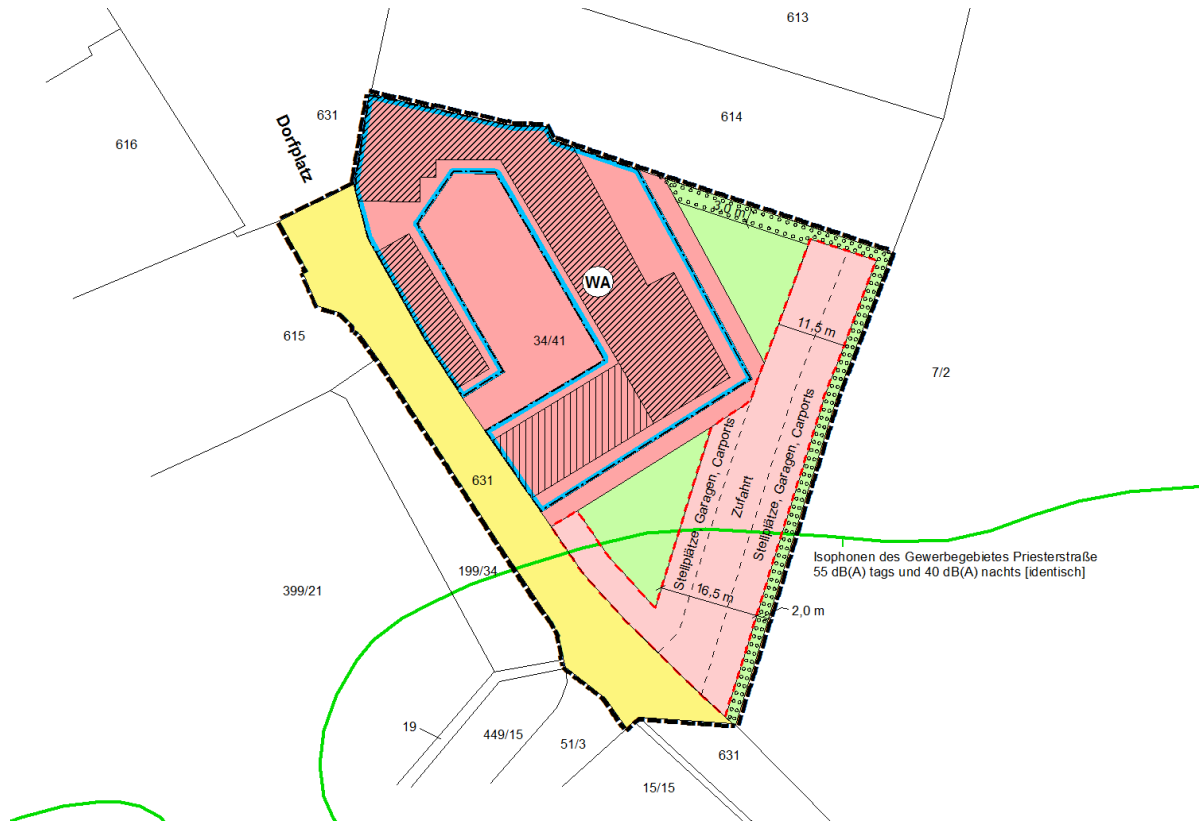


Abb.: Tages-Isophone [55 dB(A)] und Nacht-Isophone [40 dB(A)] des Industriegebietes Priestnerstraße

9 Flächenübersicht

Po s.	Nutzungsart	Fläche (m ²)
1	Allgemeines Wohngebiet (Umnutzung)	2.895
2	davon Baufläche	2.032
3	Stellplatzfläche (Umnutzung)	1.210
4	Erschließungsstraße (Bestand)	1.050
5	Grünfläche (Umnutzung)	785
6	davon Gehölz-Pflanzfläche	263
	Summe	5.940

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