

# BEGRÜNDUNG

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Priester Lehelitzer Weg"

- Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB -

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf vom 25.10.2018

### 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Priester Lehelitzer Weg“ soll die Begrenzung der Lärmentwicklung, die das Schallgutachten des TÜV Ostdeutschland/Rheinland im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 1997 bestimmte, nachträglich als Festsetzung in den Bebauungsplan eingefügt werden. Damit soll die weitere städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Priester gemäß § 1 Abs. 3 BauGB geordnet ermöglicht werden, ohne den ansässigen Betrieb in seiner Tätigkeit einzuschränken. Ziel der städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Priester als ländliches Dorfgebiet ist das konfliktarme Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Aufgrund aktueller Wohnbauvorhaben ist die städtebauliche Ordnung und damit die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Priester Lehelitzer Weg“ erforderlich.

Gemäß aktueller Rechtslage erfolgt diese Ordnung mittels Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das Gewerbegebiet. Für die Bestimmung dieser Lärmemissionskontingente und der Lärmentwicklung durch den LKW-Verkehr zum und vom Gewerbegebiet Priester Lehelitzer Weg wurde ein Schallgutachten beim Schallschutzbüro Diete, Bitterfeld, in Auftrag gegeben. In der Fassung vom 05.10.2018 liegt es dieser Begründung als Anlage bei.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

### 2 Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Sächsische Bauordnung (SächsBauO)

Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

DIN 18005-1 Beiblatt 1

DIN 45691:2006-12

### 3 Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Priester Lehelitzer Weg“ ist identisch mit der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst in der Gemarkung Priester, Flur 2, die Flurstücke 4/3, 4/4, 6/4, 6/5, 12/4 und 23/9 mit einer Gesamtgröße von 4,5 ha.

#### 4 Verfahren der 1. Änderung

Seit 1997 ist der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Priester Lehelitzer Weg" rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Priester Lehelitzer Weg" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden: Lärmbegrenzungen, die das Schallgutachten des TÜV Ostdeutschland/Rheinland vom 24.11.1997 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes bestimmte, werden als Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in den Bebauungsplan eingefügt. Der Zuschnitt der Bau- und Grünflächen, die Baugrenzen sowie alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Mit der 1. Änderung werden weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt, und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planungsänderung zusätzliche Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme während einer Frist von 2 Wochen gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Priester Lehelitzer Weg" berührt weder Belange der Raumordnung und Landesplanung noch Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau.

Die Satzung der 1. Änderung erfordert somit keine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und wird mit der ortsüblichen Veröffentlichung rechtskräftig.

#### 5 Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Priester Lehelitzer Weg“ ermittelte das Schallgutachten des TÜV Ostdeutschland/Rheinland vom 24.11.1997 erforderliche Lärmbegrenzungen für die Baufläche hinsichtlich des angrenzenden dörflichen Mischgebietes des Ortsteiles Priester, ohne dass diese im Bebauungsplan festgesetzt und somit rechtskräftig sind. Aufgrund der inzwischen veränderten Betriebszeiten, einer fortentwickelten Rechtslage, neu errichteter Wohngebäude an der Alten Dorfstraße sowie weiterer Wohnbauvorhaben im Ortteil Priester musste das damalige Schallgutachten durch ein aktuelles ersetzt werden.

Ein aktuelles Schallschutzgutachten hat die Gemeinde Krostitz beim Schallschutzbüro Diete, Bitterfeld, in Auftrag gegeben. Dieses Schallgutachten (vgl. Anlage, Fassung vom 05.10.2018) ermittelt Lärmemissionskontingente für Teilflächen der Gewerbebaufläche, so dass für die Immissionsorte Wohnhäuser an der Alten Dorfstraße 9, 9a und 11 die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) und an den Immissionsorten IO1 und IO2 an der Grenze des Flurstücks 249/25 die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) nicht überschritten werden und gleichzeitig der bestehende Betrieb in seiner Tätigkeit nicht eingeschränkt wird. Es ergeben sich für die Teilfläche TF 1 Lärmemissionskontingente für Tag/Nacht in Höhe von 60/50 dB(A)/m<sup>2</sup>, für die Teilfläche TF 2 Lärmemissionskontingente für Tag/Nacht in Höhe von 60/51 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Priester Lehelitzer Weg“ setzt die Unterteilung der bestehenden Gewerbebaufläche (GE) mittels Planzeichen für unterschiedliche Nutzungen fest (vgl. Planzeichnung). Die entstehenden Teilflächen werden als GE 1 bis GE 3 bezeichnet. Dabei entspricht das GE 1 der TF 1, das GE 2 befindet sich in der TF 2 (GE 2 wird jedoch nicht auf die Fläche von TF 2 vergrößert), und GE 3 umfasst die restliche GE-Fläche auf den Flurstücken 4/4, 6/5 und 23/9 (GE 3 wurde vom Schallgutachter nicht berücksichtigt, da GE 3 nicht zum bestehenden Betrieb gehört).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Priester Lehelitzer Weg“ setzt gemäß Formulierungsvorschlag des Schallgutachters textlich Folgendes fest:

„In GE 1 bis GE 3 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der untenstehenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“

**Tab. 1: Maximal zulässige Lärmemissionskontingente L(EK)**

Baugebiet	Fläche (m <sup>2</sup> )	L(EK) tags	L(EK) nachts
GE 1	22.332	60	50
GE 2	4.969	60	51
GE 3	2.818	60	45

Für GE 3, die nicht zum vorhandenen Betrieb gehört und derzeit ungenutztes Grünland ist, werden die L(EK) auf tags/nachts 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> beschränkt, was der Vorgabe der im Verfahren befindlichen 2. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau entspricht; die Gemeinde Krostitz hält anderweitig Gewerbegebiete (GE Krostitz-West, GE Hohenossig, GE Krostitz-Priesterstraße) mit maximal möglicher Lärmentwicklung vor (hierzu vgl. ausführliche Darstellung und Begründung im Entwurf zur 2. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau vom 30.08.2018).

Auf die vom Schallgutachter vorgeschlagene Festsetzung von Kontingent-Zuschlägen tags in allen Teilflächen und in allen Richtungen (d.h. allgemein höheres zulässiges Lärm-Niveau tagsüber) wird verzichtet, da die Tätigkeit des Betriebes diese nicht erfordert und da mit der 2. Änderung des FNP im Ortsteil Priester auf L(EK) im Tageszeitraum von maximal 60 dB(A)/m<sup>2</sup> orientiert wird (siehe vorhergehenden Absatz).

Auf die vom Schallgutachter vorgeschlagene Festsetzung von Kontingent-Zuschlägen tags und nachts in Richtung E (höhere zulässige Lärmwerte im Richtungssektor E) wird mit Rücksicht auf das Wohnhaus Alte Dorfstraße 10 ebenfalls verzichtet, da dieses Wohnhaus nichts (mehr) mit dem ansässigen Betrieb zu tun hat und gemäß Korrektur des FNP, die im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz/Schönwölkau dargestellt wird, im Dorfgebiet Priester (MD) liegt.

#### Übrige rechtskräftige Festsetzungen

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.