

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Wohnbaufläche Kupsal“

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf vom 31.05.2018

### Inhalt:

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

Anhang: Gehölzliste

## 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Überplant werden sollen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnende Garten- und Ackerflächen im Süden der Ortslage Kupsal (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 Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, in ein allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit bis zu 4 Einfamilienhäusern umzuwandeln. Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 8 BauGB soll das Grundstück in den beplanten Innenbereich der Ortslage Kupsal einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnbaufläche Kupsal“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden 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 Süden der Ortslage Kupsal in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 96/2 (Teilfläche), 98/4, 98/5 (Teilfläche), 98/6, 98/7 und 126/2 (Teilfläche) der Flur 4 in der Gemarkung Priester mit einer Größe von 0,70 ha.

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

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 4.340 m<sup>2</sup>.
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kupsal 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). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

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;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

## **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 bis 3 Einfamilienhausgrundstücke durch Krostitzer bzw. Kupsaler 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 Arbeit in den westlichen Bundesländern suchen mussten, in zunehmendem Maße nach Kupsal 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 Kupsal gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben.

Die Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen (2008) verzeichnet für das Plangebiet keine Eintragung.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### **4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz ist die Vorhabenfläche als Mischbaufläche (Dorfgebiet) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 Teil-satz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durch-laufen zu müssen.

## **5 Inhalte des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Kupsal“**

### Flächenfestsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Kupsal“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 7.016 m<sup>2</sup> werden als Bestand festgesetzt: 1.077 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und 2.165 m<sup>2</sup> als vorhandene öffent-liche Erschließungsstraßen (Priester – Kupsal – Pressen [K 7430] sowie Kupsal - S4 - Mutschlena) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; als Plan werden festgesetzt: 3.263 m<sup>2</sup> als WA gemäß § 4 BauNVO für 3 bis 4 neue, ortsentsprechend große Einfamilienhausgrundstücke und 511 m<sup>2</sup> als private Grünflä- che gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 4). Die Plan-Festsetzungen gehen auf Kosten von 747 m<sup>2</sup> Gartenfläche (Rasen) und 3.027 m<sup>2</sup> Ackerfläche.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche (3.339 m<sup>2</sup>).

Die Birnbäume mittleren Alters entlang der Westgrenze von Flurstück 96/2 sind aufgrund ihrer land-schafts-/ortsbildprägenden Funktion und als kulturhistorisches ortstypisches Element zu erhalten (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Dementsprechend sind Grundstückszufahrten in den vorhandenen Lücken der Baumreihe anzuordnen.

Die Zufahrt zu Flurstück 98/4 ist wegen der Bushaltestelle nur im festgesetzten Bereich zulässig und dort bereits vorhanden.

### Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung vorhandene Gebäude, Flurstückgrenzen, die Straßenbegrenzungslinien, die Fußwege, eine Haltestelle des öffentlichen Busverkehrs und den Be-reich von unversiegelten Entwässerungsmulden des Straßenkörpers dar. Ein landschaftsprägender Solitärbaum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ebenfalls ohne Festset-zungscharakter dargestellt. Sämtliche der genannten Darstellungen geben den vorhandenen Bestand wieder.

### 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 Charakter einer Wohnbaufläche und ihrem angrenzenden, vorhandenem baulichen Umfeld widersprechen würden. 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.

### 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] 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: Pflanzgebote

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 regelt die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen mittels Pflanzgebot: 1 Strauch je m<sup>2</sup>, Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt aus der Artenliste im Anhang. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Bauausführung vom Bauherrn 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**

### Straßen

Die Wohnbaufläche liegt der Kreisstraße 7430 sowie der gemeindeeigenen, 2-spurigen, asphaltierten Straße nach Mutschlena an.

### Ver- und Entsorgung

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

### Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Im Plangebiet befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 212 Delitzsch – Krostitz – Kupsal – Eilenburg, welche die Verbindung zu den Mittelzentren und der Kreisverwaltung an Schultagen annähernd stündlich anbietet. An Werktagen in den Ferien bestehen dagegen nur einzelne Fahrten, und an Wochenenden ruht der Verkehr der Linie 212.

### Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m<sup>3</sup>/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 und der in Kupsal nicht vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete sind störende Immissionsbelastungen des Plangebietes nicht zu erwarten.

An einzelnen Tagen sind Geruchsimmissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ortstypisch für die ländliche Lage der Baugrundstücke.

## 9 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )
1	Allgemeines Wohngebiet	1.077	4.340	+ 3.263
2	Erschließungsstraße	2.165	2.165	± 0
3	Grünfläche mit Pflanzbindung	0	511	+ 511
4	Gartenfläche	747	*) 0	- 747
5	Ackerfläche	3.027	0	- 3.027
	Summe	7.016	7.016	± 0

\*) Die Gärten auf den Baugrundstücken der Einfamilienhäuser sind 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