

# BEGRÜNDUNG

## **Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Wohnbaufläche Kletzen Krähenweg“**

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf vom 25.10.2018

### **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>4</b>
7.1	Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers	4
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>5</b>

## 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Überplant werden sollen derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnende Grünlandflächen im Westen der Ortslage Kletzen (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 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 Kletzen 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 Kletzen Krähenweg“ 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 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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

## 3 Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortslage Kletzen in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst das Flurstück 52/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 8/9, 8/11, 15/46 und 247 der Flur 1 in der Gemarkung Kletzen 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 4.229 m<sup>2</sup>.
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kletzen (Krähenweg und Steinweg) 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 Landes- und Regionalplanung**

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 Einfamilienhausgrundstücke durch Krostitzer bzw. Kletzener 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 Kletzen 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 Kletzen gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben.

Die Raumnutzungskarten des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen (2008) und seiner Gesamtfortschreibung mit Verfahrensstand vom 14.12.2017 verzeichnen ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft entlang des Strengbaches (Biotopverbundachse), das die Baufläche tangiert. Bei Verwirklichung des Vorhabens bleibt die Biotopachse (Dauergrünland/Pferdeweide mit landschaftsbildprägenden Gehölzen) durchgängig mit einer Breite von über 150 m erhalten, davon 15 m auf der Ostseite des Strengbaches als festgesetzte Grünfläche mit Gehölzerhalt. Das Vorhaben schränkt die Funktionen der Biotopverbundachse daher nicht ein.

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 Fläche für die Landwirtschaft 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 Kletzen Krähenweg“**

### Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Kletzen Krähenweg“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 7.039 m<sup>2</sup> werden festgesetzt: 457 m<sup>2</sup> als vorhandene öffentliche Anliegerstraße (Krähenweg) plus 191 m<sup>2</sup> als vorhandener öffentlicher Fußweg mit Begleitgrün (Krähenweg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; als Plan werden festgesetzt: 4.229 m<sup>2</sup> (davon Bestand: 700 m<sup>2</sup>) als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO für 2 bis 3 neue Einfamilienhausgrundstücke, 962 m<sup>2</sup> (davon Bestand: 457 m<sup>2</sup>) als geplante Anliegerstraße (Verlängerungen Krähen- und Steinweg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und 1.657 m<sup>2</sup> als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, teils mit Bindungen zum Vegetationserhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 4). Die Plan-Festsetzungen gehen auf Kosten von 4.767 m<sup>2</sup> ruderalisiertem Grünland, das gegenwärtig als Pferde-Weide genutzt wird.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäuden bebaubare Fläche (3.029 m<sup>2</sup>).

### Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung vorhandene Gebäude, Flurstücksgrenzen und den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Strengbach dar. Sämtliche dieser 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, vorhandenen baulichen Umfeld widersprechen würden und die Erschließungsstraßen nicht für entsprechenden Verkehr

ausgelegt sind. 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 Leipzig durch die Buslinie 211 (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: Gehölzerhalt

Orts- und Landschaftsbild prägende Gehölze mit Biotopverbundfunktion, insbesondere entlang des Strengbachs, sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, so dass ihre Funktionen für Natur und Landschaft vollumfänglich erhalten bleiben. Insbesondere binden die ca. 15 m hohen Eschen und Silberweiden entlang des Strengbaches die zu errichtenden Gebäude von Anfang an in die Landschaft ein, so dass die Ansicht des OT Kletzen vom westlich des Strengbachs verlaufenden Feldweg unverändert bleibt. Der Bürgerverein Kletzen hat an diesem Feldweg mehrere Hochstamm-Obstbäume verschiedener Sorten gepflanzt und weitere Maßnahmen für den Naturschutz durchgeführt; er befürwortet das geplante Wohnbauvorhaben.

Die Festsetzung des Gehölzerhaltes erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und überlagert die Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

#### 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 den Gemeindestraßen „Krähenweg“ und „Steinweg“ an. Der Krähenweg weist bis in Höhe von Flurstück 8/11 eine Pflasterung, der Steinweg bis zum Flurstück 247 eine Teerdecke auf. Nach Westen setzt sich der Krähenweg als öffentlicher Fußweg mit beiderseitigem Begleitgrün fort und quert den Strengbach mittels schmalem, nur für Fußgänger geeignetem Steg.

### Ver- und Entsorgung

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

### Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In der Ortsmitte Kletzen befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 211 Delitzsch – Krostitz – Rackwitz, welche die Verbindung zum Mittelzentrum und der Kreisverwaltung in Delitzsch sowie zur S-Bahn-Haltestelle Rackwitz an Schultagen mehrfach täglich anbietet. An Werktagen in den Ferien bestehen dagegen nur einzelne Fahrten, und an Wochenenden ruht der Verkehr der Linie 211.

### 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 (jeweils Sackgassen) und der in Kletzen nicht vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete sind störende Immissionsbelastungen des Plangebietes nicht zu erwarten.

## 9 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )
1	Allgemeines Wohngebiet	700	4.229	+ 3.529
2	Erschließungsstraße	457	962	+ 505
3	Öffentlicher Fußweg mit Begleitgrün	359	191	- 168
3	Private Grünfläche	0	901	+ 901
4	Private Grünfläche/Gehölzerhalt	756	756	± 0
5	Grünland	4.767	0	- 4.767
	Summe	7.039	7.039	± 0