

BEGRÜNDUNG

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

der Gemeinde Krostitz

Überarbeiteter Entwurf vom 25.10.2018

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	Niederschlagswasser	4
7.2	archäologischer Relevanzbereich	4
7.3	Auslegung der Grundstückszufahrt	4
7.4	Luftwärmepumpen, Feuerungsanlagen, Solarkollektoren	5
7.5	Nutzung der Geothermie	5
8	Immissionsschutz	5
9	Flächenübersicht	6

Anhang: Gehölzliste

Anlage: Auszug der Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lehelitzer Weg“ in Priester vom Schallschutzbüro Diete, Bitterfeld, 05.10.2018

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.

Nach Bedenken der Immissionsschutzbehörde wurde auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose für das Gewerbegebiet „Priester Lehelitzer Weg“ die textliche Festsetzung Nr. 6 eingefügt. Der Entwurf liegt nach § 13 BauGB erneut aus, und die betroffenen TÖB werden erneut beteiligt.

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 Arbeit 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. 25b BauGB mit Bindung für den Gehölzerhalt i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 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.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Zum Schutz vor Verkehrslärm durch die K 7430 sind lärmschutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche auf der der K 7430 abgewandten Seite anzuordnen; davon ausgenommen sind schutzbedürftige Räume und Bereiche, in denen schalldämmende Außenbauteile oder verglaste Vorbauten ausreichenden Schallschutz gemäß DIN 18005-1 gewährleisten. Vgl. hierzu auch Kap. 8.

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. Niederschlagswasser muss auf den Grundstück versickert oder verbraucht werden, da im Vorhabensgebiet keine Regenwasserleitung vorhanden ist.

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

7.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser muss auf den Grundstück versickert oder verbraucht werden, da im Vorhabensgebiet keine Regenwasserleitung vorhanden ist.

7.2 Archäologisches Relevanzgebiet

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen im Voraus zu informieren. Das Vorhabensgebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

7.3 Ausführung der Grundstückszufahrten

Der Baubereich befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Kupsal an der K 7430. Eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet ist vorhanden. Diese ist regelkonform auszubauen und die Planungsunterlagen sind dem Straßenbauamt Nordsachsen zur Prüfung und Stellungnahme zu übergeben (Lageplan, Regelquerschnitt, Schleppkurvennachweis).

Die auszubauende Zufahrt muss ein Quergefälle von 2,5 % entgegen der Fahrbahn haben.

Sichtdreiecke in beide Richtungen sind herzustellen und Bepflanzungen im Sichtdreieck sind auszuschießen. Abstand der Bepflanzung zum Straßengrundstück ist einzuhalten.

7.4 Immissionsschutz

- a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.
- b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
- c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädliche Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
 - matte Oberflächen der Module
 - veränderter Neigungswinkel der Module
 - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
 - Abschirmung der Module durch Wälle u. blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

7.5 Nutzung der Geothermie

Auf die qualitative und quantitative Bedeutung des Grundwasserleiters GWL 5 wird explizit hingewiesen. Seine Nutzung sollte gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 WHG ausschließlich gegenwärtiger und zukünftiger Trinkwassernutzung vorbehalten bleiben. Die schützende Deckschicht des GWL 5 soll daher in einer Dicke von mindestens 5 m auch von Aufschlussbohrungen für eine geothermische Nutzung unberührt bleiben.

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 durch Gewerbebetriebe

Vorhandene Gewerbebetriebe wie die Ohl ETG Distribution GmbH, Lehelitzer Weg 1, und der Landmaschinenhandel Siegfried Rühl, Alte Dorfstraße 21, sowie das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet „Alte Dorfstraße“ auf Flurstück 18/2 befinden sich in größerem Abstand zu den geplanten Wohnbauvorhaben. Problematisch können insbesondere Lärmimmissionen sein.

Mittels Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lehelitzer Weg“ in Priester setzt die Gemeinde Krostitz maximale Lärmemissionskontingente fest. Die zugrunde liegende Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros Diete, Bitterfeld, vom 05.10.2018 belegt, dass damit im geplanten Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden (vgl. Auszüge des Gutachtens in der Anlage).

Das eingeschränkte Gewerbegebiet „Alte Dorfstraße“ auf Flurstück 18/2 der Flur 2, Gemarkung Priester, setzt die Nutzung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 BauNVO und entsprechende maximale Lärmemissionskontingente fest. Damit ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 im geplanten Wohngebiet Priester-West durch dieses Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Immissionen durch Verkehrslärm

Die K 7430 dient vorwiegend der Anbindung kleinerer Ortsteile und weist nur wenig Durchgangsverkehr auf; entsprechend gering ist ihre Verkehrsbelegung.

Durch LKW-Verkehr zum Gewerbegebiet Lehelitzer Weg in Priester wird jedoch gemäß der Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros Diete, Bitterfeld, vom 05.10.2018 der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 5 dB überschritten.

Die DIN 18005-1 lässt mit folgendem Wortlaut Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zu:

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Verglaste Vorbauten („Wintergärten“) gewähren ausreichenden Schall-

schutz der Innenräume mitunter auch noch dann, wenn die Fenster zur Dauerlüftung etwas geöffnet (gekippt) bleiben.

Für das Wohnbauvorhaben Priester-West konkretisiert dies die textliche Festsetzung Nr. 6 gemäß Empfehlung des Lärmschutzgutachters, siehe oben.

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

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

Anlage: Auszug der Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lehelitzer Weg“ in Priester vom Schallschutzbüro Diete, Bitterfeld, 05.10.2018

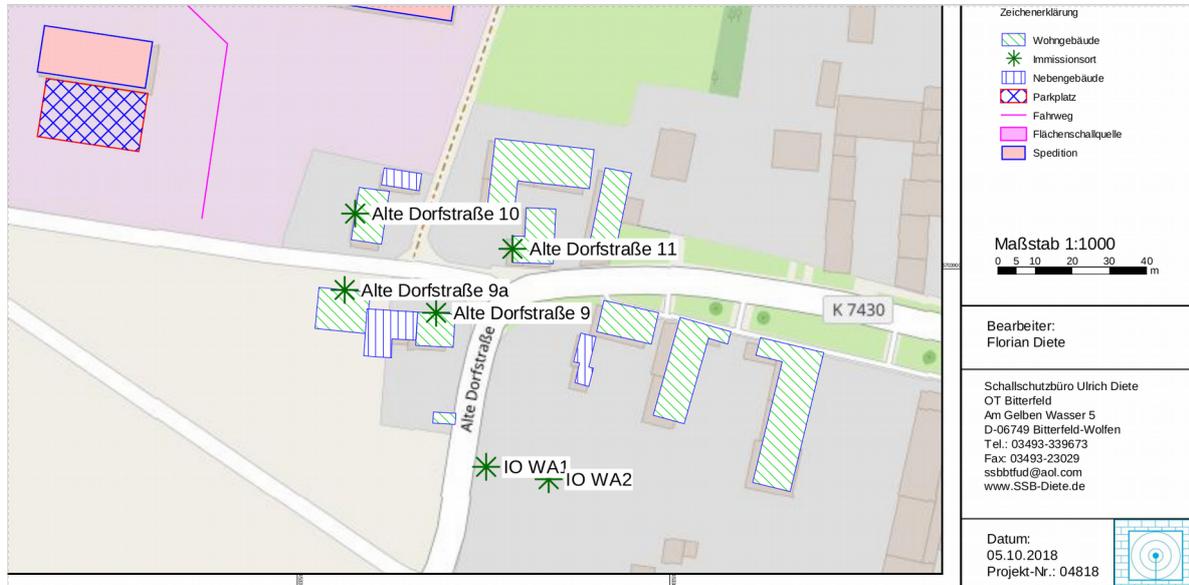


Abb. 1: Lage der Immissionsorte IO WA1 und IO WA2 an der Außengrenze des Wohngebietes Priester-West

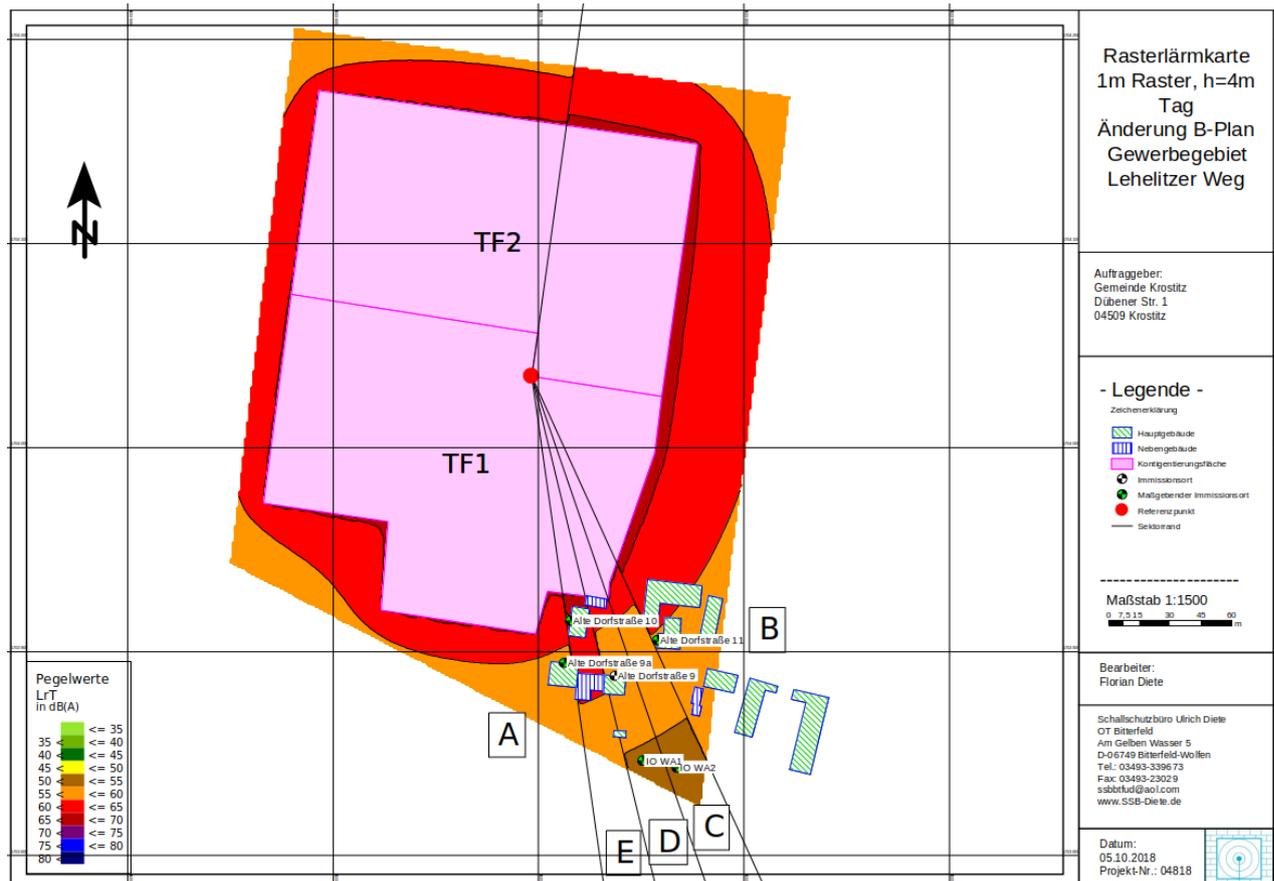


Abb. 2: Lärmimmission an IO WA1+2 tags (06:00 – 22:00 h): < 55 dB(A)

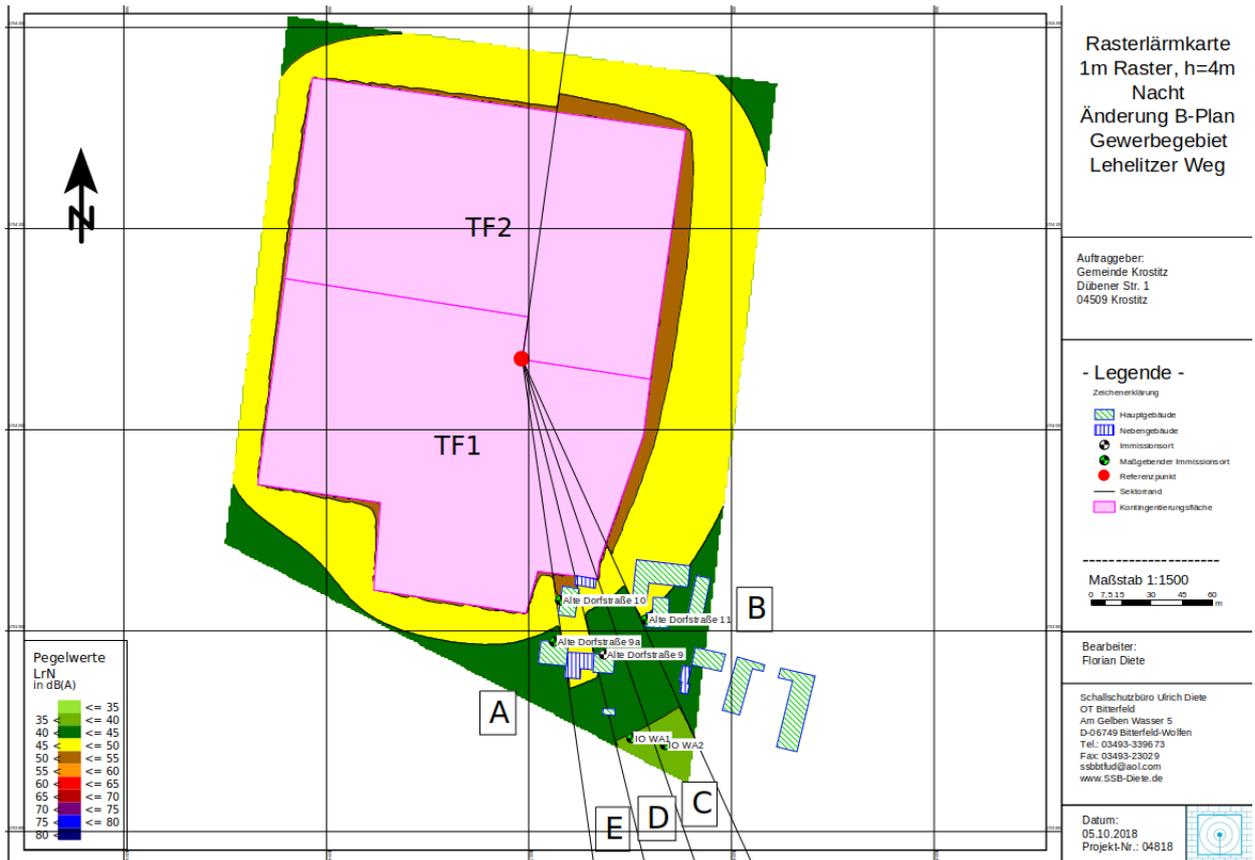


Abb. 3: Lärmimmission an IO WA1+2 nachts (22:00 – 06:00 h): < 40 dB(A)