

# BEGRÜNDUNG

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "An den Leinewiesen" in Krostitz

- Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB -

der Gemeinde Krostitz

Satzung vom 25.10.2018

### 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "An den Leinewiesen" der Gemeinde Krostitz sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein vorhandenes Gebäude für einen Lebensmittelsupermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufs- und 1.415 m<sup>2</sup> Geschossfläche umzubauen. Die derzeit zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 700 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 1.199 m<sup>2</sup>. Für den Anbau von zwei Kühl- bzw. Lagerräumen wird die Baugrenze im betreffenden Teil des rechtskräftigen Mischgebietes geändert. Textliche Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Verkaufs- und Geschossfläche, der Zulässigkeit von Lärmschutzeinrichtungen und der Tiefe der Abstandsflächen werden geändert bzw. ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung 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

### 3 Lage und Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "An den Leinewiesen" befindet sich an der Dübener Straße (B 2) in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 18/85 und 18/86 der Flur 7 in der Gemarkung Krostitz mit einer Größe von 0,41 ha.

### 4 Verfahren der 2. Änderung

Seit 12.06.2008 sind der Bebauungsplan "An den Leinewiesen" Krostitz und seine 1. Änderung rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An den Leinewiesen" Krostitz wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung nicht berührt werden: In einem bereits festgesetzten Baufeld wird lediglich die maximal zulässige Verkaufsfläche eines vorhandenen Lebensmittelsupermarktes von 700 auf 900 m<sup>2</sup> erhöht sowie die Baugrenze so verändert, dass sich die umschlossene, bebaubare Fläche von 1.199 auf 1.415 m<sup>2</sup> vergrößert. Der Zuschnitt der betreffenden Mischbaufläche sowie alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung bleiben unverändert.

Mit der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "An den Leinewiesen" Krostitz berührt weder Belange der Raumordnung und Landesplanung noch Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit städtebaulicher und /oder betrieblicher Atypik unterliegen nicht der Zuordnungspflicht zu einem Sondergebiet /Kerngebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und damit auch nicht den Regelungen des LEP 2013 zur Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels.

Die Satzung der 2. Änderung erfordert somit keine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und wird mit der ortsüblichen Veröffentlichung rechtskräftig.

## 5 Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen

### Vergrößerung der Verkaufs- und Geschossfläche, Festsetzung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Geltungsbereich der 2. Änderung, d.h. in der rechtskräftigen gemischten Baufläche gemäß § 6 BauNVO, welche die Flurstücke 18/85 und 18/86 umfasst, befindet sich derzeit ein Gebäude mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> für die Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Die zulässige Geschossfläche definiert sich über die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze, die derzeit 1.199 m<sup>2</sup> umschließt sowie die textlich festgesetzte Anzahl von einem Vollgeschoss. Um eine zeitgemäße Produktpalette wirtschaftlich anbieten zu können, soll die Verkaufsfläche um 200 m<sup>2</sup> auf 900 m<sup>2</sup> vergrößert und zwei Kühl- bzw. Lagerräume auf einer entsprechend vergrößerten Geschossfläche angebaut werden.

Dazu erhält Satz 3 der textlichen (l.) planungsrechtlichen Festsetzung 1.2 des rechtskräftigen B-Plans folgende neue Formulierung:

*„Im MI sind Einzelhandelsbetriebe (z.B. Lebensmittelsupermarkt) zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 900 m<sup>2</sup>, einer Gesamtgeschossfläche von max. 1.415 m<sup>2</sup> und einem Flächenanteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.“*

Da das Vorhaben die ansässigen Einwohner mit kurzfristigem Bedarf (Lebensmittel, Tiernahrung, Blumen, Drogerieartikel, Zeitungen etc.) dienen soll, beschränkt die geänderte textliche Festsetzung das zulässige Angebot nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente klarstellend auf weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche stellt lediglich den Flächeninhalt der Baugrenze in Verbindung mit dem einen zulässigen Vollgeschoss betragsmäßig klar.

### Veränderung der Baugrenze

Zur Vergrößerung der Geschossfläche wird die Baugrenze in der Planzeichnung entsprechend verändert, so dass sie nunmehr 1.415 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässt. Die festgesetzte rechtskräftige Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Festsetzung eines Vollgeschosses bleiben unberührt.

### Festsetzung von Abstandsflächen

Für einen rationellen Betriebsablauf soll einer der beiden Kühl- und Lagerräume unmittelbar an die vorhandene Laderampe anschließen, die sich zwischen dem Verkaufsgebäude und der Flurstücksgrenze (bisher außerhalb der Baugrenze) befindet. Damit der Kühl- und Lagerraum dort angegliedert werden kann, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 SächsBauO in diesem Bereich auf 0,0 m gesetzt.

### Lärmschutz – Warenanlieferung

Da der Lebensmittelsupermarkt vom Zentrallager der betreibenden Kette aus beliefert wird, ergeben sich durch die erweiterte Lebensmittel-Produkt-Palette keine häufigeren LKW- bzw. Lieferwagen-Fahrten. Das für den rechtskräftigen B-Plan vorliegende Lärmgutachten des Ingenieurbüros Dr. Kiebs &

Partner, Fuchshain bei Leipzig, vom 05.11.1997 weiterhin gültig. Demnach war die Verkaufszeit sowie die Anlieferzeit auf die Tageszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr durch Auflage in der Bau- und Betriebsgenehmigung zu begrenzen; diese Auflage wird auch nach Vergrößerung der Verkaufsfläche Bestand haben. Sollten künftig Nachtanlieferungen erforderlich werden, ist ein ausreichender Schallschutz zu installieren und insbesondere für die angrenzenden Allgemeinen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO durch ein neues Schallgutachten nachzuweisen. Eine ergänzte textliche Festsetzung stellt klar, das Lärmschutzeinrichtungen im Mischgebiet auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen (z.B. eine erweiterte Einhausung der Laderampe). Falls zu einem gegebenen Zeitpunkt elektrisch betriebene (leise) Lieferfahrzeuge zum Einsatz kommen sollen, wäre die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 für die Nachtstunden ebenfalls durch ein neues Schallgutachten nachzuweisen.

#### Lärmschutz – Kundenverkehr

Die Anzahl der Kundenparkplätze verringert sich durch den Anbau eines weiteren Kühl- und Lagerraumes geringfügig. Das durch den Lebensmittelsupermarkt bedingte Verkehrsaufkommen bleibt mithin trotz der vergrößerten Verkaufsfläche insgesamt gleich, und das für den rechtskräftigen B-Plan vorliegende Lärmgutachten des Ingenieurbüros Dr. Kiebs & Partner, Fuchshain bei Leipzig, vom 05.11.1997 auch in diesem Punkt weiterhin gültig.

#### Lärmschutz – Kühlaggregate, Klima- und Lüftungsanlagen

Wie schon bisher müssen auch die vergrößerten Kühlaggregate, Klima- und Lüftungsanlagen so lärmgeschützt angeordnet bzw. ausgeführt werden, dass die Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern – wie schon bisher – im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO tags 55, nachts 40, im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO tags 60, nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Lärmgedämmte Aggregate und Anlagen sind technisch möglich und im Handel verfügbar.

Die Vergrößerung der Verkaufs- und Kühlraumflächen führt mithin zu keiner sachlichen Änderung. Die Einhaltung des Geräuschpegels an den genannten Immissionsorten ist gemäß den gewählten Aggregaten/Anlagen (Datenblätter der Hersteller), Einbauorten und Ausführungsdetails, die der Bebauungsplan nicht festlegen kann, im Bauantrag nachzuweisen.

#### Übrige rechtskräftige Festsetzungen

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung bleiben unberührt.

## **6 Auswirkungen der geplanten Erweiterung zu einem großflächigen Lebensmittelsupermarkt**

Mit der Überschreitung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist der geplante Einzelhandelsbetrieb großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe werden jedoch nur dann von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben. Der Freistaat Sachsen ist im März 2018 dem „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels“ vom 28.09.2017 beigetreten, wonach die Vermutung gilt, dass ein Lebensmittelsupermarkt über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zur Nahversorgung der Bevölkerung mit höchstens 10 % nicht-nahversorgungsrelevantem Verkaufsangebot in der Regel Auswirkungen auf die Struktur der Einzelhandelsbetriebe und auf städtebauliche Kriterien hat, sofern nicht eine atypische Fallgestaltung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorliegt.

Gemäß Kap. 1.2 Abs. 3 des Leitfadens ist derselbe auf die vorliegende Fallkonstellation anwendbar.

Im vorliegenden Fall stützen folgende Gründe die städtebauliche Atypik gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO:

1. Das am Standort bereits vorhandene, für die Nahversorgung genutzte und bewährte Gebäude erreicht bereits heute knapp die Schwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, deren Überschreitung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in der Regel Auswirkungen auf städtebauliche, infrastrukturelle und weitere Belange erzeugt und daher ein Sonderbaugelände erfordert. Die hier geplante Erweiterung um 216 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf 1.415 m<sup>2</sup> Geschossfläche vergrößert dieselbe nur um ca. 1/6.

Vor dem Hintergrund, dass kein neuer Markt mit 1.415 m<sup>2</sup> Geschossfläche errichtet, sondern ein bestehender um 216 m<sup>2</sup> Geschossfläche erweitert wird, relativieren sich zu betrachtende Auswirkungen auf städtebauliche und verkehrliche Belange erheblich.

2. Die ergänzte klarstellende textliche Festsetzung begrenzt die nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteile auf weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Zulässig ist ein Lebensmittelsupermarkt zur Nahversorgung der Einwohner.

3. Der vorhandene Standort ist städtebaulich durch den rechtskräftigen B-Plan „An den Leinewiesen“ in die Ortslage eingebunden und befindet sich inmitten vorhandener Wohnbebauung. Die B 2 weist bereits heute eigene Abbiegefahrstreifen zum Einkaufsmarkt auf. Die städtebauliche Einbindung ist somit gegeben.
4. Der Lebensmittelsupermarkt im Baugebiet „An den Leinewiesen“, das vollständig mit Wohnhäusern bebaut ist und an den gewachsenen Ortskern von Krostitz unmittelbar anschließt, befriedigt den täglichen Bedarf der ansässigen Bevölkerung. Mit einem fußläufigen Radius von 1.000 m (entsprechend 10 – 12 Minuten Gehzeit) ist der geplante Lebensmittelsupermarkt nahezu für die gesamte Ortslage Krostitz erreichbar. Darüberhinaus dient der Lebensmittelmarkt aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum an der B 2 und in der Nähe einer leistungsfähigen ÖPNV-Haltestelle auch der Versorgung der Bewohner der Ortsteile Beuden, Hohenossig, Kletzen, Krensitz, Lehelitz, Priester und Pröttitz der Gemeinde Krostitz (Nahbereich in ländlicher Lage bis ca. 3 km, vgl. KUSCHNERUS 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, Rd. 98). Zusätzlich versorgt der Lebensmittelsupermarkt Einwohner der übrigen Ortschaften der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau, die beruflich nach Krostitz oder in die nördliche Peripherie von Leipzig einpendeln. Insgesamt leben in den Ortsteilen der VG Krostitz-Schönwölkau 6.364 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 31.03.2018). Bei einer Einwohner-Kaufkraft von 90 % des Bundesdurchschnitts sind 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner für kurzfristigen Bedarf, d.h. 2.864 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisierbar. Zusammen mit dem Nahversorgungszentrum „An den Brauereiwiesen“ kommt die Gemeinde Krostitz bei der Vergrößerung des Standortes „An den Leinewiesen“ auf insgesamt ca. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf (0,36 m<sup>2</sup>/EW) und befindet sich damit noch immer unter dem vorgenannten möglichen Wert. Im Übrigen befinden sich in der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau keine nennenswerten Lebensmittelläden mehr. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Einzelhandelsstruktur für nahversorgungsrelevante Sortimente sind wenig plausibel.
5. Die Orientierungswerte für die Lärmimmission der DIN 18005-1 Beiblatt 1 werden in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten weiterhin eingehalten, da das Vorhaben keinen erheblichen zusätzlichen Verkehr erzeugt und keine zusätzlichen Parkplätze errichtet werden, siehe oben Punkt „Lärmschutz“. Außerdem ist ein direkter Anschluss der Parkplätze an die B 2 mit eigenem Linksabbieger-Fahrstreifen vorhanden. Die B 2 nimmt daher unmittelbar bereits einen größeren Teil des minimalen zusätzlichen Verkehrs auf; bei 13.600 Kfz/24 h (Verkehrszählung 2017) auf der B 2 ist der zusätzliche Verkehr dort vernachlässigbar gering. Da aus dem OT Krostitz viele Leute zu Fuß oder mit dem Fahrrad einkaufen, ist auch die zusätzliche Belastung der Gemeindestraßen innerhalb des OT Krostitz durch die Vergrößerung der Geschossfläche vernachlässigbar gering.

Da sich das Verkaufs-Gebäude längsseitig parallel zur B 2 erstreckt, sich der Parkplatz B 2-seitig vor dem Gebäude und gemäß Lärmkartierung des LfLUG (2017) im Lärmstreifen der B 2 mit 65 – 70 dB(A) befindet, ist der auf dem Parkplatz generierte Verkehrslärm ebenfalls unerheblich.

Aufgrund der dargestellten, zweifelsfreien Sachlage ist ein gesondertes Gutachten zum Verkehrslärm, der durch die Erhöhung der möglichen Verkaufs- und Geschossfläche zusätzlich induziert wird, nach Ansicht der Gemeinde Krostitz nicht erforderlich.