

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Projekt: 2. Änderung des Bebauungsplans
„Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“
am Sportplatz

Planungshoheit: Gemeinde Lossatal
Karl-Marx-Straße 14
04808 Lossatal

Fachplaner: seecon Ingenieure GmbH
Gemeinsam | Zukunft | Planen
Spinnereistraße 7, Halle 14
04179 Leipzig

Christoph Bolte
Projektverantwortlicher

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	4
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	5
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
1.3.1 Allgemeine Anforderungen	7
1.3.2 Belange der Wirtschaft.....	7
1.3.3 Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung	7
1.3.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	7
1.4 Verfahren	7
2 Grundlagen der Planung	8
2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
2.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	8
2.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	9
2.1.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
2.1.4 Technische Infrastruktur	10
2.1.5 Eigentumsverhältnisse.....	11
2.1.6 Altlasten	11
2.1.7 Kampfmittelbelastungen	11
2.1.8 Archäologie	11
2.1.9 Vermessungs- und Grenzmarken	12
2.1.10 An das Plangebiet angrenzende Bereiche.....	12
2.2 Planerische und rechtliche Grundlagen	12
2.2.1 Rechtsgrundlagen.....	12
2.2.2 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Regionalplan Westsachsen 2008	13
2.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lossatal.....	14
2.3 Planungskonzept	14
2.3.1 Städtebauliches Konzept, Verkehrs- und Erschließungskonzept	14
2.3.2 Umweltverträglichkeit/Grünordnerisches Konzept	14
2.3.3 Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen	15
2.4 Kosten und Durchführung der Änderung	19
3 Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ...	20
3.1 Entfall der Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung bei den allgemeinen Wohngebieten	20

Seite

3.2	Entfall der Vorgaben zu Materialwahl bei der Dacheindeckung in den allgemeinen Wohngebieten.....	21
3.3	Entfall der Vorgabe zwingend zweigeschossig in den allgemeinen Wohngebieten zu bauen.....	21
3.4	Änderung der zulässigen Grundfläche für Kleingewächshäuser, Wintergärten, Garten- und Gerätehäuser.....	21
3.5	Änderung der Vorgaben zu Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten	21
3.6	Zulässigkeit von Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung mit Ausnahme zur Zucht.....	22
3.7	Verbund einzelner durch Baugrenzen gebildeter Baufelder zu einem einzigen Baufeld zur Flexibilisierung der Grundstücksaufteilung	22
3.8	Festsetzung einer Zufahrtmöglichkeit je Baugrundstück über die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen für Straßenbegleitgrün in den allgemeinen Wohngebieten	23
3.9	Festsetzung einer Fläche mit bodendeckenden Gehölzen je Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten	23
4	Flächenbilanz	24
5	Quellenverzeichnis	24

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Übersichtslageplan Vorhabenareal	5
Abbildung 2: Luftbild Plangebiet mit Geltungsbereich Bebauungsplan.....	6
Abbildung 3: Luftbild Vorhabenareal mit gegenwärtigen Nutzungen	10

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südwestlich des Ortszentrums des Ortes Großschepa in der Gemeinde Lossatal.



Abbildung 1: Übersichtslageplan Vorhabenareal

Das bestehende B-Plangebiet wird nach Norden hin begrenzt durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 206/20, 206/61, 206/35, 206/3, 206/70, 206/39, 206/72, 206/74, 206/75, 743/1 und 749/1 der Gemarkung Großschepa. Dahinter befinden sich Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern.

Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Bebauungsplangebiet an. Im Süden grenzen an das Plangebiet ein einzelnes baulich genutztes Grundstück sowie Grünflächen und Dauerkleingärten an.

Die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes wird durch die Straßenkante der Alten Wurzener Straße gebildet. Dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Dauerkleingärten.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der folgenden Abbildung zu ersehen.



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet mit Geltungsbereich Bebauungsplan

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Lossatal verzeichnet gegenwärtig eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücksflächen innerhalb ihrer bereits vorhandenen Baugebiete. Eines dieser Baugebiete befindet sich innerhalb des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Großzscheпа“ am Sportplatz im Ortsteil Großzscheпа.

Im bestehenden Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Großzscheпа“ sind als zulässige Dachformen jedoch bisher noch keine Flachdächer vorgesehen. Die interessierten Bauherren, welche bei der Gemeinde Lossatal angefragt und teilweise bereits Bauvoranfragen bei der Genehmigungsbehörde gestellt haben, planen jedoch in ihrer Mehrzahl die Errichtung von Einfamilienhäusern im altersgerechten Bungalowstil mit flachem Dach.

Um die bauwilligen Einwohner in der Ortschaft Großzscheпа zu halten und eine Abwanderung der Interessenten zu vermeiden, möchte die Gemeinde den bereits bestehenden Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Großzscheпа“ am Sportplatz entsprechend ändern.

In diesem Zusammenhang werden auch Änderungen vorgenommen, die die Einfriedungen, die Grundstückszufahrten und die gestalterischen Vorgaben betreffen.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

1.3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“ am Sportplatz wird die Grunddaseinsfunktion „Wohnen“ berührt. Vorgenommen werden im Wesentlichen bauordnungsrechtliche Änderungen, die die Gestaltung der Wohnhäuser betreffen. Die konkreten Änderungen werden im Kapitel 2.3.3 Geplante Änderungen aufgelistet und in den darauffolgenden Kapiteln begründet.

1.3.2 Belange der Wirtschaft

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“ am Sportplatz werden keine Änderungen vorgenommen, die Belange der Wirtschaft betreffen oder beeinträchtigen.

1.3.3 Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“ am Sportplatz werden keine Änderungen vorgenommen, die die Belange des Verkehrs oder der Ver- und Entsorgung betreffen oder beeinträchtigen.

1.3.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes bestehende grünordnerische Festsetzungen angepasst.

1.4 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“ am Sportplatz ist seit 1993 rechtskräftig. Im Jahr 1997 wurde er erstmalig geändert.

Auf Basis des Bebauungsplanes sind in den vergangenen zwei Jahrzehnten die Erschließungsanlagen errichtet und eine größere Anzahl Bauvorhaben bereits realisiert worden. Es sind noch etwa zwölf Baugrundstücke unbebaut.

Zur Umsetzung des Planzieles, nun auch Wohngebäude im Bungalowstil errichten zu können, ist ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Da diese Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

Im vereinfachten Verfahren wird weiterhin von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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 ist nicht anzuwenden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) vom 13.04.2016	13.04.2016
Beschluss Nr. GR-5-61-II-16, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2016 Nr. 4 vom 27.04.2016	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 21.04.2016	21.04.2016 – 03.06.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2016 Nr. 4 vom 27.04.2016	09.05.2016 – 10.06.2016

2 Grundlagen der Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

2.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Areal ist relativ eben und in größeren Teilen bereits bebaut.

In der Baubeschreibung zur Erschließung aus dem Jahr 1994 wurden Angaben zu den anstehenden Bodenverhältnissen getätigt. Demnach stehen unterhalb der Oberbodenschicht Geschiebeböden als Lößlehm und Geschiebelehm bis zu einer Mächtigkeit von 1,00 bis 2,00 m an. Darunter liegen 1,50 m bis 3,00 m dicke Sand- und Kiesschichten. Der Grundwasserstand wird laut damaliger Baubeschreibung nicht berührt.

Bauherren wird daher generell empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

2.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Gelände ist gegenwärtig entsprechend der planerischen Absicht des bestehenden Bebauungsplanes erschlossen und in Teilen mit Einfamilienhäusern bebaut. Vereinzelt sind noch unbebaute Baugrundstücke an den erschließenden Straßen „Geranienweg“, „Nordweg“ und „Siedlungsstraße“ vorhanden.

Ebenso ist der im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ansässige Sportplatz und ein Spielplatz bereits realisiert worden.

2.1.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die nicht bebauten Bereiche des Geltungsbereiches, darunter auch die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen noch unbebauten Bereiche, werden als Wiesenflächen genutzt.

Einen Überblick über die gegenwärtigen Nutzungen gibt das folgende Luftbild.



Abbildung 3: Luftbild Vorhabenareal mit gegenwärtigen Nutzungen

2.1.4 Technische Infrastruktur

Da der Standort bisher bereits baulich entwickelt und genutzt wurde, existieren im Plangebiet bereits die notwendigen Straßen und die dazugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke sind darüber mit erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B für Grundwasserfassungen des Wasserwerkes Canitz/Thallwitz. Die Trinkwasserschutzzone soll einen Schutz des Grundwassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen und Verunreinigungen gewährleisten. So ist die Grundwasserüberdeckung weitgehend zu erhalten und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu minimieren.

2.1.5 Eigentumsverhältnisse

Die bereits bebauten Wohnbaugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Der Sportplatz und die noch unbebauten Grundstücke befinden sich gegenwärtig im Eigentum der Kommune.

2.1.6 Altlasten

Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsrechte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

2.1.7 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

2.1.8 Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte im Zuge ihrer Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mit, dass es zum geänderten Vorhaben aus denkmalpflegerischer Sicht zu oberirdischen Baudenkmalen keine Bedenken gibt. Das Vorhaben liegt jedoch weiterhin im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß § 14 Absatz 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) genehmigungspflichtig. Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis

Leipzig unter der Rubrik:-> Sachgebiet Denkmalschutz -> Dokumente. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.9 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

2.1.10 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

Die allgemeinen Wohngebietsflächen des B-Plangebietes verschmelzen im Norden mit der dort bestehenden angrenzenden Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzen an das Plangebiet ein einzelnes baulich genutztes Grundstück sowie Grünflächen und Dauerkleingärten an. Östlich verläuft die Alte Wurzener Straße. Dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Dauerkleingärten.

Etwa 300 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Lossa.

2.2 Planerische und rechtliche Grundlagen

2.2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I Nr. 61 S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004) zuletzt geändert am 2. April 2014, SächsGVBl. S. 238, 258
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO), vom 18. März 2005 [Berichtigt 14. April 2005 (SächsABl. S. 363)], rechtsbereinigt mit Stand 7. August 2012
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 3. März 1993, das zuletzt durch das Gesetz vom 2. April 2014 (SächsGVBl. Nr. 6 vom 30.04.2014 S. 234) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (SächsGVBl. Nr. 5 vom 29.03.2014 S. 146), das zuletzt durch das Gesetz vom 2. April 2014 (SächsGVBl. Nr. 6 vom 30.04.2014 S. 234) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan 2013 vom 12.07.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2013
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008

2.2.2 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Regionalplan Westsachsen 2008

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Großzscheпа“ am Sportplatz ist seit 1993 rechtskräftig und wurde zuletzt 1997 geändert.

Die in der vorliegenden 2. Änderung geplanten Änderungsinhalte zu Dachformen, Materialwahl, Einfriedungen und Grundstückszufahrten haben keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen. Eine zusätzliche Ausweisung von Baugebieten oder eine Änderung der bisherigen Art der baulichen Nutzung erfolgen nicht. Neue Flächen werden somit nicht in Anspruch genommen. Das Areal ist verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Landesentwicklungs- und Regionalplanung hinreichend berücksichtigt.

2.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lossatal

Für die Gemeinde Lossatal existiert für den Bereich der ehemals selbständigen Gemeinde Hohburg mit dem Ortsteil Großscheпа ein Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet im Ortsteil Großscheпа Wohnbauflächen und Flächen für einen Sportplatz dar. Damit gilt der Bebauungsplan mit den darin vorgesehenen Nutzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Planungskonzept

2.3.1 Städtebauliches Konzept, Verkehrs- und Erschließungskonzept

An dem bestehenden städtebaulichen Konzept, wonach der nördliche Bereich des Bebauungsplanes durch allgemeine Wohngebiete und der südliche Bereich durch eine Sportplatzfläche in Anspruch genommen wird (vgl. dazu auch Abbildung 2: Luftbild Plangebiet mit Geltungsbereich Bebauungsplan), wird weiterhin festgehalten. Die räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungsarten ist nach Gesichtspunkten der Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen weiterhin sinnvoll und richtig.

Auch die im bestehenden Bebauungsplan bereits planungsrechtlich festgesetzten Verkehrswege sollen unverändert bleiben. Dadurch sind die Erschließung der einzelnen Baugebiete und deren Anbindung an das äußere Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Auch die Vorgaben zu den in den Baugebieten vorzuhaltenden Stellplätzen bleiben unverändert.

Die für die Versorgung des Gebiets benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Erschließungsstraßen bereits an. Die Straßen und Medien in den bereits erschlossenen Bauabschnitten des Bebauungsplangebietes sind entsprechend der Angaben aus dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“ am Sportplatz dimensioniert worden. Eine Ver- und Entsorgung mit Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Regenwasser, Telekommunikation und Elektroenergie der noch unbebauten Teilflächen ist somit prinzipiell sofort möglich.

2.3.2 Umweltverträglichkeit/Grünordnerisches Konzept

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“ am Sportplatz wurde im Jahr 1993 auch ein Grünordnungsplan erstellt, dessen planerische Grundsätze durch die vorliegende 2. Änderung nicht verändert werden sollen. Insgesamt sind durch die Änderungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3.3 Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Wie im Kapitel 1.2 „Planungsanlass und Planungserfordernis“ dargestellt, ist vorgesehen, dass im bestehenden Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Großzscheпа“ am Sportplatz zukünftig auch andere Dachformen als Satteldächer zulässig sein sollen. In diesem Zusammenhang werden auch Änderungen vorgenommen, die die Einfriedungen, die Grundstückszufahrten und die gestalterischen Vorgaben betreffen.

Alle sonstigen Planungsinhalte werden nicht verändert. Die beizubehaltenden Planungsinhalte, die nun nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung sind, wurden im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet Großzscheпа“ am Sportplatz begründet und mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen folgende Sachverhalte:

Änderung Nr. 1: Entfall der Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung bei den allgemeinen Wohngebieten

Um in den allgemeinen Wohngebieten neben der bereits zulässigen Dachform Satteldach auch weitere Dachformen zulassen zu können, soll die einschränkende Festsetzung, dass nur Satteldächer mit bestimmten Dachneigungen zulässig sind, entfallen. In diesem Zusammenhang wird auch die empfohlene Firstrichtung zurückgenommen. In den anderen Teilen der Ortschaft Großzscheпа sind neben der Dachform Satteldach auch andere Dachformen anzutreffen. Die dort anzutreffenden Satteldächer haben ebenfalls unterschiedliche Firstrichtungen. Städtebaulich besteht kein Grund, diese Dachformen weiterhin im Bebauungsplan-gebiet auszuschließen.

Bei Bauherren hat sich in den vergangenen Jahren das Bewusstsein für altersgerechte Bauformen verstärkt, was sich auch in der Nachfrage der zu bauenden Haustypen niederschlägt. So wird der Bungalowstil mittlerweile immer häufiger gewünscht. Dieser hat in der Regel ein Flachdach. Dem soll mit der Änderung nachgekommen werden. Durch die weiterhin gültigen Vorgaben zu Geschossigkeit, Geschossflächenzahlen und Traufhöhe wird gewährleistet, dass durch die Änderung keine zusätzlichen Wohnflächen vorbereitet werden, die raumordnerisch an dieser Stelle nicht erwünscht wären oder Baukörper entstehen, die aufgrund ihrer Höhe zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Bildes oder Verschattungen der Nachbarschaft führen.

Änderung Nr. 2: Entfall der Vorgaben zu Materialwahl bei der Dacheindeckung in den allgemeinen Wohngebieten

Um die allgemeinen Wohngebiete optisch an die anderen – zum Teil auch an das Bebauungsplangebiet angrenzenden – Wohn- und Dorfgebiete der Ortschaft Großscheпа anzupassen und somit ein angepassteres städtebauliches Bild und ein gewachsenes Gefüge zu ermöglichen, sollen zukünftig keine Vorgaben mehr zur Materialwahl bei der Dacheindeckung gemacht werden. Dies steht auch im Zusammenhang mit dem Ziel, neben Satteldächern noch weitere Dachformen zuzulassen. So werden beispielsweise Flachdächer nicht mit Ziegeln eingedeckt. Durch diese Regelung erhalten Bauherren die Möglichkeit, auch andere Materialien oder beispielsweise auch Solarmodule oder begrünte Dächer verwenden zu können. Dadurch wird auch das Ziel eines positiven Beitrages zum Klimaschutz gefördert.

Änderung Nr. 3: Entfall der Vorgabe, zwingend zweigeschossig in den allgemeinen Wohngebieten zu bauen

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan ist in den allgemeinen Wohngebieten stets mit zwei Vollgeschossen zu bauen. Um im Plangebiet auch den altengerechten Bungalowstil zu ermöglichen soll ebenfalls eine eingeschossige Bauweise zulässig sein. Aus diesem Grund soll festgesetzt werden, dass anstelle einer zwingenden Zweigeschossigkeit maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Als zweites Vollgeschoss zählt dabei auch ein Dachgeschoss, wenn es die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllt. § 90 SächsBO bestimmt ein Vollgeschoss wie folgt: „Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“ Ein Dachgeschoss, das diese Kriterien nicht erfüllt, zählt nicht als Vollgeschoss.

Zukünftig möglich wären somit auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach.

Durch die weiterhin gültige Vorgabe zur Traufhöhe bleibt jedoch gewährleistet, dass durch die vorliegende Änderung keine Gebäudehöhen erreicht werden, die zu stark von den umliegenden Wohngebäudehöhen abweichen und sich störend auf das Ortsbild auswirken würden. Es werden durch die Beibehaltung der bisherigen Grund- und Geschossflächenzahlen auch keine zusätzlichen Wohnflächen vorbereitet, die raumordnerisch an dieser Stelle nicht erwünscht wären.

Änderung Nr. 4: Änderung der zulässigen Grundfläche für Kleingewächshäuser, Wintergärten, Garten- und Gerätehäuser

In den allgemeinen Wohngebieten sind bisher lediglich 16 m² große Kleingewächshäuser, Wintergärten, Garten- und Gerätehäuser zulässig. Diese Fläche soll auf insgesamt 20 m² erhöht werden, um Bauherren auch zu ermöglichen, bspw. sowohl einen Wintergarten als auch ein Gerätehaus auf ihrem Grundstück zu errichten. Die maximal versiegelbare Grundfläche je Baugrundstück erhöht sich dadurch nicht, sondern bleibt unverändert. Ein zusätzlicher Eingriff findet nicht statt.

Änderung Nr. 5: Änderung der Vorgaben zu Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten sind bisher lediglich 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig. Die Höhe von Einfriedungen soll zukünftig bis zu 1,50 m betragen dürfen, um ein einfaches Übersteigen des Zaunes oder das Überspringen durch größere Tiere wie Hunde zu verhindern. Vorgaben zur Materialwahl werden lediglich zu Vollmauern getätigt, die mit Ausnahme im Sockelbereich, aus Gründen des Ortsbildes an Grenzen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig sein sollen.

Änderung Nr. 6: Zulässigkeit von Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung mit Ausnahme zur Zucht

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind Anlagen zur Kleintierhaltung ausgeschlossen gewesen. Es soll Eigentümern und Nutzern der Baugrundstücke zukünftig möglich sein, auf ihren Grundstücken auch Tiere wie einen Hund, eine Katze oder Kleintiere wie Kaninchen zu halten und die dafür notwendigen baulichen Anlagen errichten zu können, wie dies in allgemeinen Wohngebieten üblich ist. Großscheпа ist ein Ortsteil im ländlichen Raum, der durch eine dörfliche Struktur geprägt ist, wo Tierhaltung nicht ungewöhnlich ist. Im Gegensatz zu einem Dorfgebiet sind jedoch u.U. störende Tierarten, wie Federvieh oder größere Nutztiere weiterhin nicht zulässig. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Tiere, die als Gefährten in das tägliche Leben einbezogen sind.

Daher werden im Zuge der vorliegenden Änderung lediglich noch Anlagen zur Zucht von Kleintieren ausgeschlossen, die nach § 14 BauNVO zulässig sein könnten. Dies geschieht, um die Kleintieranzahl auf das übliche Maß zu begrenzen, da eine größere Anzahl an Tieren zu ungewollten Störungen in der Nachbarschaft führen kann und dies aus Gründen der Rücksichtnahme nicht gewünscht ist. Bauliche Anlagen zur Zucht von größeren Tieren sind überdies keine Nebenanlage mehr und somit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Änderung Nr. 7: Verbund einzelner durch Baugrenzen gebildeter Baufelder zu einem einzigen Baufeld zur Flexibilisierung der Grundstücksaufteilung

Durch den Verbund einzelner durch Baugrenzen gebildeter Baufelder soll stellenweise ein flexiblerer Grundstückszuschnitt erreicht werden. Dies betrifft die vier nebeneinander liegenden noch unbebauten Baufelder an der Alten Wurzener Straße sowie die zwei nebeneinander liegenden noch unbebauten Baufelder am Geranienweg. Die Abstände zu Verkehrsflächen und die Tiefe der Baufelder bleiben unverändert. Dadurch wird das Baugebiet aufgelockert und eine flexiblere Gebäudeanordnung als auch Grundstücksaufteilung ermöglicht. Die bisherigen Baufenster ermöglichten im Mittel überwiegend nur Baugrundstücke von etwa 500

m² Gesamtgröße. Durch die Änderung können nun bei Bedarf stellenweise auch etwas größere Baugrundstücke angeboten werden, wie es im ländlichen Raum häufig üblich ist.

Änderung Nr. 8a: Festsetzung einer Zufahrtmöglichkeit je Baugrundstück von maximal 3,50 m Breite über die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen für Straßenbegleitgrün in den allgemeinen Wohngebieten

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind die allgemeinen Wohngebiete stets von einem 1,25 m bis 1,75 m breiten Streifen öffentlichen Grünfläche für Straßenbegleitgrün umgrenzt. Im bisherigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass dieser Streifen mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und Rasenansaat nicht zulässig ist. Im Zuge der Änderung wird festgesetzt, dass diese Grünfläche durch eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück unterbrochen und die Grundstückszufahrt befestigt ausgeführt werden darf. Eine Grundstückszufahrt ist üblicherweise 3,50 m breit. Die Festsetzung ist nötig, damit die Erschließung der Baugrundstücke bauplanungsrechtlich einwandfrei gesichert ist.

Änderung Nr. 8b: Festsetzung einer Fläche mit bodendeckenden Gehölzen je Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten

Aufgrund der bauplanungsrechtlich notwendigen Festsetzung einer Zufahrtmöglichkeit je Baugrundstück über die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen für Straßenbegleitgrün in den allgemeinen Wohngebieten wird ausgleichend eine entsprechend gleichgroße Pflanzfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt, um zu gewährleisten, dass es zu keiner zusätzlichen Versiegelung durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im Plangebiet kommt. Davon ausgehend, dass eine Grundstückszufahrt üblicherweise 3,50 m breit und die zu überquerende Grünfläche maximal 1,75 m tief ist, ergibt sich dafür eine Fläche von 6,12 m² je Baugrundstück. Entsprechende Pflanzungen sind auf den bereits bebauten Baugrundstücken bereits vorgenommen worden. Dadurch bleibt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan auch im Zuge der vorliegenden 2. Änderung rechnerisch unverändert. Die Festsetzung zur Begrünung entspricht den Vorgaben des § 8 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), die eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorsehen. Die Festsetzung einer Bepflanzung von 6,12 m² mit bodendeckenden Gehölzen geht über den Mindeststandard der SächsBO hinaus und sichert damit eine hochwertige Begrünung der Baugrundstücke.

Die vorgenannten Änderungen betreffen nicht nur die noch freien Baugrundstücke, sondern das gesamte Bebauungsplangebiet.

2.4 Kosten und Durchführung der Änderung

Die anfallenden Planungskosten der 2. Änderung werden von der Gemeinde Lossatal übernommen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

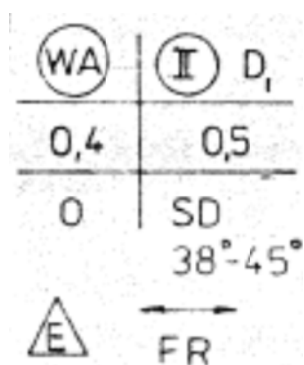
Durch die in Kapitel 2.3.3 benannten und begründeten Änderungen ergeben sich die folgenden Anpassungen bzw. Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Alle sonstigen Planungsinhalte werden nicht verändert und beibehalten. Sie wurden im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Kartoffellagerhalle“ bereits begründet und mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden somit nur um die in den folgenden Kapiteln 3.1 bis 3.9 behandelten Planungsinhalte ergänzt bzw. geändert.

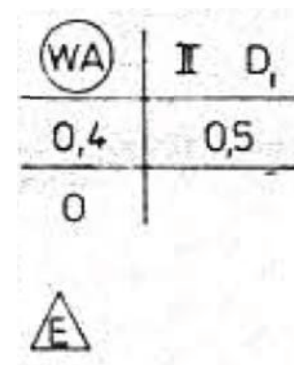
3.1 Entfall der Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung bei den allgemeinen Wohngebieten

Bisher waren in den Einschrieben der Planzeichnung als zulässige Dachneigung 38° bis 45° und als zulässige Dachform Satteldächer vorgegeben worden. Diese Vorgaben entfallen zukünftig in der Planzeichnung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen.

Bisher:



neu nach 2. Änderung:



Weiterhin entfallen im Zuge dieser 2. Änderung die bisherige textliche Festsetzungen 4.1 („Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtung sind entsprechend den festgesetzten Höchstwerten einzuhalten.“), die bisherige textliche Festsetzungen 4.3 („Firstabwalmungen an den Firstenden sind zulässig.“) und 4.4 („Kniestöcke (Drempel) sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.“) ersatzlos.

3.2 Entfall der Vorgaben zu Materialwahl bei der Dacheindeckung in den allgemeinen Wohngebieten

Im Zuge dieser 1. Änderung entfällt die bisherige textliche Festsetzung 4.2 („Für die Dachdeckung ist nur keramisches Deckungsmaterial zu verwenden.“) ersatzlos aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen.

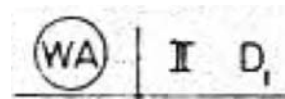
3.3 Entfall der Vorgabe zwingend zweigeschossig in den allgemeinen Wohngebieten zu bauen

Bisher war in den Einschrieben der Planzeichnung eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben. Diese Vorgabe entfällt zukünftig in der Planzeichnung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen. Erlaubt ist fortan eine bis zu zweigeschossige Bebauung als Maximum.

Bisher:



neu nach 2. Änderung:



3.4 Änderung der zulässigen Grundfläche für Kleingewächshäuser, Wintergärten, Garten- und Gerätehäuser

Die bisherige textliche Festsetzung 4.8 („Kleingewächshäuser, Wintergärten, Garten- und Gerätehäuser sind bis maximal 16 m² überdachte Grundfläche je Grundstück und Gebäudeeinheit zulässig (max. Traufhöhe 2,5 m), zulässige Materialien sind nur Holz und Glas“) wird im Zuge der 2. Änderung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wie folgt geändert:

„Kleingewächshäuser, Wintergärten, Garten- und Gerätehäuser sind bis maximal 20 m² überdachte Grundfläche je Grundstück und Gebäudeeinheit zulässig (max. Traufhöhe 2,50 m), zulässige Materialien sind nur Holz und Glas.“

3.5 Änderung der Vorgaben zu Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten

Die textliche Festsetzung 8.1 („Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig“) wird im Zuge der 2. Änderung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wie folgt geändert:

„8.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind lebende (Pflanzungen) und nichtlebende (Zäune) Einfriedungen. An Grenzen zu öffentlichen Flächen dürfen massive Einfriedungen (z.B. Vollmauer) nicht höher als 0,50 m sein (Sockelbereich).“

3.6 Zulässigkeit von Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung mit Ausnahme zur Zucht

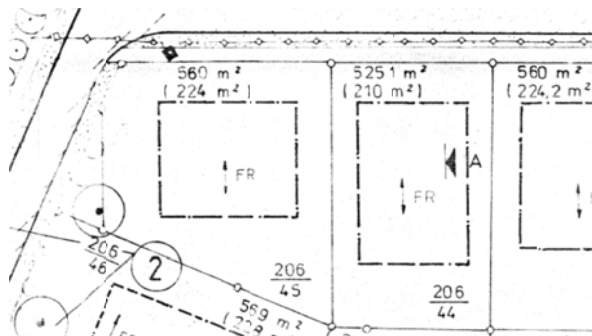
Die textliche Festsetzung 10.1 („Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.“) wird im Zuge der 2. Änderung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wie folgt geändert:

„10.1 Anlagen für die Tierhaltung (Hunde, Katzen) sowie die Kleintierhaltung sind bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen für die Kleintierhaltungszucht.“

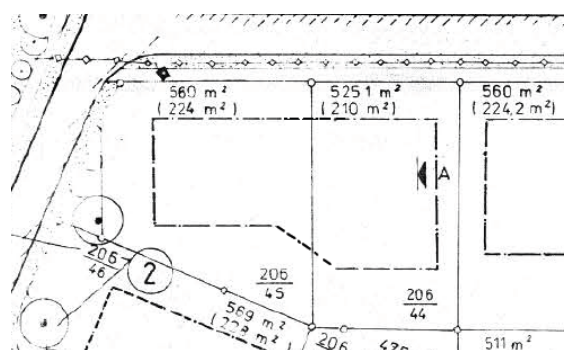
3.7 Verbund einzelner durch Baugrenzen gebildeter Baufelder zu einem einzigen Baufeld zur Flexibilisierung der Grundstücksaufteilung

Bisher waren in der Planzeichnung am Geranienweg zwei einzelne Baufelder dargestellt. Diese werden in der 2. Änderung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen miteinander verbunden.

Bisher:



neu nach 2. Änderung:



Dies betrifft auch die vier nebeneinander liegenden noch unbebauten Baufelder an der Alten Wurzener Straße. Diese werden in der 2. Änderung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen miteinander verbunden.

Bisher:



neu nach 2. Änderung:



3.8 Festsetzung einer Zufahrtmöglichkeit je Baugrundstück über die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen für Straßenbegleitgrün in den allgemeinen Wohngebieten

Aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wird eine neue textliche Festsetzung 5.2 im Zuge der 2. Änderung ergänzt:

„Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB

...

5.2 Je Baugrundstück darf die sich zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und der Straßenverkehrsfläche befindliche öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) einmal durch eine befestigt ausgeführte Grundstückseinfahrt unterbrochen werden.“

3.9 Festsetzung einer Fläche mit bodendeckenden Gehölzen je Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten

Aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wird eine neue textliche Festsetzung 7.8 im Zuge der 2. Änderung ergänzt:

„7. Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, 25b, BauGB

...

7.8 Je Baugrundstück ist eine 6,12 m² große Fläche des Baugrundstücks mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Bepflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen werden angerechnet.“

4 Flächenbilanz

In Gegenüberstellung mit dem bestehenden Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Großscheпа“ am Sportplatz aus dem Jahr 1993 und der anschließenden 1. Änderung im Jahr 1997 ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen der Flächengrößen und erzielbaren Grundflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete.

Eine Mehrversiegelung findet nicht statt und es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die einen zusätzlichen naturschutzfachlichen Ausgleich erfordern würden.

5 Quellenverzeichnis

Freistaat Sachsen Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen.

Regionaler Planungsverband Westsachsen (2008): Regionalplan Westsachsen.

Gemeinde Lossatal (2004): Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohburg.