

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Projekt: 1. Änderung des Bebauungsplans
Wohn- und Gewerbegebiet
„An der Kartoffellagerhalle“ in Falkenhain

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	9
2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	9
2.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	9
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.....	13
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	14
2.4 Kosten und Durchführung der Änderung	17
3 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ...	18
3.1 Entfall der Vorgaben zur Dachform bei den allgemeinen Wohngebieten	18
3.2 Entfall der Vorgaben zu Material- und Farbwahl bei der Dacheindeckung in den	

	Seite
allgemeinen Wohngebieten	18
3.3 Festsetzung von Umgrenzungsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anstelle der Ausweisung von privaten Grünflächen in den allgemeinen Wohngebieten	19
3.4 Festsetzung der Zufahrtmöglichkeit je Baugrundstück auch über die Umgrenzungsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten.....	19
3.5 Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten	21
3.6 Änderung der Vorgaben zu Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten	21
4 Flächenbilanz	22
5 Quellenverzeichnis	22

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 westlich des Ortszentrums des Ortsteils Falkenhain der Gemeinde Lossatal.

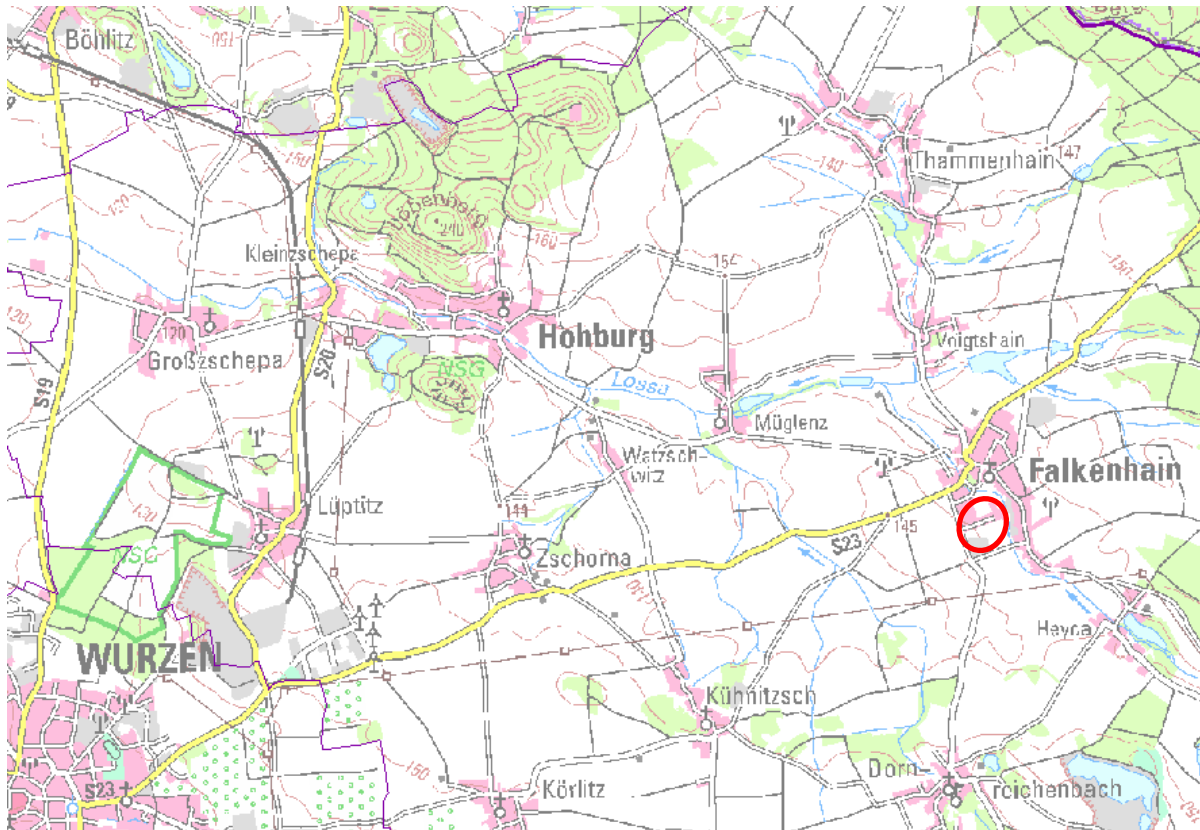


Abbildung 1: Übersichtslageplan Vorhabenareal

Das bestehende B-Plangebiet wird nach Norden hin begrenzt durch die Straße „An der Lossa“ und den „Gartenweg“. Dahinter befinden sich Wohngebiete. Westlich verläuft die „Bergstraße“, im Süden der „Kühnitscher Weg“. Daran anschließend befinden sich im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft in einem Abstand von 60 m entlang der Lossa.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wird im Zuge der 1. 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 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Kartoffellagerhalle“ im Ortsteil Falkenhain.

Im bestehenden Bebauungsplan „An der Kartoffellagerhalle“ 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 Falkenhain zu halten und eine Abwanderung der Interessenten zu vermeiden, möchte die Gemeinde den bereits bestehenden Bebauungsplan „An der Kartoffellagerhalle“ entsprechend ändern. In diesem Zusammenhang wer-

den 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ werden keine Änderungen vorgenommen, die das bestehende Gewerbegebiet und sonstige Belange der Wirtschaft betreffen oder beeinträchtigen.

1.3.3 Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 1. Änderung des Bebauungsplanes werden zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes bestehende grünordnerische Festsetzungen angepasst.

1.4 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ in Falkenhain ist seit 1994 rechtskräftig. Auf Basis des Bebauungsplanes sind in den vergangenen zwei Jahrzehnten die ersten Bauabschnitte bereits erschlossen und eine größere Anzahl Bauvorhaben bereits realisiert worden.

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 u.a. folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) vom 09.03.2016	09.03.2016
Beschluss Nr. GR-5-60-I-16, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2016 Nr. 3 vom 23.03.2016	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 18.03.2016	18.03.2016 – 02.05.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2016 Nr. 3 vom 23.03.2016	31.03.2016 – 02.05.2016

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 Teilen bereits bebaut. Das Gelände liegt im Mittel 135 m ü NN und fällt durchschnittlich mit etwa 3 % von Westen nach Osten.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse liegt aus der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992 ein Baugrundgutachten vor. Demnach ist das Areal bebaubar. Das Baugrundgutachten enthält weiterhin Hinweise zur Gründungswahl und Bauwerksabdichtung und ist in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Bauherren wird darüber hinaus 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 in Teilen erschlossen und bebaut. Der nördliche Bauabschnitt der allgemeinen Wohngebiete ist zum großen Teil noch nicht realisiert. Der südliche Bauabschnitt der allgemeinen Wohngebiete ist hingegen zum großen Teil schon in Nutzung. Vereinzelt sind dort noch unbebaute Baugrundstücke an den erschließenden Straßen „Dorfblick“, „Ligusterweg“ und „Asterweg“ vorhanden.

Ebenso ist das im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ansässige Gewerbegebiet, auf dem das sogenannte Kartoffellagerhaus des ansässigen Agrarbetriebes errichtet worden ist, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits zu großen Teilen realisiert worden.

Zwischen den im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes liegenden allgemeinen Wohngebieten und dem im Süden des Bebauungsplanes errichteten Gewerbegebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche von Bebauung freigehalten wird.

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 oder landwirtschaftliche Flächen 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 in Teilen des Plangebietes bereits die notwendigen Straßen und die dazugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen. In den noch nicht realisierten Bauabschnitten sind diese teilweise noch zu errichten.

2.1.5 Eigentumsverhältnisse

Die bereits bebauten Wohnbaugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Die bebauten gewerblichen Flächen befinden sich im Eigentum der Kartoffellagerhaus Falkenhain GmbH & Co. KG. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich gegenwärtig im Eigentum der Kommune.

2.1.6 Altlasten

An der Einmündung der Straße „Dorfblick“ auf die „Bergstraße“ befand sich eine ehemalige etwa 50 m lange und 25 m breite Kiesgrube, welche nach Nutzungsaufgabe etwa 1,50 m tief mit Schutt verfüllt wurde. Das zur Erkundung der Bodenverhältnisse aus der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 angefertigte Baugrundgutachten hatte dazu bereits Aussagen getroffen. Die Fläche darf überbaut, das Aushubmaterial jedoch nicht als Kulturboden verwendet werden.

Sonstige 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.

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

Das bestehende B-Plangebiet wird nach Norden hin durch die Straße „An der Lossa“ und den „Gartenweg“ begrenzt. Dahinter befinden sich weitere Wohngebiete der Ortschaft Falkenhain. Westlich verläuft die „Bergstraße“, im Süden der „Kühnitzscher Weg“. Daran anschließend befinden sich im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft in einem Abstand von 60 m entlang der Lossa. Dort befinden sich auch das FFH-Gebiet „Lossa und Nebengewässer“ sowie das Überschwemmungsgebiet der Lossa. Sowohl das FFH-Gebiet als auch das Überschwemmungsgebiet der Lossa liegen nicht innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ und werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

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 (SächsUVP) 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 Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ in Falkenhain ist seit 1994 rechtskräftig. Die in der vorliegenden 1. Änderung geplanten Änderungsinhalte zu Dachformen, Farben, 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 den Ortsteil Falkenhain gibt es gegenwärtig noch keinen Flächennutzungsplan.

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, der mittlere Bereich durch eine öffentliche Grünfläche und der südliche Bereich durch ein Gewerbegebiet 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 Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ dimensioniert worden. Eine Ver- und Entsorgung mit Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Regenwasser, Telekommunikation und Elektroenergie der noch unbebauten Teilflächen der ersten Bauabschnitte ist somit prinzipiell sofort möglich. Für die innerhalb des Bebauungsplangebietes noch nicht realisierten Bauabschnitte wären die Erschließungsstraßen mit den dazugehörigen Ver- und Entsorgungsmedien noch zu errichten. Diese sind jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.

2.3.2 Umweltverträglichkeit/Grünordnerisches Konzept

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ wurde im Jahr 1993 auch ein Grünordnungsplan erstellt, dessen planerische Grundsätze durch die vorliegende 1. 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 „An der Kartoffellagerhalle“ zukünftig auch andere Dachformen als Satteldächer und Krüppelwalmdächer 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 1. Änderung sind, wurden im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Kartoffellagerhalle“ 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 bei den allgemeinen Wohngebieten

Um in den allgemeinen Wohngebieten neben den bereits zulässigen Dachformen Satteldach und Krüppelwalmdach auch weitere Dachformen zulassen zu können, soll die einschränkende Festsetzung, dass nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer bzw. nur Dächer mit bestimmten Dachneigungen zulässig sind, entfallen. In den anderen Teilen der Ortschaft Falkenhain sind neben den Dachformen Satteldach und Krüppelwalmdach auch andere Dachformen anzutreffen. Städtebaulich besteht kein Grund, diese weiterhin im Bebauungsplangebiet 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 und Geschossflächenzahlen wird gewährleistet, dass durch die Änderung keine zusätzlichen Wohnflächen vorbereitet werden, die raumordnerisch an dieser Stelle nicht erwünscht wären.

Änderung Nr. 2: Entfall der Vorgaben zu Material- und Farbwahl 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 Falkenhain anzupassen und somit ein harmonischeres städtebauliches Bild und ein gewachsenes Gefüge zu ermöglichen, sollen zukünftig keine Vorgaben mehr zur Materialwahl oder Farbwahl bei der Dacheindeckung gemacht werden. Dies steht auch im Zusammenhang mit dem Ziel, neben Satteldächern und Krüppelwalmdächern noch weitere Dachformen zuzulassen. So werden beispielsweise Flachdächer nicht mit Ziegeln eingedeckt. Durch diese Regelung erhalten Bauherren die Möglichkeit, auch andere Materialien und Farben oder beispielsweise auch Solarmodule oder begrünte Dächer verwenden zu können. Dadurch wird auch das Ziel eines positiven Beitrages zum Klimaschutz gefördert.

Änderung Nr. 3a: Festsetzung von Umgrenzungsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anstelle der Ausweisung von privaten Grünflächen in den allgemeinen Wohngebieten

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan sind die allgemeinen Wohngebiete stets von einem 4 m breiten Streifen privater Grünfläche umgrenzt. Dieser Streifen wird lediglich an den für Grundstückszufahrten vorgesehenen Stellen unterbrochen. Um eine flexiblere Grundstücksaufteilung mit flexibleren Grundstückszufahrten zu erreichen, soll der 4 m breite Streifen nicht mehr als private Grünfläche festgesetzt werden. Stattdessen soll die Fläche zukünftig zum allgemeinen Wohngebiet gehören und mit einer Umgrenzungslinie für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Dadurch wird erreicht, dass die allgemeinen Wohngebiete vollständig an die Verkehrswege angrenzen und die Grundstückszufahrten je nach Grundstücksgröße angeordnet und ggf. gegenüber den bisherigen starren zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan auch versetzt werden können.

Änderung Nr. 3b: Festsetzung der Zufahrtmöglichkeit je Baugrundstück auch über die Umgrenzungsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten

Ergänzend zu der vorangegangenen Änderung muss ebenfalls festgesetzt werden, dass die Grundstückszufahrten des jeweiligen Baugrundstückes die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässigerweise maximal 2-mal unterbrechen dürfen.

Änderung Nr. 3c: Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten

Im Zusammenhang mit den beiden zuvor erläuterten Änderungen ist eine Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,33 notwendig, um zu gewährleisten, dass aufgrund der nun geringfügig größeren Baugrundstücke dennoch keine Mehrversiegelung stattfindet und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die einen zusätzliche naturschutzfachlichen Ausgleich erfordern würden.

Änderung Nr. 4: Änderung der Vorgaben zu Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten sind bisher lediglich 0,80 m hohe Einfriedungen zulässig, die aus Maschendraht in Zusammenspiel mit einer Hecke oder aus Holz bestehen müssen. 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 sollen entfallen. Lediglich Vollmauern, mit Ausnahme im

Sockelbereich, sollen weiterhin aus Gründen des Ortsbildes an Grenzen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig sein.

2.4 Kosten und Durchführung der Änderung

Die anfallenden Planungskosten der 1. Änderung werden von der Gemeinde Lossatal übernommen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

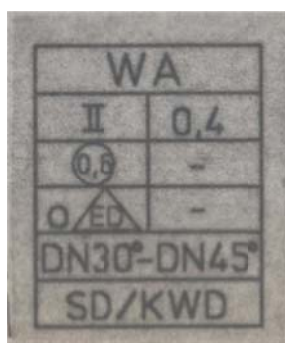
Durch die in Kapitel 2.3.3 benannten und begründeten Änderungen ergeben sich die folgenden Anpassungen bzw. Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

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 3.6 behandelten Planungsinhalte ergänzt bzw. geändert.

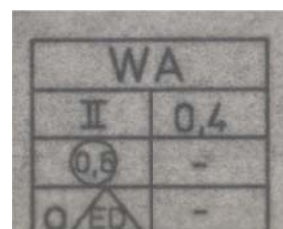
3.1 Entfall der Vorgaben zur Dachform bei den allgemeinen Wohngebieten

Bisher waren in den Einschrieben der Planzeichnung als zulässige Dachneigung 30° bis 45° und als zulässige Dachformen Satteldächer und Krüppelwalmdächer vorgegeben worden. Diese Vorgaben entfallen zukünftig in der Planzeichnung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen.

Bisher:



neu nach 1. Änderung:



Weiterhin entfällt im Zuge dieser 1. Änderung die bisherige textliche Festsetzung 5.1 „Die Dachneigungen sind entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Werten auszuführen.“ ersatzlos.

3.2 Entfall der Vorgaben zu Material- und Farbwahl bei der Dacheindeckung in den allgemeinen Wohngebieten

Im Zuge dieser 1. Änderung entfällt die bisherige textliche Festsetzung 5.3 „Im allgemeinen Wohngebiet gilt: Die Hauptgebäude sind mit Ziegeln einzudecken. Als Farbe für die Eindeckung ist rot oder rotbraun zu wählen.“ ersatzlos aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen.

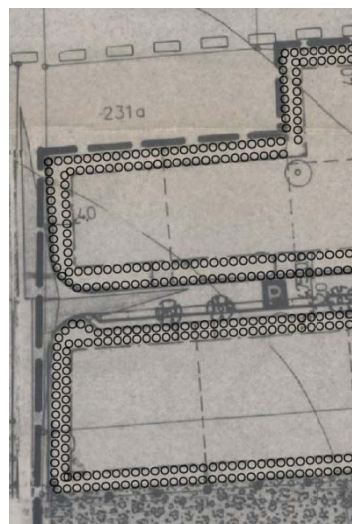
3.3 Festsetzung von Umgrenzungsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anstelle der Ausweisung von privaten Grünflächen in den allgemeinen Wohngebieten

In der Planzeichnung wird im Zuge der 1. Änderung die private Grünfläche, die als 4 m breiter Streifen um die allgemeinen Wohngebiete verläuft, nicht mehr als private Grünfläche festgesetzt, sondern dem allgemeinen Wohngebieten zugeteilt. Die Fläche wird stattdessen mit einer Umgrenzungslinie für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen festgesetzt.

Bisher:



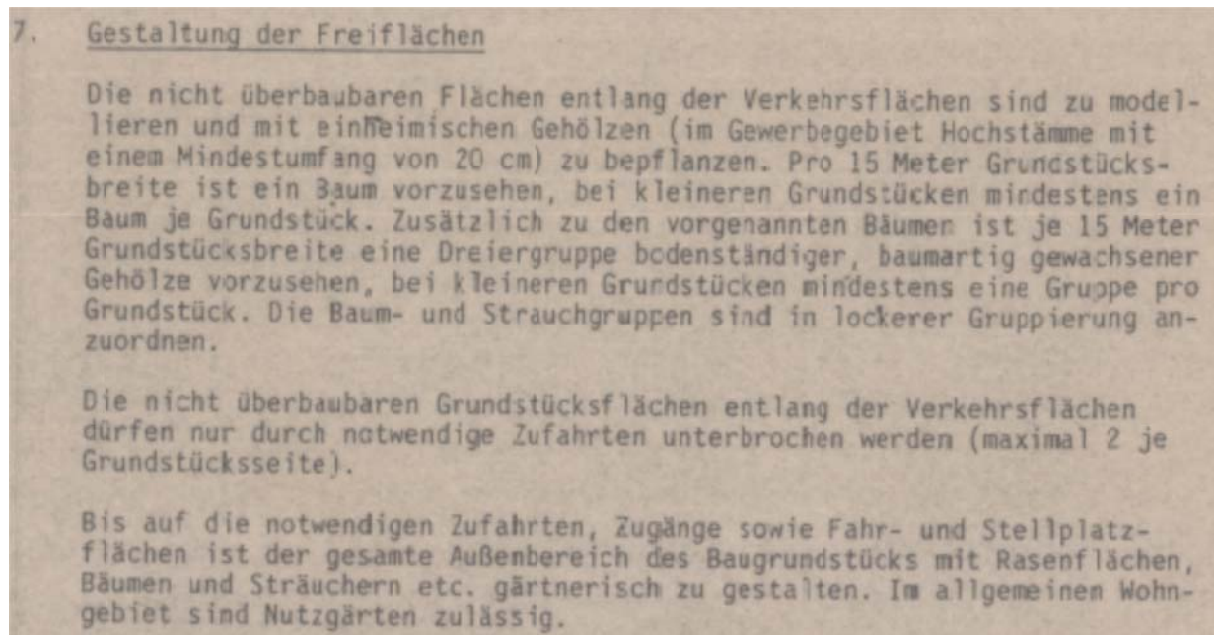
neu nach 1. Änderung:



3.4 Festsetzung der Zufahrtmöglichkeit je Baugrundstück auch über die Umgrenzungsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten

Die ersten drei Absätze der textlichen Festsetzung 7 werden im Zuge der 1. Änderung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wie folgt geändert:

Bisher:



neu nach 1. Änderung:

„7. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen im Gewerbegebiet sowie die in den allgemeinen Wohngebieten als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen sind zu modellieren und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Gewerbegebiet sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 20 cm vorzusehen. Pro 15 Meter Grundstücksbreite ist ein Baum vorzusehen, bei kleineren Grundstücken mindestens ein Baum je Grundstück. Zusätzlich zu den vorgenannten Bäumen ist je 15 Meter Grundstücksbreite eine Dreiergruppe bodenständiger, baumartig gewachsener Gehölze vorzusehen, bei kleineren Grundstücken mindestens eine Gruppe pro Grundstück. Die Baum- und Strauchgruppen sind in lockerer Gruppierung anzuordnen.

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen entlang der Verkehrsflächen dürfen nur durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden (maximal 2 je Grundstücksseite).

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen sind die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzgärten zulässig.“

Die weiteren Absätze der textlichen Festsetzung 7 gelten unverändert fort.

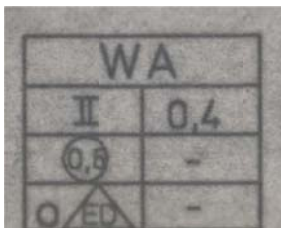
3.5 Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten

Die textliche Festsetzung 3 „Maß der baulichen Nutzung“ wird im Zuge der 1. Änderung aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wie folgt geändert:

„Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich aus den zeichnerisch festgesetzten Planeinschrieben im Einzelfall kein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.“

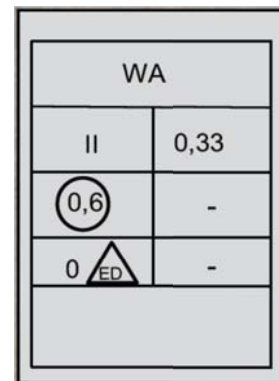
Weiterhin wird in den allgemeinen Wohngebieten die GRZ in den Planeinschrieben zeichnerisch auf maximal 0,33 festgesetzt.

Bisher:



WA	
II	0,4
0,5	-
0 ED	-

neu nach 1. Änderung:



WA	
II	0,33
0,6	-
0 ED	-

3.6 Änderung der Vorgaben zu Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten

Die textliche Festsetzung 8 „Einfriedungen“ wird im Zuge der 1. Änderung für die allgemeinen Wohngebiete aus den in Kapitel 2.3.3 benannten Gründen wie folgt geändert:

„8. Einfriedungen

...

Im allgemeinen Wohngebiet:

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).“

4 Flächenbilanz

In Gegenüberstellung mit dem bestehenden Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „An der Kartoffellagerhalle“ aus dem Jahr 1994 ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die folgenden Änderungen der Flächengrößen und erzielbaren Grundflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete.

<i>Art</i>	<i>Größe vorher</i>	<i>Grundfläche bei GRZ = 0,4</i>	<i>Größe nachher</i>	<i>Grundfläche bei GRZ = 0,33</i>
WA1	7.500 m ²	3.000 m ²	8.990 m ²	2.967 m ²
WA2	2.380 m ²	952 m ²	2.880 m ²	950 m ²
WA3	2.650 m ²	1.060 m ²	3.310 m ²	1.092 m ²
WA4	7.870 m ²	3.148 m ²	9.520 m ²	3.142 m ²
WA5	4.380 m ²	1.752 m ²	5.100 m ²	1.683 m ²
WA6	4.160 m ²	1.664 m ²	5.230 m ²	1.726 m ²
WA7	4.990 m ²	1.996 m ²	6.120 m ²	2.020 m ²
WA8	3.360 m ²	1.344 m ²	4.130 m ²	1.363 m ²
WA9	4.500 m ²	1.800 m ²	5.310 m ²	1.752 m ²
WA10	7.270 m ²	2.908 m ²	8.780 m ²	2.897 m ²
<i>Summe</i>	<i>49.060 m²</i>	<i>19.624 m²</i>	<i>59.370 m²</i>	<i>19.592 m²</i>

Es wird ersichtlich, dass keine Mehrversiegelung stattfindet und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, 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.

Baugrundinstitut Dipl.-Ing. Schwarz GmbH (Oktober 1992): Gutachterliche Stellungnahme zur Erschließung eines Wohn- und Gewerbegebietes „An der Kartoffellagerhalle“ für die Gemeinde Falkenhain