

Gemeinde Lohsa

Begründung
zum Bebauungsplan

„Am Feldgraben“ 3. Änderung



Entwurf 19. Juni 2023

Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Lohsa vertreten durch Bauamt Am Rathaus 1 02999 Lohsa
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan „Am Feldgraben“ 3. Änderung
<i>Planverfahren</i>	Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf 19. Juni 2023
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Plangrundlage</i>	BHB Vermessungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Radeberger Straße 30 01099 Dresden
<i>Planungsregion</i>	Oberlausitz-Niederschlesien
<i>Kreis</i>	Bautzen
<i>Gemeinde</i>	Lohsa
<i>Gemarkung</i>	Särchen
<i>Flur</i>	3
<i>Flurstücke</i>	291/1, 298 (teilw.)
<i>Größe Geltungsbereich</i>	ca. 0,1 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck	6
1.4.2 Aufgabe	7
2 Planerische Grundlagen	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	10
2.2.1 Umweltrecht	10
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	10
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
3 Städtebauliche Randbedingungen	12
3.1 Bestehendes Baurecht durch B-Plan	12
3.2 Bestand / Umsetzung des B-Plans	14
4 Planungskonzept	16
4.1 Nutzung	16
4.2 Erschließung	16
4.3 Umweltkonzept	16
4.4 Ortsbild	16
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	17
5.1 Geltungsbereich	18
5.2 Flächennutzung	18
5.3 Verkehrsflächen	19
5.3.1 Art der Verkehrsflächen	19
5.4 Art der baulichen Nutzung	19
5.4.1 Vorbemerkungen	19
5.4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)	19
5.5 Maß der baulichen Nutzung	20
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	20
5.5.2 Höhenfestsetzungen	21
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	21
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.6.1 Baugrenze	21
5.6.2 Abmessungen	21
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	22
5.7.1 Bauweise	22
5.7.2 Stellung der Gebäude	22
5.7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	23
5.7.4 Grünflächen	23
5.7.5 Grünordnerische Festsetzungen	23
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.9 Sonstige Planinhalte	24
5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	24
5.9.2 Vermerke / Hinweise	24
6 Planrechtfertigung / Auswirkungen	26
6.1 Entwicklung aus dem FNP	26
6.2 Verfahrenswahl	26
6.3 Landes- und Regionalplanung	26
6.4 Alternativprüfung	27
6.5 Umweltbelange	27
6.5.1 Besonderer Artenschutz	27
6.5.2 Schutzgebiete und -objekte	28

6.5.3 Biotopschutz	28
6.5.4 Eingriffsbeschreibung	28
6.6 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	30
6.7 Wirtschaft / Infrastruktur	30
6.8 Private Belange	30
6.9 Sonstige Belange	30
7 Anhang	31
7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	31
7.2 Flächenbilanz	33
7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	33
7.4 Rechtsgrundlagen	34

1 Einführung

1.1 Verfahren

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. | <i>Planvorhaben</i> |
| 2 | Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 07.02.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. | <i>Aufstellungsbeschluss</i> |
| 3 | Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.03.2023 im „Amtsblatt der Einheitsgemeinde Lohsa“ ortsüblich bekanntgemacht worden. | <i>Bekanntmachung</i> |
| 4 | Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Änderung von Teilbereichen der 1. bestehenden Änderung des Bebauungsplans „Am Feldgraben“. | <i>Entwicklung des zu ändernden Plans</i> |
| 5 | Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Feldgraben“ („Urplan“) aus dem Jahr 1997 wurde zwischenzeitlich bereits in zwei Teilbereichen durch die 1. Änderung (2017) und die 2. Änderung (2022) an die heutigen Anforderungen angepasst. In kleinen Teilen überschneiden sich diese Änderungsbereiche. | |
| 6 | Die nun vorliegende 3. Änderung liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des „Urplans“. | |
| 7 | Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO). | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 8 | Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO). | |
| 9 | Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt. | |
| 10 | Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. | <i>Vereinfachtes Verfahren</i> |
| 11 | Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor. | |
| 12 | Einzelheiten dazu siehe Kapitel „Planrechtfertigung“ der Begründung. | |
| 13 | Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. | <i>Keine Umweltprüfung</i> |
| 14 | Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen | <i>Keine frühzeitige Information</i> |
| 15 | Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich. | <i>Kein Ausgleichsbedarf</i> |
| 16 | Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. | |
| 17 | Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung für die Planphase „Entwurf“.
Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.
Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander. Der Entwurf kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. | <i>Verfahrensstand aktuell</i> |
| 18 | Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung und der Erarbeitung der Unterlagen für den nächsten Verfahrensschritt. | <i>Verfahren einstufig</i> |

1.2 Plangebiet

19



Plangebiet

- 20 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.
- 21 Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Särchen im Westen des Ortsteils Groß Särchen innerhalb des Siedlungszusammenhanges.
- 22 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem beplanten Innenbereich zuzuordnen.
- 23 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,1 ha.
- 24 Die Planänderung umfasst einen Teil des ursprünglichen B-Planes (siehe oben unter Punkt „Verfahren“).

Lage

planungsrechtliche
Beurteilung
Flächengröße

1.3 Kartengrundlagen

- 25 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor.
- 26 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 27 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom März 2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 27.10.2021. Der Lageplan wurde im März 2022 angefertigt bzw. übergeben.
- 28 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).
- 29 Das Höhen Bezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

Plangrundlage

Stand der Vermessung

Lagesystem

Höhen Bezugssystem

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck

1.4.1.1 Anlass

- 30 Der Eigentümer eines bisher nicht bebauten Grundstücks plant die Bebauung des in seinem Eigentum befindlichen Grundstücks im Wohngebiet „Am Feldgraben“ im Ortsteil Groß Särchen.

Initiative Eigentümer

- 31 Bisherige Versuche eine Bebauung umzusetzen, sind aufgrund dessen gescheitert, dass die geplante Bebauung nicht in Einklang mit dem bestehenden Bebauungsplan gebracht werden kann.
- 32 Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen. *Antrag liegt vor*

1.4.1.2 Ziel und Zweck

- 33 Das ursprüngliche Ziel des bestehenden Planes bestand u. a. darin, innerhalb der Planfläche Wohnungsbau zu ermöglichen *ursprüngliches Ziel*
Jedoch mit dem zusätzlichen Ziel der Gliederung des Baugrundstücks in Grün- und Bauflächen bereits auf Ebene des Bebauungsplans.
- 34 Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass diese Gliederung eine Entwicklung des gewünschten Wohnungsbaus unter Beachtung der heutigen Baustandards stark behindert bzw. verhindert, da ausreichend planerische Flexibilität im zu bestehenden Baurecht fehlt. *aktueller Sachstand*
- 35 Ziel ist es daher für den vorliegenden Bauleitplan, die notwendige Flexibilität zu erreichen, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll jedoch am ursprünglichen Ziel zur Umsetzung von Wohnungsbau festgehalten werden.
- 36 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *Geordnete städtebauliche Entwicklung*
- 37 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*
Die Anhaltspunkte dafür, welche das sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und aus den in Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
- 38 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. *Öffentliches Interesse*
Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 39 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten
- 40 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.
- 41 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. *Ziel: Minimierung nachteilige Umweltwirkungen*
- 42 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. *Bindungen berücksichtigen*
- 43 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden. *Ziel: Aufwertung Umwelt*
- 44 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

1.4.2 Aufgabe

- 45 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 46 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das gegebene Planungsrecht das Vorhaben nicht zulässt *Fehlendes Planungsrecht*
- 47 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.
- 48 Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt eine bauliche Nutzung auf eigenen Flächen und hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht, um das Vorhaben zeitnah realisieren zu können.
- 49 Um das ermöglichen zu können, wird der bestehende verbindliche B-Plan geändert.
- 50 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 51 Die oben formulierten Ziele, insbesondere die Schaffung Bebaubarkeit durch „Beseitigung“ der bestehenden unüberwindbaren Hindernisse, soll erreicht und gleichzeitig ungewollte Entwicklungen verhindert werden.



- 52 Beplant wird das konkrete Baugrundstück für welches sich deutliche Probleme bzw. unüberwindbare Hindernisse bei der Umsetzung der früheren Festsetzungen ergeben haben und für das ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vorliegt.
Zusätzlich wird die südlich an dieses angrenzende Erschließungsfläche auf dem Abschnitt zwischen Baugrundstück und (festgesetzter) öffentlicher Verkehrsfläche in Form der Haupteerschließungsachse im Westen in die Planungen zur Sicherstellung der Erschließung einbezogen.
- 53 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten. *Angebots-B-Plan*
- 54 Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines B-Plans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 55 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Landesplanung*
 Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013
- 56 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 57 Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Planungsverbands Oberlausitz-Niederschlesien. *Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien*
 Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind:
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 4. Februar 2010
 - Entwurf Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien
 - Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau I Werminghoff (Knappenrode), in Kraft getreten am 5. August 2004
 - die Teilfortschreibung des Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau I Werminghoff (Knappenrode) zur Festlegung der Grenze des Bereichs mit Originäerausweisungen des Sanierungsrahmenplans
- 58 Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung wirken sich auf die Planungen aus:
- 59 Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Werminghoff. *Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/ Landschaftserleben*
 Gemäß Karte 2 „Folgenutzung nach Abschluss der Sanierung“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. Dabei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2002, welcher nicht mehr rechtskräftig ist, da er bereits im Jahr 2010 durch die 1. Gesamtfortschreibung abgelöst wurde. *Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz*
- 60 Jedoch wird für den Sanierungsrahmenplan gegenwärtig eine Teilfortschreibung durchgeführt. Durch diese Teilfortschreibung ergibt sich insoweit eine Änderung für das Bebauungsplangebiet, dass dieses Gebiet außerhalb der Grenze des Bereiches mit Originäerausweisungen liegt, sodass nach in Kraft treten der Teilfortschreibung des Sanierungsrahmenplanes, die zeichnerischen Festlegungen der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien gelten.
- 61 Auf Grund der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2013 (Ziel 4.1.1.12) erfolgt im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landschaftsbild/ Landschaftserleben nunmehr eine Festlegung als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz.
 Diese Gebiete konkretisieren sachlich und räumlich die allgemeiner gehaltenen Leitbilder für die Kulturlandschaftsentwicklung.
- 62 Dementsprechend befindet sich das Bebauungsplangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplanentwurfes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Kulturlandschaftsschutz. Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Begründung zu Kapitel 5.2 „Kulturlandschaftsschutz“ des Entwurfes der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes nicht eingeschränkt. Jedoch muss eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen des Kulturlandschaftsschutzes erfolgen.
- 63 Unmittelbar westlich des Plangebiets ist ein Korridor für den Neubau der Bundesstraße B 96 (Ortsumgehung Groß Särchen) gemäß Grundsatz 3.2.6 LEP 2013 festgelegt. Danach sind die als Korridore festgelegten Neubaustrecken für Bundes- und Staatsstraßen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. *Vorbehaltsgebiet Korridor Neubau Bundesstraße*
- 64 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt. *Abwägung*

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 65 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

2.2.1 Umweltrecht

- 66 Das Plangebiet der 3. Änderung grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Knappensee“, welches durch Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 01.05.1968 festgestellt und zuletzt durch Verordnungen des Landratsamtes Bautzen vom 12.03.2019 (SächsGVBl. S. 226, 229, 233) geändert worden ist. *Landschaftsschutzgebiet*
- 67 Nördlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung, in einiger Entfernung, befindet sich ein gem. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasser nach HQ 100. *Überschwemmungsgebiet*
- Eine Überarbeitung des der entsprechenden Überschwemmungskarten ist im Zusammenhang mit der Herstellung eines Umfluters, westlich des Baugebiets, durch die zuständige Behörde vorgesehen.
- 68 Sonstige Schutzobjekte sind nicht betroffen. *Schutzobjekte*
- 69 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 70 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt: *Vorbemerkung*

2.2.2.1 Bergrecht

- 71 Das Gemeindegebiet ist durch ehemaligen Bergbau beeinflusst. *Ehemaliger Bergbau*
- 72 Mittlerweile liegen jedoch weder berg- und wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange im Plangebiet vor, die vom Bergbau oder dessen Folgen ausgehen.
- 73 Der bergbaubedingte Grundwasseranstieg ist bereits abgeschlossen. *Grundwasseranstieg*

2.2.2.2 Sonstige

- 74 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Keine weiteren verbindlichen Vorgaben*

2.3 Formelle Planungen

- 75 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 76 Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil Groß Särchen besteht ein rechtswirksamer FNP.
- 77 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - dargestellt.
- 78 Die Entwicklung aus dem FNP ist im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.
- 79 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen *B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen*
- B-Plan „Am Feldgraben“, in Kraft getreten 1997
 - 1. Änderung B-Plan „Am Feldgraben“, in Kraft getreten 2017
 - 2. Änderung B-Plan „Am Felgraben“, in Kraft getreten 2022
 - Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Groß Särchen, in Kraft getreten 2011
- 80 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
- 81 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein. *Sonstige formelle Planungen*

- 82 Nur auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen kommunale Satzungen, wie z. B. eine
- Stellplatzsatzung
 - Spielplatzsatzung
 - Gehölzschutzsatzung
 - Baumschutzsatzung
 - Gestaltungssatzung
 - Denkmalbereichssatzung
 - Sanierungssatzung
 -
- zu berücksichtigen.
- 83 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 84 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*
- 85 Für das Gebiet der Gemeinde Lohsa liegt der Entwurf für einen Landschaftsplan mit Stand vom 12.02.2019 vor. *Landschaftsplan*
 Aus diesem ergeben sich nach jetzigem Kenntnisstand keine unmittelbaren Wirkungen auf das Plangebiet.
- 86 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen und Konzepte*
- 87 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 88 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 89 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Bestehendes Baurecht durch B-Plan

- 90 Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist eine Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Lohsa „Am Feldgraben“. *Vorbemerkung*
- 91 Die nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme umschreibt daher nicht den tatsächlich vorhandenen Bestand (Nutzung und baulich), sondern benennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit zulässige Nutzung. Dabei wird sich auf die durch die 1. Änderung getroffenen Festsetzungen innerhalb oder mit Wirkungen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans beschränkt.



- 93 Das Plangebiet wird über den südlich verlaufenden Stich der Straße „Am Feldgraben“ erschlossen. Über diese und die Straße „Alte Ziegelei“ ist das Zentrum des Ortsteils Groß Särchen und im Weiteren die Bundesstraße B 96 zu erreichen. *Verkehrliche Erschließung*
- Der südlich des Plangebiets verlaufende Stich dient der „Verlängerung“ der Straße „Am Feldgraben“, die die Haupteerschließung des Wohngebiets sichert.
- 94 Der Stich der Straße „Am Feldgraben“ ist dabei als mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.
- Die westliche anschließende Hauptachse der Straße „Am Feldgraben“ ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.
- Der Übergang zwischen dieser und dem Stich ist mit einer Festsetzung „Zufahrt“ versehen.
- 95 Die Versorgung mit stadttechnischen Medien erfolgte über das bestehende Netz. *Stadttechnische Erschließung*

- 96 Die Art der Nutzung ist im Geltungsbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Feldgraben“ definiert. So setzt diese ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. *Art der baulichen Nutzung*
- Die Art der Nutzung wird darin durch textliche Festsetzungen insofern eingeschränkt, als dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig sind.
- Bauten und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenfalls innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Baugebietsflächen unzulässig.
- Schank und Speisewirtschaften können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 97 Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung ist dabei nur ein untergeordneter Teil der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, auf welchen sich die obigen Nutzungsarten beziehen. Der Großteil der Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt.
- 98 Das Maß der Nutzung wird für das im Geltungsbereich der 3. Änderung enthaltende WA hinsichtlich der Anzahl der Geschosse (maximal zwei Vollgeschosse), der Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und der Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) festgesetzt. *Maß der baulichen Nutzung*
- 99 Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans „Am Feldgraben“ sind zwar hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem „Urplans“ bereits vereinfacht/flexibilisiert worden, geben jedoch weiterhin noch sehr starke Vorgaben vor. *Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche*
- So sind die festgesetzten Baugrenzen stark auf die im ursprünglichen Gestaltungsplan vorgesehenen Gebäudekubaturen bezogen. Eine flexible Stellung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks ist nur eingeschränkt möglich.
- Die Bauweise ist als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese sind dabei mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße zu errichten.
- 100 Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung wird durch die 1. Änderung als private Grünflächen festgesetzt. *Grünordnung*
- Für die privaten Grünflächen ist kein expliziter Nutzungszweck benannt.
- Festsetzungen zu nötigen Pflanzmaßnahmen bestehen für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht.
- 101 Die 1. Änderung enthält zudem eine Festsetzung, nach der das auf versiegelten Wirtschafts- und Erschließungsflächen auf dem Grundstück zu versickern ist bzw. das überschüssige Wasser in die angrenzenden Oberflächengewässer abzuleiten ist.
- 102 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs.1 Nr. 19 BauGB und sonstige genehmigungspflichtigen Bauten und baulichen Anlagen sind gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Feldgraben“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *Sonstige Festsetzungen*
- Einzig gärtnerische Anlagen wie Pergolen, Terrassen, Freisitze, Garten- und Geräteschuppen und Gartenlauben sind allgemein zulässig.
- 103 Stellplätze und Garagen dürfen im Bereich der 3. Änderung gemäß der 1. Änderung nur in Verbindung mit den (Haupt)Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 104 In der 1. Änderung des B-Plans „Am Felgraben“ sind über die Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung und der Bauweise hinaus auch umfangreiche gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung getroffen worden. Dazu zählen neben Regelungen zur Dachform (hier Satteldächer) sowie der Gestaltung der Dächer. Die Regelungen werden dabei auch auf die Nebenanlagen angewendet.

3.2 Bestand / Umsetzung des B-Plans

105



Ausschnitt
Planzeichnung
1. Änderung mit
Geltungsbereich
3. Änderung

106



Ausschnitt Luftbild mit
Geltungsbereich
3. Änderung und
Vermessung

- 107 Durch die weitgehende Errichtung des Wohngebiets sind alle geplanten verkehrlichen Anlagen umgesetzt worden. Dies betrifft sowohl die Hauptachse der Straße „Am Feldgraben“ als auch den südlich verlaufenden Stich. *Verkehrliche Erschließung*
- Eine Einschränkung der Nutzung des südlich verlaufenden Stichts der Straße „Am Feldgraben“ im Sinne der ursprünglichen Festsetzung zu Geh- und Fahrrechten für die Anlieger ist im umgesetzten Bestand nicht erkennbar.
- 108 Die für das Baugebiet geplante stadttechnische Erschließung wurde zwischenzeitlich vollständig umgesetzt. Damit liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen vor. Dies schließt Trinkwasser und Strom genauso ein wie Gas und Telekommunikation. *Stadttechnische Erschließung*
- 109 Auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung besteht bisher keine Bebauung. So liegt auch keine Nutzung der weiteren Flächen als private Grünflächen vor. *Nutzung*
- Die Flächen sind ungenutzt und liegen brach.
- 110 Innerhalb des Geltungsbereichs der aktuellen Änderung bestehen aufgrund der bisher nicht aufgenommenen aktiven Nutzung keine Gehölze oder anderweitige Anpflanzungen. *Grünordnung / Pflanzmaßnahmen*

4 Planungskonzept

- 111 Grundsätzlich sollen sich die Planungen in den Bestand des Baugebietes und die darin umgesetzten Planungen des „Urplans“ bzw. der 1. Änderung einfügen. *Vorbemerkung*
 In einzelnen Bereichen soll jedoch eine Anpassung eine die heutigen Randbedingungen und geänderten Zielstellungen erfolgen.
 Die Schaffung von Wohnraum ist, wie schon bei den vorherigen Fassungen, das primäre Ziel der Planungen.

4.1 Nutzung

- 112 Durch die Planungen sollen die Umsetzungsmöglichkeiten für eine bauliche Nutzung auf die Flächen des Geltungsbereichs der 3. Änderung erweitert werden.
 Geplant ist die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses.
- 113 Die Art der Nutzung soll sich stark an den bestehenden und durch den „Urplan“ bzw. der 1. Änderung gegebenen Vorgaben orientieren. Aufgrund der Lage des Plangebiets und zur Eingliederung des Änderungsbereiches in das bestehendes Baugebiet besteht kein Grund den bisherigen Nutzungskatalog zu verändern. *Art der baulichen Nutzung*
- 114 Er soll folglich auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Durch die flächige Ausweitung entfällt zukünftig jedoch die bisher in der 1. Änderung enthaltenden Grünfläche.
- 115 Ebenso soll sich der Änderungsbereich hinsichtlich des Maßes der Nutzung am Bestand bzw. der früheren Planfassungen orientieren. *Maß der baulichen Nutzung*
 Grundsätzlich soll hier lediglich mehr Flexibilität hinsichtlich der möglichen Stellung/Anordnung der Gebäude geschaffen werden.
 Damit sollen die vorrangigen Probleme/Hindernisse bei der Entwicklung von Bebauung im Planbereich gelöst werden.

4.2 Erschließung

- 116 Das verkehrliche Erschließungskonzept wird aus den dem „Urplan“ bzw. auch der 1. Änderung zu Grunde liegenden Planungen übernommen. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung ist damit eine Erschließung über die Straße „Am Feldgraben“ und dem davon abgehenden Stich vorgesehen. *Verkehrliche Erschließung*
 Jedoch soll die Erschließung über den Stich planerisch anderweitig und nicht mehr nur über einzutragende Rechte gesichert werden.
- 117 Für die stadtechnische Erschließung werden die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze genutzt. *Stadttechnische Erschließung*
- 118 Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert.

4.3 Umweltkonzept

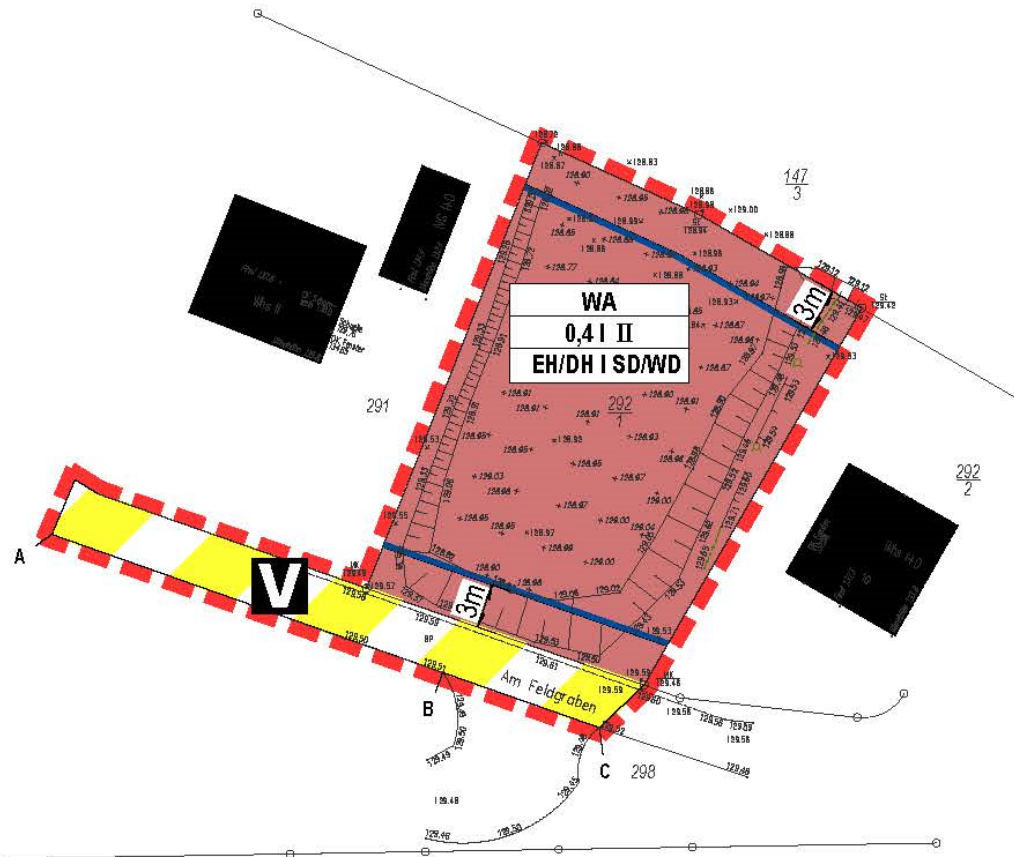
- 119 Ziel der Planungen ist es das bestehenden Umwelt- bzw. Pflanzkonzept des „Urplans“ bzw. der 1. Änderung weiterzuführen.
- 120 Er soll auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Durch die flächige Ausweitung entfällt zukünftig jedoch die bisher in der 1. Änderung enthaltenden Grünfläche. Es ist aufgrund der weiteren Festsetzungen sichergestellt, dass auch zukünftig ein Großteil des Grundstücks begrünt wird.

4.4 Ortsbild

- 121 Um sich durch die 3. Änderung auch hinsichtlich des Ortsbildes in den Bestand einzufügen zu können, werden die Grundzüge der gestalterischen Vorgaben des „Urplans“ bzw. der 1. Änderung auf die 3. Änderung übertragen. Diese sollen jedoch hinsichtlich einer höheren Flexibilität und zur Anpassung an die heutigen Begebenheiten „entschlackt“ werden.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 122 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammenfassen, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können *Vorbemerkungen*
 Zusätzlich notwendige Festsetzungen werde unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ aufgeführt.
- 123 Ausführlich aufgeführt werden nur die Festsetzungen, bei denen sich Abweichungen gegenüber der zu ändernden Vorgängerfassung (1. Änderung) ergeben haben (Kennzeichnung als Neufestsetzung). *Geänderte Festsetzungen*
- 124 Weiterhin gültige, unveränderte und in die 3. Änderung übernommene Festsetzungen werden zur Klarstellung lediglich mit aufgeführt und als solche gekennzeichnet (Beibehaltung). *Übernommene Festsetzungen*
- 125 *Planzeichnung*



5.1 Geltungsbereich



127 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen.

128 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine dicht bestandene Gehölzfläche,
- im Osten und Westen durch bebaute Wohngrundstücke.
- im Süden durch Verkehrsanlagen.

Abgrenzung

129 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen.

130 Abweichend davon wird die südliche Grenze der 3. Änderung an der Grenze des Geltungsbereichs der zu ändernden 1. Änderung orientiert.

131 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan durch **Koordinaten** bestimmt.

Koordinaten

132 Folgende Eckpunkte (Ostwert / Nordwert) mit den entsprechenden Koordinaten werden dafür festgesetzt:

<u>Punkt</u>	<u>Nordwert</u>	<u>Ostwert</u>
A	5690408,81	451605,74
B	5690412,54	451595,14
C	5690421,86	451568,79

133 Auf Maße für die neu gebildeten Grenzen wird vorerst verzichtet.

5.2 Flächennutzung

134 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung
- Wohngebietsflächen

Vorbemerkungen

135 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar.

Alternativen

- 136 Es handelt sich im vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, „Qualifizierter B-Plan“ der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

5.3 Verkehrsflächen

- 137 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.
- 138 Im B-Plan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.
- 139 Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der B-Plan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.
- 140 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben *Eigentum*
- Das Sächsische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.
- 141 Zum gegebenen Zeitpunkt werden die öffentlichen Verkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch die Kommune gewidmet. Hierbei kann auch eine Einschränkung zu Art, Zweck, und / oder Benutzerkreis der Fläche vorgenommen werden. *Widmung*

5.3.1 Art der Verkehrsflächen

- 142 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) gewährleistet. *Neufestsetzung Verkehrsfläche*
- Diese sind über die früheren Planfassungen jedoch nicht als Verkehrsflächen, sondern als Flächen, auf denen ein Geh- und Fahrrecht einzutragen ist, festgesetzt.
- 143 Die Straßen und Wege im Plangebiet werden daher im Zuge der 3. Änderung als **Verkehrsflächen** mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- 144 Als besondere **Zweckbestimmung** wird hierbei **„Verkehrsberuhigter Bereich“** gewählt. *Festsetzung Verkehrsberuhigter Bereich*
- Dies deckt sich mit den Grundgedanken der Ur-Konzeption für das Wohngebiet, welche sich in den Festsetzungen des „Urplans“ widerspiegelt und auch in die 1. Änderung übernommen wurden.

5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkungen

- 145 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 146 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

5.4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 147 Die Art der Nutzung soll sich gegenüber der Festsetzung im „Urplan“ nicht ändern. Einzig die Fläche auf die sich die Festsetzung der Art der Nutzung bezieht (Baugebietsfläche WA) wird in ihrer räumlichen Ausdehnung angepasst. *Beibehaltung Nutzungskatalog*
- Folgende Festsetzung wird aus dem „Urplan“ übernommen:

- 1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.** *Festsetzung Art der Nutzung*
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

- 148 Im Gegensatz zum „Urplan“ wird jedoch die Baugebietsfläche des Allgemeinen Wohngebiets weiträumiger gefasst. Damit soll die Fläche für die bauliche Nutzung herangezogen werden. *Erweiterung Baugebietsfläche*
- 149 Die somit zeichnerisch neu festgesetzte Baugebietsfläche betrifft somit sowohl die im Geltungsbereich der 2. Änderung schon durch den „Urplan“ festgesetzten Baugebietsflächen als auch die darin als private Grünflächen, Versorgungsflächen und Flächen für Anpflanzungen sowie einen Teil der als Erhaltungsflächen festgesetzten Bereiche.
- 150 Damit einher geht jedoch nicht unmittelbar der Verlust sämtlicher (privater) Grünflächen. Ein Großteil der Erhaltungsflächen wird weiterhin als solche festgesetzt. Zudem werden die Baugebietsflächen, die aufgrund der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht überbaut werden können auch weiterhin als private Grünflächen genutzt werden.
- 151 Durch die großzügige Festsetzung der Baugebietsfläche wird jedoch die im Planungskonzept formulierte Flexibilität erreicht.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 152 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 153 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 154 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 155 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*
- 156 Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im Geltungsbereich nicht wesentlich gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung verändert werden.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 157 Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. *Rechtsgrundlage*

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 158 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet bereits in den vorherigen Planfassungen durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Beibehaltung Grundflächenzahl*
- Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.
- 159 Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt folglich weiterhin eine **Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ 0,3)**. *Festsetzung Grundflächenzahl*

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 160 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Bagatellklausel*
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.
- 161 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

5.5.1.2.1 Nachweisführung im Bauantrag

- 162 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ eingehalten wird. *Nachweisführung im Bauantrag*

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 163 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*
- 164 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
- 165 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert.

5.5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

- 166 Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll dem Planungskonzept folgend gestalterisch an den Festsetzungen des „Urplans“ bzw. der 1. Änderung und damit an den tatsächlich gebauten Anlagen orientieren und sich so in Bestand einfügen. *Beibehaltung
Zahl der Vollgeschosse*
- 167 Um also ein Einfügen der 3. Änderung umsetzen zu können wird die im „Urplan“ und der 1. Änderung festgesetzte Zahl an zwei Vollgeschossen (II) übernommen. *Festsetzung
Zahl der
Vollgeschosse*

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

- 168 Durch die parallel getroffenen Festsetzungen zur GRZ und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen wird gewährleistet, dass auch der durch § 17 BauNVO beschriebenen Orientierungswert für die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.
Mathematisch ist hier nur eine GFZ von 0,6 möglich. Der Orientierungswert für die GFZ in WA-Gebieten liegt gem. § 17 BauNVO bei 1,2.
- 169 Dieser Wert entspricht auch den Vorgaben des „Urplans“ sowie der 1. Änderung dieses. An dieser Stelle wird auf eine separate Festsetzung dazu verzichtet.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 170 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 171 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).
- 172 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

5.6.1 Baugrenze

- 173 Die 1. Änderung setzt bereits Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung fest. *Neufestsetzung
Baugrenze*
- 174 Im Zuge der 3. Änderung werden diese Baugrenzen zeichnerisch neu festgesetzt, um auf die vergrößerte Baugebietsfläche zu reagieren und die Bebaubarkeit des Geltungsbereichs dem Planungskonzept entsprechend zu flexibilisieren.
- 175 Dabei werden die Baugrenzen weiter gefasst, als es die vorherigen Planfassungen („Urplan“ und 1. Änderung) vorgesehen haben. So werden nicht mehr die genauen Gebäudeumrisse mit Hilfe einer Baugrenze festgesetzt, sondern nur die notwendigen Abstände zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen berücksichtigt, die für eine Eingliederung der zukünftigen Bebauung in den Bestand notwendig sind.
- 176 Damit ergeben sich Baugrenzen entlang der nördlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Baugrenzen in Richtung Westen und Osten werden, mit Blick auf die Gesamtbetrachtung des Bebauungszusammenhangs entlang der Straße und somit der Fortführung der Bebauung nicht festgesetzt. In diese beiden Richtungen sind außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung die Vorgaben des „Urplans“ und der 1. Änderung zu beachten.

5.6.2 Abmessungen

- 177 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung vermasst. *Neufestsetzung
Abmessung*



- 178 Die vorgegebenen Maße orientieren sich, mit der notwendigen Flexibilität, am Bestand sowie an den Abmaßen der geplanten Bebauung.
- 179 Um die schon im „Urplan“ vorgesehene Vorzone vor den Hauptgebäuden in Richtung der Verkehrsflächen sicherzustellen ist die vordere Baugrenze grundsätzlich in einem Abstand von **3 m** festgesetzt worden.
*Festsetzung
Abmessung*
- Zudem hält die Baugrenze einen Abstand von **3 m** zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein, um so ein Heranrücken der Hauptgebäude an die dort zu erhaltenden Bäume und Gehölze zu verhindern.
- 180 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).
*Neufestsetzung
Einbeziehung
Nebenanlagen*
- 181 Im vorliegenden Fall wird auf solch eine Regelung verzichtet. Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 182 Damit wird für die 3. Änderung von den bisherigen Festsetzungen des „Urplans“ und der 1. Änderung abgewichen, die diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen haben.
Zur Flexibilisierung der zukünftigen Bebauung gemäß Planungskonzept und durch den Wegfall der früher festgesetzten Grünfläche ist eine solche Festsetzung nicht mehr ziel-führen. Ein Anstieg der von Nebenanlagen überdeckten Fläche ist dadurch nicht anzu-nehmen.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 183 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gege-benen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.
Allgemeines

5.7.1 Bauweise

- 184 Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.
*Beibehaltung
Bauweise*
- Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.
- 185 Insbesondere die Bauweise von baulichen Anlagen trägt zum Einfügen der zukünftigen Bebauung in den Bestand bei.
Aus diesem Grund werden an dieser Stelle die Planungen des „Urplans“ bzw. der 1. Än-derung aufgegriffen und analog zu diesem die Bauweise für die 3. Änderung festgesetzt.
- 186 Es werden folglich auch weiterhin **Einzelhäuser (EH) und Doppelhäuser (DH)** als **Bauweise** festgesetzt.
*Festsetzung
Bauweise*
- 187 Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rück-wärtigen Nachbargrenzen.
Abgrenzung Einzel-/Doppelhäuser
- Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute im Übrigen aber freistehende Häuser.

5.7.2 Stellung der Gebäude

- 188 Die Stellung der baulichen Anlagen kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden.
*Beibehaltung
Stellung der Gebäude*
- Mit dieser Festsetzung soll die durch den „Urplan“ formulierte straßenbegleitende Ori-entierung aufgegriffen und so das im Planungskonzept skizzierte Einfügen in den Bestand sichergestellt werden.
- 189 Die Hauptgebäude sind dadurch **parallel zu der angrenzenden Verkehrsfläche** zu er-richten.
*Festsetzung
Stellung der Gebäude*
- Die Festsetzung wird dabei **zeichnerisch** vorgenommen.

5.7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

- 190 Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden, anders als im „Urplan“ und der 1. Änderung, in der 3. Änderung keine separaten Flächen festgesetzt. *Neufestsetzung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen*
- Damit soll eine flexiblere Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Ausreichend Flächen zur Errichtung dieser sind zukünftig durch die Ausweitung der Baugebietsfläche vorhanden.
- 191 Die Zulässigkeit dieser Anlagen richtet sich nach den unter Punkt „Überbaubare Grundstücksflächen“ getroffenen Festsetzungen.

5.7.4 Grünflächen

- 192 Anders als im „Urplan“ und in der 1. Änderung werden im Geltungsbereich der 3. Änderung keine Flächen mehr als private Grünflächen festgesetzt. Im Gegensatz dazu sind die Flächen als Baugebietsflächen festgesetzt worden. So ist eine deutlich flexiblere Nutzung der Flächen durch bauliche Anlagen möglich. *Neufestsetzung Grünflächen*
- 193 Aufgrund der zudem getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung ist jedoch trotzdem sichergestellt, dass ein Großteil der Flächen faktisch als private Grünflächen genutzt werden. Eine komplette bauliche Nutzung der Flächen ist damit ausgeschlossen. Dies wird auch durch die im Weiteren getroffenen Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Grundstücken unterstrichen.

5.7.5 Grünordnerische Festsetzungen

- 194 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.
- 195 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z. B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.
- 196 Im vorliegenden Fall sollen insbesondere wegen der Lage des Plangebietes entsprechende Regelungen getroffen werden.
- 197 Die Bodenversiegelung soll im Plangebiet trotz des Planungsziels einer effizienten Flächenausnutzung auf das notwendige Maß reduziert werden. *Neufestsetzung Bodenschutz*
- 198 Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.
- Es sind Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf dieser Grundlage festsetzbar.

2. Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) ist auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenteil) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung Bodenschutz

- 199 Die geplante Nutzung wird durch die Forderung nicht erschwert. Es gibt eine große Auswahl an technischen Lösungen für die Realisierung der Forderung.
- 200 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Sie dient neben dem Boden- auch dem allgemeinen Naturschutz.
- 201 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Neufestsetzung Niederschlagsversickerung*
- 202 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 SächsWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

3. Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige

Festsetzung Niederschlagsversickerung

Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 SächsWG

- 203 Das Versickern vor Ort reduziert die nachteiligen Auswirkungen der zulässigen Überbauung von Flächen und führt damit, gemessen an einer Ableitung, zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.
Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.
- 204 Flächen dafür sind auf Grund der Regelungen zur GRZ vorhanden. Die Böden- bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 205 Zusätzlich neben den nach § 9 Abs. 1 BauGB möglichen Festsetzungen können auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. *Vorbemerkung*
Grundlage hierfür ist § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO.
- 206 Durch den „Urplan“ und die 1. Änderung wurde eine Vielzahl an gestalterischen Vorgaben durch diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. *Gestaltungsvorgaben vs. Planungskonzept*
Um das im Planungskonzept formulierte Einfügen der zukünftigen Bebauung im Bereich der 3. Änderung in das schon bestehende Baugebiet sicherzustellen, soll der Teil der gestalterischen Vorgaben der dafür nötig ist auch in die 3. Änderung übernommen werden.
Jedoch ist dabei auch die zeitgleich als Planungsziel anvisierte Flexibilität und Anpassung an die heutigen Zielstellungen im Bauen und Wohnen zu beachten.
- 207 Aus diesem Grund wird nur die gestalterische Festsetzung zu den zulässigen **Dachformen** aus dem „Urplan“ übernommen. *Beibehaltung Dachform*
Die Dachform ist entscheidend für das gestalterische Einfügen und begrenzt die Flexibilität nicht maßgeblich.
- 208 Zulässig soll nur ein **Satteldach (SD)** oder ein **Walmdach (WD)** sein. *Festsetzung Dachform*
In die Kategorie WD gehören auch ein so genanntes „Krüppelwalmdach“ oder ein „Zelt-dach“ (mit einem punktförmigen First).
Nicht zulässig sind damit z. B. Flach-, Mansard- oder Pultdächer (auch versetzte Pultdächer).
- 209 Die Vorgaben der 1. Änderung gehen bei diesem Thema noch geringfügig weiter und lassen nur Satteldächer zu. Aufgrund der vorgesehenen Flexibilisierung und der Tatsache, dass im Umfeld bereits über den „Urplan“ andere Dachformen umgesetzt worden sind, wird diese strengere Festsetzung nicht übernommen.
- 210 Alle weiteren gestalterischen Vorgaben aus dem „Urplan“ und der 1. Änderung werden nicht übernommen. *Neufestsetzung weitere Gestaltungsvorgaben*

5.9 Sonstige Planinhalte

5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 211 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 212 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.9.2 Vermerke / Hinweise

- 213 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.

214 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.9.2.1 Hinweise

- 215 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkungen*
- 216 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- 217 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 218 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:
- 219 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis Artenschutz*
- 220 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- 221 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 222 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich in vielen Fällen die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen. *Bauzeitenregelung*
Die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahmen und Flächenberäumung) oder Baumaßnahmen sind demnach außerhalb des Brutzeitraumes von Vogelarten, die jährlich ihre Nester wechseln, in der Regel unbedenklich.
- 223 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch eine in Bezug auf die Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. *Ökologische Baubetreuung*
- 224 In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich. *CEF-Maßnahmen*
Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

- 225 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

6.1 Entwicklung aus dem FNP

- 226 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 227 Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich (ebenfalls WA gemäß § 4 BauNVO)

6.2 Verfahrenswahl

- 228 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. *Vereinfachtes Verfahren*
- 229 Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB geführt werden. Die folgenden gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:
- die Änderung des Bauleitplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht
 - die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet und
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder SPA-Gebieten sowie der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter
- 230 Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. *Keine Umweltprüfung*
- 231 Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich. *Kein Ausgleichsbedarf*

6.3 Landes- und Regionalplanung

- 232 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Vorbemerkung*
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.
- 233 Das Plangebiet entwickelt aufgrund der Lage keine Wirkung auf das Vorbehaltsgebiet „Kulturlandschaft“. Dieses erstreckt sich gem. Raumnutzungskarte der Zweiten Gesamtfortschreibung nördlich des Geltungsbereichs, nördlich der Straße „Alte Ziegelei“. *Vorbehaltsgebiet
Landschaftsbild/
Landschaftserleben*
Gleichzeitig handelt es sich um ein flächenmäßig sehr stark begrenztes Plangebiet, welches zudem rundherum von den Strukturen der bestehenden Siedlung umgeben ist und somit keinerlei Wirkung auf die an die Siedlung angrenzende Kulturlandschaft entfaltet. *Vorbehaltsgebiet
Kulturlandschaftsschutz*
- 234 Auswirkungen der Planungen auf das Vorbehaltsgebiet Korridor Neubau Bundesstraße und umgekehrt wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen Behörde abgestimmt. *Vorbehaltsgebiet
Korridor Neubau
Bundesstraße*
Der auf Ebene der Raumordnung gesicherte Korridor für eine mögliche zukünftige Trasse verläuft deutlich westlich außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sowie des Bebauungsplans „Am Feldgraben“.
Dieser Korridor stellt zudem, wie den Unterlagen der Raumordnung zu entnehmen ist, keine planerisch abgeschlossene Lage der Trassen dar. Ein Baurecht schaffender Planfeststellungsbeschluss liegt bisher nicht vor.
Durch die in der 3. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen ergeben sich keine Annäherung schutzwürdiger Nutzungen an einen möglichen Straßenverlauf gegenüber dem, was durch den „Urplan“ bzw. die beiden bereits bestehenden Änderung dieses schon zugelassen worden ist.
Es werden keine zusätzlichen Beschränkungen für den späteren Bau einer Trasse erzeugt.

6.4 Alternativprüfung

- 235 Unter Beibehaltung des formulierten Planungskonzeptes ergeben sich auch zu den getroffenen Festsetzungen keine sinnvollen Alternativen. Insbesondere mit Blick auf die gegenüber den vorherigen Planfassungen nur sehr gering geänderten Festsetzungen.

6.5 Umweltbelange

- 236 Bei dem gewählten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. *Vorbemerkung*
- 237 Die eingangs aufgezeigten bindenden Vorgaben im Bereich des Umweltrechtes sind jedoch zu beachten.
Es werden die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter dargestellt. Zudem sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

6.5.1 Besonderer Artenschutz

- 238 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
- 239 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 240 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- 241 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 242 Durch geeignete Maßnahmen können Verbotstatbestände abgewendet werden.
Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, ist die so genannte „Bauzeitenregelung“ in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen. Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden.
- 243 Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen (wie z. B. die Baufeldfreimachung Abrissarbeiten, Baumfällarbeiten, ...) in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten, ihre Jungen aufziehen oder Eier ablegen. Die entsprechenden Zeiten sind artspezifisch. *Bauzeitenregelung*
- 244 Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.
Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf natürlich zu jeder Zeit gebaut werden.
Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.
Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich.
- 245 Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist also durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer sogenannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich. *Ökologische Baubegleitung*
Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine entsprechende Baubetreuung erforderlich.
Konkret ist eine obligatorische Überprüfung von Höhlenbäumen, Gebäuden u. a. potenziellen Brutplätzen, die in Anspruch genommen werden, erforderlich.
- 246 Die genannten Maßnahmen sind geeignet und wahrscheinlich ausreichend damit eine Betroffenheit der relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.

6.5.2 Schutzgebiete und -objekte

- 247 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt.
- 248 Das Plangebiet der 3. Änderung grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Knappensee“, welches durch Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 01.05.1968 festgestellt und zuletzt durch Verordnungen des Landratsamtes Bautzen vom 12.03.2019 (SächsGVBl. S. 226, 229, 233) geändert worden ist.
- Gemäß § 51 Abs. 5 SächsNatSchG sind Gebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nicht mehr Bestandteil bestehender Landschaftsschutzgebiete. Bei der vorliegenden 3. Änderung handelt es sich um Teilflächen des B-Plan „Am Feldgraben“, in Kraft getreten 1997 bzw. Teilflächen der 1. Änderung B-Plan „Am Feldgraben“, in Kraft getreten 2017. Das Plangebiet ist damit nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebiets „Knappensee“.
- 249 Das nördlich des Geltungsbereichs liegende festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich in einer solchen Entfernung, dass Auswirkungen durch die Planungen nicht zu erwarten sind.
- 250 Sonstige Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.

6.5.3 Biotopschutz

- 251 Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 30 Abs. 2 Nr. 1-6 BNatSchG aufgeführten Biotope führen können, verboten. Auf Antrag kann allerdings eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).
- 252 Das Vorliegen von Biotopen, die unter diese Einordnung fallen, ist nicht bekannt.

6.5.4 Eingriffsbeschreibung

6.5.4.1 Schutzgüter Bestand

- 253 Die Böden im Geltungsbereich sind bereits durch den Menschen geprägt. Die Flächen weisen zwar weitgehend keine intensive Nutzung auf, werden jedoch regelmäßig durch den Eigentümer gepflegt. Teilflächen werden zudem als Lager- und Abstellflächen genutzt. *Boden / Fläche*
- Die Flächen im südlichen Geltungsbereich stellen die Erschließungsflächen für die anliegenden Wohngrundstücke da. Sie sind vollständig versiegelt.
- Auch im Umfeld des Geltungsbereichs der 3. Änderung bestehen bereits Bodennutzungen mit einem relativ hohen Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad.
- Altlasten sind auf den Flächen nicht bekannt.
- 254 Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung selbst befinden sich keine offenen Gewässer. In westlicher Richtung verläuft jedoch der Lubachgraben. Dieser bildet am Rande des Baugebiets zudem eine größere Wasserfläche, die auch als Regenspeicher bzw. Regenwasserpuffer genutzt wird. *Wasser*
- Das anfallende Niederschlagswasser versickert aktuell bereits vor Ort auf den Flächen. Einzig die südlich gelegene Stichstraße entwässert unter Umständen in den Regenspeicher.
- Der bergbaubedingte Grundwasseranstieg ist abgeschlossen. Der Grundwasserspiegel befindet sich damit bei +126,3 m NHN und damit gut zwei Meter unter Geländeoberfläche im Bereich des Plangebiets.
- 255 Die weitgehend ungenutzten Freiflächen sind mit Gräsern bewachsen und frei von Gehölzen. *Lebensraum / Tiere / Pflanzen*
- Es kommen sämtliche siedlungsangepasste Arten und Allerweltsarten vor. Das Vorkommen von unter Schutz stehenden Arten kann aufgrund der regelmäßigen Pflege der Fläche durch den Eigentümer und der Lage unmittelbar im Bereich der bestehenden Siedlung ausgeschlossen werden.
- Das Vorkommen von Reptilien, Großsäugern und Fischen kann aufgrund fehlender Biotope im Geltungsbereich generell ausgeschlossen werden.

- Die Gehölzfläche nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches ist dicht mit hohen Bäumen, vorrangig Eichen bestückt. Hinzu kommt einzelnes Strauchwerk.
- 256 Das Plangebiet inmitten der bestehenden Siedlung. Eine Wirkung auf das Landschaftsbild besteht dadurch nicht. *Landschaft*
- Die nördlich des Geltungsbereichs befindlichen großen Bäume stellen ein teilweise prägendes Landschaftselement dar.
- 257 Die Flächen östlich und westlich des Geltungsbereichs werden als häusliche Nutz- und Erholungsgärten intensiv genutzt. Die Freiflächen im Geltungsbereich selbst dagegen werden regelmäßig durch den Eigentümer gepflegt, stehen jedoch in keiner aktiven Nutzung. *Mensch*
- Die Straße „Am Feldgraben“ dient als Verbindungsweg durch das Baugebiet. Weist jedoch keinen Naherholungswert auf.
- 258 Das Plangebiet stellt keine entscheidende Kaltluftschneise für die angrenzende Siedlung dar. Emittierende Anlagen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorzufinden. *Klima / Luft*
- Besondere klimatische Verhältnisse liegen nicht vor. Das lokale Binnenklima wird durch die westlich gelegene Wasserfläche positiv beeinflusst.
- 259 Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor. *Kultur- / Sachgüter*
- 260 Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. *Wechselwirkungen*

6.5.4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- 261 Im Zuge der Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht verzichtet werden.
- 262 In der Planung ist dennoch die Umsetzung von Minderungsmaßnahmen zu prüfen und ggf. umzusetzen.
- 263 Folgende Minderungsmaßnahmen wurden in der Planung umgesetzt: *Maßnahmen konkret*
- Anlage von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Konstruktionen
 - Niederschlagswasserversickerung vor Ort
- 264 Mit Hilfe der Regelungen zur Gestaltung von Wegen und Zufahrten wird eine Reduktion Beanspruchung der Flächen durch Versiegelungen erreicht. Die für Erschließungsanlagen genutzten Flächen werden so auf das nötige Minimum reduziert. Damit können Bodenfunktionen, wie z.B. Wasserversickerung beibehalten werden. *Wirkung auf Schutzgüter*
- 265 Zudem kann mit Hilfe der forcierten Niederschlagswasserversickerung im Geltungsbereich die Grundwasserneubildung vor Ort gesichert und verbessert werden. Dies kann zudem positive Effekte auf das lokale, kleinräumliche Klima im Plangebiet haben.

6.5.4.3 Schutzgüter Prognose

- 266 Ohne das geplante Vorhaben sind kurzfristig keine Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten. *Bei Nicht-Durchführung der Planungen*
- 267 Bei der Durchführung der Planungen treten für die benannten Schutzgüter aller Wahrscheinlichkeit nach die folgenden Auswirkungen und Veränderungen ein. *Bei Durchführung der Planungen*
- 268 Durch die Planungen werden die Böden im Geltungsbereich durch bauliche Anlagen beansprucht. Dadurch gehen in diesen Bereichen die natürliche Bodenfunktion verloren. *Boden / Fläche*
- Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen, welche den Großteil der Flächen darstellen, werden jedoch aller Voraussicht nach weiterhin „grün“ gestaltet und genutzt werden.
- Zudem ist durch Festsetzung sichergestellt, dass Erschließungsanlagen und Stellplätze nur im geringeren Maße zu versiegeln sind.
- 269 Im Zuge der Planungen wird durch Festsetzungen sichergestellt, dass das Niederschlagswasser auch weiterhin vor Ort zu versickern oder zu nutzen ist. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist grundsätzlich gegeben. *Wasser*
- Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.
- 270 Durch die zukünftig zulässige Überbauung geht ein Teil der bisherigen Brachflächen verloren. Ein großer Teil der Flächen der Baugrundstücke wird jedoch auch zukünftig „grün“ gestaltet und genutzt werden. *Lebensraum / Tiere / Pflanzen*
- Siedlungsangepasste Arten und Allerweltsarten werden auch weiterhin im Geltungsbereich Lebensräume vorfinden.

- 271 Die maßgeblichen Elemente in Bezug auf die Einbindung in die Landschaft sind erst außerhalb des Geltungsbereichs zu finden. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher nicht zu erwarten. *Landschaft*
- 272 Die Nutzung auf den Flächen im Geltungsbereich wird durch die Planungen intensiviert. Jedoch werden hier zu den bestehenden Gartennutzungen gleiche Ebenbilder beigefügt. Auch die Freiflächen im Änderungsbereich werden zukünftig als Nutz- und Erholungsgärten genutzt. Auch der zulässige Nutzungskatalog ist für die alle angrenzenden Flächen identisch. *Mensch*
- 273 Durch die durch die Planänderung ermöglichte, leicht höhere Versiegelung von Flächen wird das Binnenklima vor Ort minimal beeinflusst. Die Auswirkungen sind jedoch sehr gering. *Klima / Luft*
Es werden durch die Planungen keine emittierende Nutzung zugelassen oder vorbereitet. Das Schutzgut Luft wird damit nicht beeinflusst.
- 274 Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor. *Kultur- / Sachgüter*
- 275 Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. *Wechselwirkungen*

6.6 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

- 276 Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt. *Bevölkerung*
- 277 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im B-Plan beachtet.

6.7 Wirtschaft / Infrastruktur

- 278 Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, sind beachtet. *Wirtschaft*
- 279 Die Belange der des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt. *Infrastruktur*

6.8 Private Belange

- 280 Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind nicht zu erwarten. Die als mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden festgesetzten Flächen sind als solche bereits im „Urplan“ und der 1. Änderung festgesetzt worden und befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Diese werden real auch bereits als öffentliche Verkehrsflächen genutzt. *Private Belange*
Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

6.9 Sonstige Belange

- 281 Auswirkungen auf stadtplanerische Belange sind nicht erkennbar.
- 282 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.
- 283 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

7 Anhang

7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.

*Kommunale Satzungen
Satzungen nach
Landesrecht*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

Sollten die bei der Artenermittlung vorgefundenen Gegebenheiten bei der Vorhabenrealisierung weiterhin Bestand haben, so können die hier ermittelten potenziellen Artenschutzkonflikte wie folgt gelöst werden, wenn die im B-Plan aufgezeigte Ideallösung nicht
Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Es wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind.

*Insektenfreundliche
Außenbeleuchtung*

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodendenkmalen*

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenschutz allgemein

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Mutterbodenschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Abfallbehandlung

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig. *Leitungsbestand*

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

7.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	
Allgemeines Wohngebiet	0,02	22 %	0,07	78 %	+0,05	
Grünfläche	0,05	56 %	-	-	-0,05	
Fläche mit Geh- & Fahrrecht	0,02	22 %	-	-	-0,02	
Verkehrsfläche	-	-	0,02	22 %	+0,02	
Summe	0,09		0,09		0,00	

Die Flächenkategorien, deren Größe und der sich daraus ableitende Anteil für den Bestand beziehen sich auf die bisher gültigen Festsetzungen des 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Feldgraben“.

7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	
Allgemeines Wohngebiet	0,01	30 %	0,02	30 %	+0,01	
Grünfläche	n.b.	n.b.	-	-	n.b.	n.b. Wert aufgrund ungenauer Festsetzung nicht bestimmbar
Fläche mit Geh- & Fahrrecht	0,02	100 %	-	-	-0,02	
Verkehrsfläche	-	-	0,02	100 %	+0,02	
Summe	0,03		0,04		+0,01	

Die Flächenkategorien, der Überbauungsgrad und die sich daraus ableitende überbaute Fläche für den Bestand beziehen sich auf die bisher gültigen Festsetzungen des 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Feldgraben“.

7.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)</i>
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022</i>
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)</i>
SächsBO	Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)</i>
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)	<i>Zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)</i>

