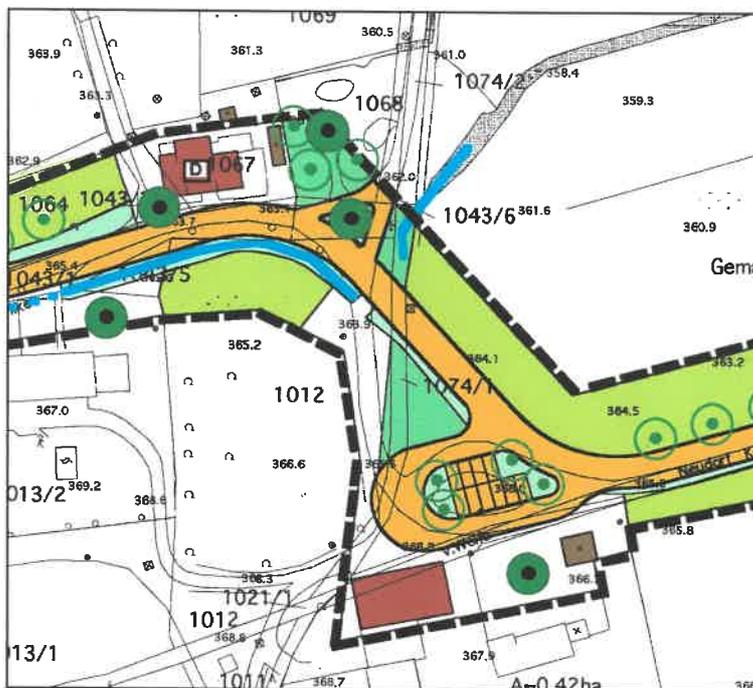


Stadt Schirgiswalde
(Landkreis Bautzen)

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 6 "K 7246 Neuschirgiswalde"

Begründung



Planungsstand Februar 2003

mit redaktionellen Korrekturen gemäß
Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 26.06.2003



PLANUNGSBÜRO BOTHE

1. Veranlassung

Für das Gebiet der Ortslage Neuschirgiswalde wurde bereits 1998 ein Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel, der oft seit mehreren Generationen ortsansässigen Bevölkerung Möglichkeiten der baulichen Entwicklung zu eröffnen. Die damit festgeschriebene städtebauliche Ordnung erlaubt eine angemessene Bebauung entsprechend den veränderten Bedürfnissen der heutigen Zeit, ohne das typische historische gewachsene Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ ist, wie der vorliegende Bebauungsplan, aus dem verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde entwickelt und wurde mit der Bekanntmachung vom 26.03.1999 in Kraft gesetzt.

Im Auftrag des Strassenbauamtes Bautzen bzw. des Landratsamtes Bautzen ist im Jahr 2001 der Vorentwurf für den Ausbau der Kreisstrasse K 7246 Wurbis-Ringenhain erarbeitet worden. Der 4. Teilabschnitt der geplanten Strassenbaumaßnahme befindet sich zu großen Teilen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ und beinhaltet eine zweifelsfrei abweichende Strassenführung im Vergleich zu der mit dem Bebauungsplan 1998 festgesetzten Strassenverkehrsfläche.

Um den vorliegenden Strassenentwurf verwirklichen zu können, ist somit zwingend eine Änderung der planungsrechtlich festgesetzten Ordnung für den Bereich der Kreisstrasse K 7246, welche die Ortslage Neuschirgiswalde durchquert, vorzunehmen. Aus diesem Grund hat die Stadt Schirgiswalde am 17.10.2002 einen Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 „K 7246 Neuschirgiswalde“ gefasst.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes wird der verbindlich vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ für den unmittelbaren Bereich der Ortsdurchfahrt (K 7246) geändert und damit die Verwirklichung des geplanten Strassenausbaus der Kreisstrasse entsprechend dem Strassenbauentwurf ermöglicht.

Gleichzeitig wird ein Baufenster auf dem Flurstück 1006 ca. 5 m in Richtung Süden verschoben, um damit einen entsprechend größeren Abstand zur geplanten Strasse herzustellen.

2. Verfahrensrechtliche Erläuterungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 „K 7246 Neuschirgiswalde“ wird ab dem Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit dieses Planes der Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ für diesen Geltungsbereich geändert. Dies wird durch den Satzungsbeschluss bestimmt. Das bedeutet, dass für alle anderen Flächen des Bebauungsplanes von 1998 dieser vollinhaltlich gültig bleibt. Die veränderten Festsetzungen zur Strassenverkehrsfläche und eines Baufensters betreffen also nur den Geltungsbereich des neuen Planes.

Desweiteren ist festzustellen, dass gemäß § 3 Abs. 1, Nr. 2 BauGB von einer Unterrichtung und Erörterung („frühzeitige Bürgerbeteiligung“) abgesehen werden kann, da diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Am 30.05.2001 wurde im Rahmen einer Anwohnerversammlung die Strassenplanung für den Ausbau der K 7246 den Bürgern vorgestellt, in deren Ergebnis Übereinstimmung zum Anliegen des Strassenbaus und insbesondere zur Strassenführung erreicht werden konnte. Darüber hinaus ist die vorliegende Strassenplanung mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und von diesen die Zustimmung erreicht worden. Man kann also bei dem vorliegenden Bebauungsplan davon ausgehen, dass es sowohl seitens der Bürger als auch seitens der Träger öffentlicher Belange einen breiten Konsens für die Realisierung des Strassenbaus, wie er nun auch den Festsetzungen des B-Planes entspricht, geben wird.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Neuschirgiswalde befindet sich als Ortsteil am äußersten westlichen Rand des Stadtgebietes von Schirgiswalde, ca. 12 km südlich der Kreisstadt Bautzen.

Das Plangebiet durchquert in Ost-West-Richtung die Kreisstrasse 7246, die im gesamten Verlauf als wichtige Verbindungsstrasse ausgebaut werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,98 ha.

Übersichtskarte



4. Städtebauliches Konzept

Die mit dem Bebauungsplan von 1998 formulierten Entwicklungsabsichten bleiben in vollem Umfang gültig und sind auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausnahmslos zu verwirklichen.

Ausgehend von diesen Entwicklungsabsichten ist mit Hilfe der Festsetzungen nach § 9 BauGB eine dem Orts- und Landschaftsbild angemessene Bebauung unter Beachtung der typischen Streusiedlung festgeschrieben worden. Dabei spielen Fragen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung eine überdurchschnittlich große Rolle. Die in der vorhandenen Bausubstanz ablesbare regional- und ortstypische Baustruktur wird auf diese Weise bewahrt und entsprechend den Traditionen maßvoll ergänzt. Die Unverwechselbarkeit der Ortslage Neuschirgiswalde im Lausitzer Bergland bleibt erhalten.

Zur Wahrung des Charakters ist der Art der baulichen Nutzung eine „Positivliste“ zur Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Dabei sind ortsuntypische Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Sportanlagen ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung des gegenwärtig vorhandenen Überbauungsgrades zur Wahrung dieser Größenordnung eine maximal zulässige Grundfläche pro Baugrundstück das Höchstmaß der Geschossigkeit bzw. die maximale Traufhöhe festgesetzt.

Von besonderer Bedeutung für die Wahrung der Identität des Ortsbildes und unter Würdigung des Denkmalschutzes waren bei diesem Bebauungsplan die gestalterischen Festsetzungen nach § 83 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Mit der Erhaltungssatzung der Ortslage Neuschirgiswalde vom 28.09.1995 (bes. § 6 der Satzung) war ein Rahmen vorgegeben, den es bei diesen Festsetzungen zu beachten galt. So wurde vermerkt, das für das Erscheinungsbild des Ortes Wesentliche in Form von Festsetzungen herauszuarbeiten. Die typische Form des langgestreckten Satteldaches mit ebenfalls angepaßter Dachneigung soll in den Neubauten wieder aufgenommen werden. Dachaufbauten sind harmonisch ausgewogen in Zahl und Größe in die Dachflächen zu integrieren.

Dabei ist auf eine symmetrische Aufteilung und ausreichende Abstände zu Ortgang, Traufe und First zu achten. Vorrangig sind Fledermausgaupen, stehende Gaupen oder auch der Hecht zu verwenden.

Ebenfalls typisch für die Ortsbebauung ist ein geringer Dachüberstand bei Traufe und Ortgang.

Bei der Fassadengestaltung ist eine klare und ablesbare Gliederung anzustreben. Unterschiedliche Material- und Farbwahl für Erdgeschoss und Obergeschoss sowie abgesetzte Giebelverkleidungen z. B. aus Holz können diese Absicht wirkungsvoll unterstützen. Eine eindeutige Orientierung an der traditionellen Bauweise sollte auch bei der Fensteranordnung und Fensterkonstruktion vorgenommen werden. Überdimensionierte Fenster und Sprünge in den Achsen verunklären das Bild. Die Fenster selbst müssen mindestens zweiflügelig sein. Besser und anstrebenswert sind mehrfach geteilte Fenster mit außen aufgesetzter Sprossung nach traditionellem Vorbild. Die der alten Bausubstanz adäquate äußere Gestaltung der Gebäude unter Beachtung der Festsetzungen und der Empfehlungen der Erhaltungssatzungen hat für die Bewahrung des Ortsbildes absolute Priorität.

Für Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Schirgiswalde vom 17.02.1994 zu berücksichtigen.

5. Erschließung

Verkehr

Der vorliegende Vorentwurf für den Strassenausbau der K 7246 vom Oktober 2001 ist als Haupterschließungsstrasse in Trassenführung und Geometrie in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die einzelnen Grundstückszufahrten sind traditionell in wassergebundener Bauweise vorhanden bzw. neu herzustellen. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad der Grundstücke deutlich geringer gehalten.

Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung (Trinkwasserversorgung, Entwässerung im Trennsystem, Elterschließung) ist, wie bereits mit dem B-Plan Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ beschrieben, prinzipiell gesichert.

Für die Regenwasserableitung ist der Vorfluter (Pilke) nutzbar. Es ist allerdings anzustreben, anfallendes Niederschlagswasser möglichst auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zumindest durch Anlegen von kleinen Teichen eine Rw-Rückhaltung zu erreichen.

Der durch den Ort verlaufende Vorfluter (Pilke) ist teilweise verrohrt. Diese verrohrten Bereiche sollen zurückgebaut werden. Das erhöht nicht nur die Leistungsfähigkeit des Vorfluters, sondern verbessert gleichzeitig das Erscheinungsbild des Ortes in seinem Zusammenspiel mit den Schutzgütern von Natur und Landschaft. Eine Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter sollte so weit wie möglich auch in Form von offenen Gräben vorgenommen werden, die teilweise bereits als „temporäre Wasserläufe“ existieren bzw. in der im Plan dargestellten Form wiederhergestellt werden. Über das bestehende Maß hinaus sollten keine zusätzlichen Einleitungen im Anstrombereich des bestätigten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Neuschirgiswalde erfolgen (vorbehaltlich einer Änderung des Rechtsstatus). Eine Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Sollte es notwendig sein, Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in ein Oberflächengewässer einzuleiten, ist die dafür notwendige Einleiterlaubnis unter Berücksichtigung des Leistungsvermögens der Fließgewässer bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Grünordnerisches Konzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ geändert bzw. der planerisch vorgesehene Strassenentwurf für den Ausbau der K 7246 in die Planung übernommen.

In beiden Plandokumenten (B-Plan Nr. 4 und Vorentwurf Strassenausbau) erfolgte eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Auseinandersetzung mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft mit den dafür vorzunehmenden Plandarstellungen (Grünordnungsplan und Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag). Da sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als bereits berücksichtigt anzusehen. Aus diesem Grund wird auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde“, die für den Geltungsbereich des neuen B-Planes relevant waren, sind in die Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 „K 7246 Neuschirgiswalde“ übernommen worden.

Gleiches trifft für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe durch die geplante Bebauung zu.

Die geplante Renaturierungsmaßnahme M 3 (Renaturierung der Pilke) bedarf der Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens (gemäß § 31 WHG in Verbindung mit § 80 SächsWG).

Der Strassenausbau erfolgt auf einer Fahrbahnbreite von 5,50 m. Der mit dem Strassenentwurf erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan untersucht die Eingriffsfolgen durch die Verbreiterung der Versiegelung von 4,50 m auf 5,50 m für den gesamten Abschnitt des Strassenausbaues.

Dieser beinhaltet den Abschnitt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anteil ca. 55 %). Der Plan Landschaftspflegerische Maßnahmen legt also für den gesamten Strassenausbau der K 7246 die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fest.

Im Bereich des B-Planes kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung im Vergleich zu den bereits mit dem B-Plan Nr. 4 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Strassenverkehrsflächen (Ausbau der Strasse auf insgesamt 5,50 m war in der Planung entsprechend berücksichtigt). Lediglich die Trassierung wurde mit dem neuen Strassenentwurf verändert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei dem vorliegenden Regelungsgehalt des Bebauungsplanes bereits in ausreichender Weise Rechnung getragen ist.