

# **Stadt Schirgiswalde-Kirschau**



## **Bebauungsplan**

**„Ortslage Neuschirgiswalde“, OT Schirgiswalde**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes**

**Stadt Schirgiswalde-Kirschau**  
**Bebauungsplan „Ortslage Neuschirgiswalde“**

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage Neuschirgiswalde“  
vom 28.10.2014

Aufgrund des §10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie des §89 Absatz 1 Nummern 1 bis 6 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130) und des §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (SächsGVBl., Seite 55, ber. SächsGVBl. 2003, Seite 159), zuletzt geändert am 03. März 2014 (SächsGVBl. 2014 S. 146), beschließt der Stadtrat Schirgiswalde-Kirschau in seiner Sitzung am 28.10.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortslage Neuschirgiswalde“, bestehend aus dem Satzungstext und der Planzeichnung als Artikelsatzung und billigt hierzu die Begründung.

Der Bebauungsplan „Ortslage Neuschirgiswalde“ i.d.F. vom Mai 1998, festgesetzt durch Satzung vom 24.09.1998, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 26.03.1999 wird wie folgt geändert:

**§ 1 Zeichnerische Festsetzungen:**

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen vollständig durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans Nr.2 ersetzt.

Maßgebend ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500, welche als Anlage beigefügt ist.

**§ 2 Aufhebung bisher geltender Festsetzungen für den Änderungsbereich :**

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.6 „K 7246“ vollständig durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ ersetzt.

**Ausfertigungsvermerk**

Die Satzung bestehend aus dem Satzungstext und den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Schirgiswalde-Kirschau, den

04.11.14



.....  
Bürgermeister

**Stadt Schirgiswalde - Kirschau**



**2. Änderung Bebauungsplan Nr.4  
„Ortslage Neuschirgiswalde“, OT Schirgiswalde**

**Begründung**

Beigefügter Teil der Satzung 28.10.2014

## INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b>	
2.1	Abgrenzung	2
2.2	Bestandssituation, Beschreibung	3
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	
3.1	rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2	planerisch beachtliche Tatbestände	5
<b>4</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Änderungsfestsetzungen</b>	<b>7</b>

# BEGRÜNDUNG

---

## 1 PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat Schirgiswalde-Kirschau hat in seiner Sitzung am 28.01.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Ortslage Neuschirgiswalde“ im Ortsteil Schirgiswalde beschlossen. Mit der Planaufstellung soll ein zusätzliches Baufenster für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen werden, da zwei Bauflächen im unmittelbaren Nahbereich auf den Flurstücken Nr. 1006/1 und 1007 aufgrund von strittigen Leitungsrechten eines Medienträgers (Kathodische-Korrosionsschutz-Anlage für eine in diesem Bereich verlaufende Gas-hochdruckleitung) bis auf weiteres für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

## 2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im  
Freistaat Sachsen  
Landkreis Bautzen  
Stadt Schirgiswalde-Kirschau, Gemarkung Schirgiswalde

Als Planungsgrundlage dient das automatisierte Flurkartenwerk des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.

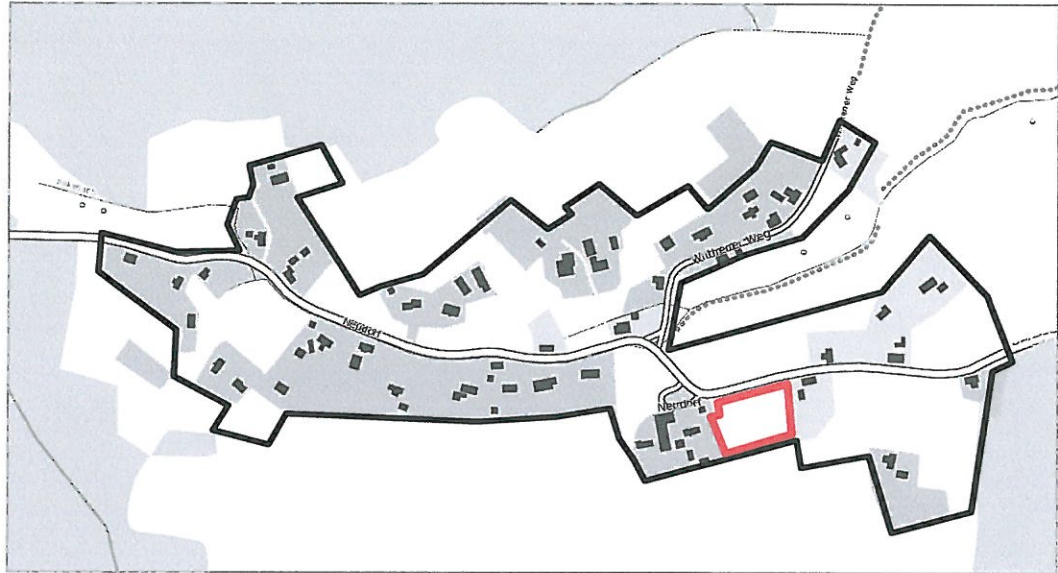
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 0,29 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Verkehrsflächen zur Kreisstraße K 7246 „Neudorf“ mit den Flurstücken Nr.1081/6 und 1010/8 sowie der Grünfläche des Flurstücks Nr. 1081/10 (südliche Grundstücksgrenze),
im Osten	durch die Wohnbaufläche sowie Grünfläche des Flurstücks Nr. 1009/5 (westliche Grundstücksgrenze),
im Süden	durch die Abgrenzung zum LSG „Oberlausitzer Bergland“
im Westen	durch die Abgrenzung der Nutzungsartenflächen „Gebäude- und Freifläche“ sowie „Grünfläche“ des Flurstücks Nr. 1010/7

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 1010/7.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen.

Abb.1 Übersichtskarte maßstabslos



Änderungsbereich



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.4 „Ortslage Neuschirgiswalde“

## 2.2 Bestandssituation Beschreibung

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der unter Denkmalschutz stehenden Streusiedlung Neuschirgiswalde, deren Ortsbild durch einen hohen Anteil an Umgebinderhäusern und prägnanten Freiräumen geprägt ist. Bis 1931 war der Ort eigenständig und bildet nun den westlichen Ausläufer der Stadt Schirgiswalde-Kirschau. Reizvoll, im Tälchen der Pilke gelegen, wird die Siedlung dreiseitig von Waldflächen eingebunden.

Im unmittelbaren Nahbereich des derzeit unbebauten Änderungsbereiches befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des SächsDschG.

Der Standort weist im westlichen Randbereich einige Gehölzstrukturen auf und wird als feuchte Mähwiese genutzt. Im Rahmen des Ausbaus der Kreisstraße wurde eine kurze Flächenzufahrt für die Erschließung des Bereiches angelegt.

### *Verkehrerserschließung*

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die nördlich den Änderungsbereich tangierende, neu ausgebaute Kreisstraße K 7246 gegeben.

### *Medientechnische Erschließung*

Abwasser: Die schmutzwasserseitige Erschließung von Neuschirgiswalde ist abgeschlossen. Am nördlichen Randbereich der Neudorfstraße verläuft die Abwasserhaupttrasse mit Straßenquerung in Höhe Umspannstation.

Elektroversorgung: Die Elektroversorgung des Änderungsbereiches kann über die westlich angrenzende Umspannstation erfolgen. Die zu berücksichtigenden Schutzabstände zu bestehenden Leitungen von Baulichkeiten und Gehölzen sind einzuhalten.

**Gasversorgung:** Im Änderungsbereich befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsleitungen sowie Steuerkabel und KKS-Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Ein Anschluss an das Gasnetz wäre bei Bedarf über im Nahbereich verlaufende Leitungen möglich.

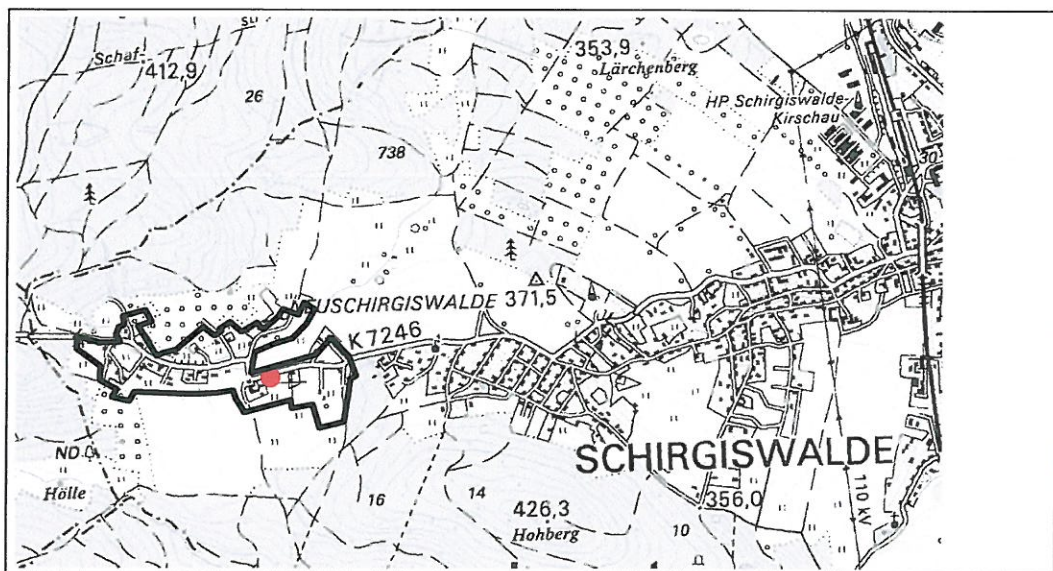
**Wasser:** Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgung besteht im Bereich des Flst.1078/1. Dazu sind eine Leitungsverstärkung von 20m sowie die Neuverlegung einer Hausanschlussleitung von 80m erforderlich.

**Telekommunikation:** Die Anbindung an die Leitungstrasse des Festnetzes an der K 7246 ist möglich.

#### *Eigentumsverhältnisse*

Die Plangebietsfläche befindet sich ausschließlich in Privateigentum.

Abb. 2 Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.4 „Ortslage Neuschirgiswalde“
-  2. Änderung

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen von 2013 (SächsGVBl. S.582) sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ vom 04.02.2010 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

##### *Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne*

Für das Plangebiet gelten zwei verbindliche Bebauungspläne, der Bebauungsplan Nr.4 rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 26.03.1999 und erster Änderung vom 23.03.05, die

Flst. 1060/7; 1060/8 betreffend, sowie der Bebauungsplan Nr.6 „K 7246“ Neuschirgiswalde rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 04.07.2003.

Letzterer war für die Umsetzung des Ausbaus der Kreisstraße erforderlich und ändert für die Flächen der Ortsdurchfahrt der K 7246 innerhalb der Ortslage Neuschirgiswalde den B-Plan Nr. 4 in diesem Bereich.

Beide Bebauungspläne weisen den Änderungsbereich als private Grünfläche aus.



Abb.3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.4 „Ortslage Neuschirgiswalde“

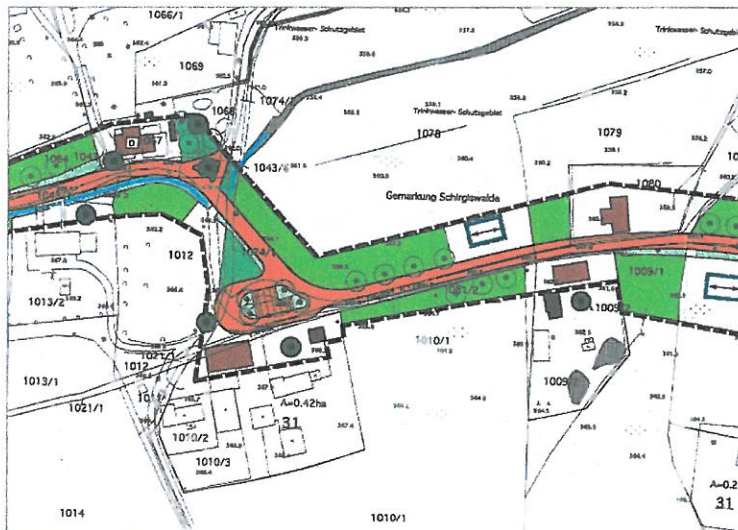


Abb.4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.6 „K 7246 Neuschirgiswalde“

### 3.2 planerisch beachtliche Tatbestände

#### *Rahmen- und Entwicklungspläne*

Folgende Rahmen- und Entwicklungspläne liegen für das Bebauungsplangebiet vor:

- „Örtliches Entwicklungskonzept für das förmlich festgelegt Gebiet der Ortslage Neuschirgiswalde“ von 1994 sowie



- die Erhaltungssatzung für das förmlich festgelegt Gebiet der Ortslage Neuschirgiswalde" vom 28.09.1995.

#### *Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung*

Entwicklungsgebot aus dem FNP § 8 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Bekanntmachung vom 02.12.2005.

Dieser weist den Planbereich als kombinierte Wohnbau- und Grünfläche aus. Damit kann der Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### *Schutzverordnungen*

Natur- und Landschaftsschutz

Den Änderungsbereich tangiert südlich der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland", festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999.

## **4 PLANVERFAHREN**

#### *beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung*

Es ist beabsichtigt, nach dem Planerleichterungsgesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S.3316) das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) anzuwenden. Dabei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung hat in der Zeit vom 14. April bis einschließlich 02. Mai 2014 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 stattgefunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die in §13a (1) genannten Voraussetzungen.

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung insbesondere der Nachverdichtung.
- Aus der Plangebietsgröße und der geplanten Grundflächenzahl ergibt sich keine Überschreitung des festgesetzten Schwellenwertes gem. §13a Abs.1 Satz 2 Pkt.1 von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Planbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes. Daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete). Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

### *Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung*

Nach §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden und ist in diesem Sinne ausgesetzt.

## **5 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGSFESTSETZUNGEN**

Der rechtsgültige Ursprungsbebauungsplan weist den Änderungsbereich derzeit als private Grünfläche aus.

Geplant ist die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters im Rahmen einer Einzelhausbebauung in diesem Bereich unter vollständiger Beibehaltung der bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.4 „Ortslage Neuschirgiswalde“.

Die neu ausgewiesene Baufläche orientiert sich in ihrer Lage an der bereits im Rahmen des Ausbaus der Kreisstraße K 7246 geschaffenen Flächenzufahrt und soll zur Wahrung des geschützten Ortsbildes hinter die historische Straßenbebauung zurücktreten. Dabei erfolgt eine Anlehnung der geplanten Neubebauung an die inhomogen strukturierte Gebäudegruppe um die Gaststätte „Zur frischen Quelle“.

Zur Berücksichtigung der typischen Siedlungsstruktur werden gliedernde Freiräume beibehalten und gesichert, so die vorhandene Gehölzgruppe im Westen sowie die angrenzende Wiesenfläche im Osten der Baufläche.