

# **STADT SCHIRGISWALDE**



## **Bebauungsplan Nr. 2 WOHNGEBIET „SCHÖSSERRUH“ 1. Änderung**

**Begründung**

21.07.2005

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

<b>1</b>	<b>Anlass der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung / gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Gegenstand und Begründung der Planänderung</b>	<b>5</b>

# BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

---

## 1 Anlass der Bebauungsplanänderung

In der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Schösserruh“ kam es im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu zahlreichen Anträgen auf Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diesen wurde stattgegeben. Es hat sich gezeigt, dass die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet eng reguliert sind, zumal die vorhandene topographische Situation und die kleinteilige Grundstücksstruktur bereits eingrenzend wirken.

Durch das Bauaufsichtsamt des Landkreises Bautzen wurde in Gesprächen mit der Stadt Schirgiswalde angeregt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Hinblick auf mögliche Überregulierungen zu überprüfen.

Damit könnten künftig Konflikte im Baugenehmigungsverfahren vermieden werden und die Bauwilligen erhielten einen angemessenen Gestaltungsspielraum zur Bebauung ihrer Grundstücke, ohne dass das städtebauliche Gesamtkonzept beeinträchtigt wird.

## 2 Charakteristik Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Schösserruh“ der Stadt Schirgiswalde. Die Abgrenzung des Plangebietes bleibt unverändert.

In der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden seit 1994 11 Wohngebäude auf dem Standort neu errichtet.

## 3 Vorbereitende Bauleitplanung / gegenwärtiges Planungsrecht

Die Stadt Schirgiswalde verfügt seit dem 29.03.93 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Am 08.11.2001 fasste die Verwaltungsgemeinschaft Schirgiswalde (Kirschau, Crostau, Schirgiswalde) den Beschluss zur Aufstellung eines gemeinschaftlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das gesamte Verwaltungsgebiet. Das Planverfahren steht kurz vor seinem Abschluss.

Sowohl der rechtskräftige FNP der Stadt Schirgiswalde als auch der Entwurf der Verwaltungsgemeinschaft weisen das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Der neue Entwurf sieht für den südöstlichen Teilbereich eine Grünfläche vor.

Das gegenwärtige Planungsrecht besteht in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.2 der Stadt Schirgiswalde Wohngebiet „Schösserruh“ (Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 04.11.1994 Az.: 52-2511-2 – 01, rechtswirksam durch öffentliche Bekanntgabe vom 30.09.94)

## 4 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

- a) Abweichungen der Planzeichnung von den amtlichen digitalen Katasterblättern, die bei der ursprünglichen Bearbeitung entstanden, sollen korrigiert werden.

- b) Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind den aktuellen Erfordernissen anzupassen und sollen vereinfacht werden.
- c) Die bei dem Bau der Erschließungsanlagen entstandenen Änderungen (Neubau Druckerhöhungsstation, Stellplätze im Straßenraum) sollen in die Planzeichnung übernommen werden.
- d) Veränderte Planungsvorgaben (Spielplatz, Containerstellplatz) sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

## 5 Umweltbericht

Die Änderungen des Bebauungsplanes werden wie folgt bewertet.

Der Überbauungsgrad und damit der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet bleibt unverändert und wird durch die Vergrößerung der Baufenster nicht beeinflusst.

Die grünordnerischen Festsetzungen im zeichnerischen Planteil werden durch Änderung der textlichen Regelungen adäquat ersetzt.

Die Regulierung der Gebäudehöhen bleibt inhaltlich ebenfalls bestehen und wird lediglich hinsichtlich der Festsetzungsart verändert. Damit bleiben die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unverändert.

Mit der Aufhebung der Festsetzung des Spielplatzes sowie der Recyclingstellfläche entfallen schallemittierende Nutzungen.

Die weiteren Änderungen haben u.a. eigentumsrechtliche Belange sowie redaktionelle Änderungen bei der Anwendung der PlanzV zum Inhalt und sind für den Umweltbericht nicht von Belang.

### Zusammenfassung

Abschließend ist festzustellen, dass die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Klima und Wasserhaushalt hervorrufen.

## 6 Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein. Die planerische Grundkonzept bleibt erhalten.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine nennenswerten weiter gehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne §1a BauGB. Eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung gem. § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

## 7 Gegenstand und Begründung der Planänderung

### zu 4a)

Dabei wurden auf Papier gedruckte Katasterblätter verwendet und weiterbearbeitet. Inzwischen liegen für die Stadt Schirgiswalde die entsprechenden Daten des Allgemeinen Liegenschaftskatasters in digitaler Form vor.

Alle festgesetzten Baugrenzen wurden jetzt anhand der Vermessungsdaten aus den digitalen Katasterblättern geprüft und gegebenenfalls angepasst. Dabei wird in keinem Fall die überbaubare Grundstücksfläche verkleinert.

### zu 4 b; c; d)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folgendermaßen geändert:

Sachverhalt	bisherige Festsetzung	Begründung zur Änderung	Änderung der Planzeichnung	Änderung textliche Festsetzungen
<b>Verkehrsflächen</b>				
Fußweg Mühlsteig	Straßenverkehrsfläche PlanzV Nr. 6.1	Der Mühlsteig ist Teil eines Privatgrundstückes und soll nicht mehr als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Er wird fußläufig in einem geringen Maß frequentiert. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, als Grunddienstbarkeit eingetragen, erscheint zur Aufrechterhaltung der vorhandenen Verbindungsfunktion ausreichend.	Darstellung als mit Gehrecht (GR) zu belastende Fläche Nr.15.5. PlanzV	Ergänzung unter Pkt.1.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Wirtschaftsweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze und Wirtschaftsweg verlängerte Schösserstraße	Straßenverkehrsfläche PlanzV Nr. 6.1	Der Wirtschaftsweg stellt entsprechend seiner besonderen Art der Nutzung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar.	Darstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg – Kennzeichnung gem. PlanzV Nr.6.3	
Private Verkehrsfläche Südwestlicher Plangebietsteil	Straßenverkehrsfläche PlanzV Nr. 6.1	Auf der privaten Verkehrsfläche soll den südlich angrenzenden Grundstücken ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt werden.	Darstellung als mit Geh- und Fahrrecht (GFR 1) zu belastende Fläche PlanzV Nr.15.5.	Ergänzung unter Pkt.1.10 Flächen für Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte
Verkehrerschließung Flst. 890/4	keine	Flst. 890/4 besitzt keine rechtlich gesicherte Geh- bzw. Fahrerschließung	Kennzeichnung des Flst. 890/5 als mit Geh- und Fahrrecht (GFR1) zu belastende Fläche u.a. zugunsten des Flst 890/4 PlanzV Nr.15.5.	Ergänzung unter Pkt.1.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Verlängerter Steinweg	Straßenverkehrsfläche PlanzV Nr. 6.1	In der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde dieses Teilstück für den öffentlichen Fahrverkehr gesperrt. Den anliegenden Grundstücken soll jedoch ein Fahrrecht eingeräumt werden sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die fußläufige Erschließung des Landschaftsraumes.	Darstellung als mit Geh- und Fahrrecht (GFR 2) zu belastende Fläche Nr.15.5. PlanzV	Ergänzung unter Pkt.1.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Recyclingcontainerstellplatz, südlicher Plangebietsteil	Grünfläche PlanzV Nr.9 Zweckbestimmung RC (Recyclingstellplatz)	Der Recyclingcontainerstellplatz soll entfallen, da in zumutbarer Entfernung bereits entsprechende Stellplätze vorhanden sind. Der bisherige Standort soll für öffentliches Parken genutzt werden.	Darstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – PlanzV Nr.6 öffentliche Parkfläche	
Baugrenzen	Festsetzung von Baugrenzen Nr.3.4. PlanzV	Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren hat sich gezeigt, dass die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke eng reguliert sind und wenig privaten Ermessensspielraum zulassen, zumal die vorhandene topographische Situation und die kleinteilige Grundstücksstruktur bereits einschränkend wirken. Die einheitlichen, hausgenauen Baufenster 12mx15m werden durch großzügigere Ausweisungen ersetzt unter Wahrung des städtebaulichen Konzeptes einer straßenbegleitenden Bebauung. Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der Baugrenzen sollen textlich geregelt werden.	Ausweisung großzügigerer Baufenster	Ergänzung unter Pkt.1.4 überbaubare Grundstücksfläche
standortgenaue Festsetzung der Garagenstandorte für fast alle Baugrundstücke	Umgrenzung von Flächen für Garagen Nr.15.3. PlanzV	Das städtebauliche Konzept des Standortes (Bestandteil einer dörflichen Siedlungsstruktur) erfordert nicht zwingend die standortgenaue Festsetzung von Garagenstandorten. In den Baugenehmigungsverfahren kam es diesbezüglich zu Konflikten mit den Belangen der Grundstückseigentümer. Ein Abstellen der Fahrzeuge vor den Garagen war mit der Festsetzung nicht gegeben. (Beeinträchtigung des Straßenraumes). Die Regelungen der textlichen Festsetzungen sind ausreichend. (Pkt.2.1.1 Dachformen, Pkt.2.2.3 Gestaltung der Garagen)	Festsetzungen entfallen	

Festsetzung von Trauf-, First- und Bezugshöhen	Nr.2.8 PlanzV TH; FH ; B	Die Regelung der Gebäudehöhen wird durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen, da die veränderte Ausweisung größerer Baufenster eine standortgenaue Festsetzung von Trauf-, First- und Bezugshöhen nicht zulässt.	Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse PlanzV Nr. 2.7	Die textliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird durch Pkt. 1.2 Zahl der Vollgeschosse ersetzt
Stellung der baulichen Anlagen	Festsetzung der Hauptfirstrichtung	Für die Grundstücke Flst.Nr. 1184; 1185; 1193; 1195 wird zusätzlich eine um 90° gedrehte Gebäudeausrichtung zugelassen. In Abweichung von der bisherigen Festsetzung wird für die Grundstücke Flst.Nr.1206 und 224 die Firstrichtung entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt. Geringe Abweichungen sollen ausnahmsweise möglich sein, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.	Planzeichen der Hauptfirstrichtungen werden entsprechend geändert	Regelung der geringfügigen Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung unter Pkt. 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
Festsetzung von Doppelhäuser	Nr. 3.1.4 PlanzV -ED- nur in einem Teilbereich festgesetzt	Durch die großzügigere Ausweisung der Baufenster kann die Errichtung von Doppelhäusern im gesamten Plangebiet ermöglicht werden. Die größeren Gebäudekubaturen haben ihr Vorbild in den vorhandenen ländlichen Gebäudestrukturen.	Ergänzung der Nutzungsschablonen mit Planz Nr.3.1.4	
<b>Pflanzbindungen</b>				
Pflanzflächen östlicher und südlicher Plangebietsrand – Ausbildung einer Ortsrandbegrünung	-Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr.13.2.1 PlanzV -Kennzeichnung mit Pflanzgebot Pfg 1	Die Flächenausweisungen erscheinen im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung „dichte Bepflanzung“ zu groß bemessen, da sie teilweise bis zu 50% der Grundstücksflächen einnehmen und damit in die privaten Belange in einem nicht erforderlichen Maß eingreifen. Dem Begriff „dichte Bepflanzung“ fehlt die inhaltliche Definition.	Die Flächenausweisung PlanzV Nr.13.2.1. wird auf ein für die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung erforderliches Maß verringert.	Das Pflanzgebot Pfg1 wird unter Pkt.1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen näher bestimmt.
	Festgesetzte Einzelbaumpflanzgebote Nr.13.2.1 PlanzV	Die genaue Festsetzung von Einzelbaumstandorten zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung ist nicht zwingend erforderlich und grenzt den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer in einem nicht erforderlichen Maß ein. Eine textliche Regelung im Rahmen des Pflanzgebotes zu Pflanzdichte, -qualität, Artenverwendung ist ausreichend.	Die standortkonkreten Pflanzgebote entfallen.	Die standortkonkreten Pflanzgebote werden durch die Regelungen des Pflanzgebotes Pfg1 ersetzt.
Kennzeichnung aller bestehenden Einzelbäume	Erhaltungsgebot von Einzelbäumen Nr.13.2 PlanzV	Bei den gekennzeichneten Einzelbäumen handelt es sich um Ziergehölze in den Privatgärten (u.a. Vielzahl von Koniferen), deren Erhalt / Ersatz bereits durch die rechtsgültige Baumschutzsatzung der Stadt Schirgiswalde in einem ausreichenden Maß geregelt ist.	Die Erhaltungsgebote entfallen.	Ergänzung Pkt. 2.6 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke mit dem Hinweis auf die rechtsgültige Baumschutzsatzung der Stadt Schirgiswalde
Einzelbäume Planung	Anpflanzen von Bäumen Nr.13.2 PlanzV	Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen waren bis auf die Stellplatzbegrünung nicht Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen. Die Standorte befinden sich auf den Privatgrundstücken. In der bisherigen Umsetzungspraxis hat sich die standortgenaue Festsetzung der Baumpflanzungen als starke Eingrenzung des individuellen Gestaltungsspielraum der Wohngrundstücke erwiesen. Aus städtebaulicher Sicht sind die bisherigen Festsetzungen nicht zwingend erforderlich, da für den ländlichen Siedlungsraum eine gleichmäßige Durchgrünung bzw. auch das „Hausbaumprinzip“ typisch sind. Die bestehenden textlichen Festsetzungen sind in diesem Sinne hinreichend. Eine Minderung des Grünanteils tritt nicht ein, da die Einzelbaumpflanzgebote auf die festgesetzte Mindestbegrünung der Grundstücke bisher angerechnet werden konnte.	Die standortgenauen Einzelbaumpflanzgebote entlang der Straßen entfallen bis auf die öffentliche Straßenraumbegrünung (Stellplätze).	Die textlichen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke bleibt bestehen. Pkt. 2.6 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

<b>Grünflächen</b>				
Grünfläche mit Spielplatz an der Weberstraße	Grünfläche Nr.9 PlanzV	Gemäß Nr.9 PlanzV sind im Bebauungsplan Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung fehlt in der Planzeichnung.	Kennzeichnung als öffentliche Grünfläche durch Symbol	
		Auf der Fläche haben die Wasserwerke Bautzen ein Funktionsgebäude (Druckerhöhungsstation) errichtet.	Kennzeichnung des Teilbereiches als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmungssymbol Nr.7 PlanzV	
	Zweckbestimmung Spielplatz Nr.9 PlanzV	Die Fläche soll künftig nicht als Spielplatz genutzt werden, da die geringe Grundstücksgröße durch den Bau der Druckerhöhungsstation reduziert wurde und eine Eignung als öffentliche Spielfläche nicht mehr gegeben ist.	Kennzeichnung als Spielplatz entfällt	
		Zur Reduzierung öffentlicher Pflegemaßnahmen soll die Grünfläche mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) bepflanzt werden.	Kennzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr.13.2.1 PlanzV sowie Festsetzung eines Pflanzgebotes Pfg 2	Das Pflanzgebot 2 wird in den textlichen Festsetzungen unter Pkt.1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen näher bestimmt
Festgesetzte Einzelbaumpflanzgebote Nr.13.2.1 PlanzV	Die genaue Festsetzung von Einzelbaumstandorten ist aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich.	Die standortgenauen Pflanzgebote entfallen.	Die standortkonkreten Pflanzgebote werden durch Regelungen des Pflanzgebotes Pfg2 ersetzt.	
	Über die Fläche verläuft eine Versorgungsleitung.	Festsetzung eines Leitungsrechtes LR , Nr.15.5 PlanzV	Festsetzung einer Einschränkung der Begrünungsmaßnahmen unter Pkt.1.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
Grünfläche südöstlicher Plangebietsrand	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr.13.2.1 PlanzV Kennzeichnung mit Pflanzgebot Pfg 2	Die Ausweisung von Pflanzflächen hat Regelungen zur Art der Bepflanzung zu beinhalten z.B. Pflanzdichte, Arten, Qualität. Für die Pflanzflächen Pfg 2 fehlt dem Begriff „dichte Bepflanzung“ die inhaltliche Definition.		Das Pflanzgebot Pfg 2 wird unter Pkt.1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen näher bestimmt.
	Festgesetzte Einzelbaumpflanzgebote Nr.13.2.1 PlanzV	Die genaue Festsetzung von Einzelbaumstandorten zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung ist planerisch nicht zwingend erforderlich. Eine textliche Regelung zur Gestaltung der Pflanzflächen erscheint ausreichend.	Die standortkonkreten Pflanzgebote entfallen.	Die standortkonkreten Pflanzgebote werden durch Regelungen des Pflanzgebotes Pfg 2 ersetzt
Dachdeckung		Aufgrund der Einsehbarkeit (Fernsicht) des Standortes soll die Verwendung reflektierender Dachmaterialien ausgeschlossen werden.		Ergänzung Pkt.2.1.2 Dachdeckung
		Die Ausführung von Garagen – und Carportflachdächern soll nicht mehr zwingend, sondern vorzugsweise als Gründach erfolgen. Im Plangebiet wurden bereits Flachdächer ohne Begrünung ausgeführt.		Ergänzung Pkt.2.1.2 Dachdeckung
Dachform Dachneigung	SD – Satteldach DN 42°- 48°	Im Plangebiet sollen auch Krüppelwalmdächer sowie eine geringere Dachneigung bis 35° zulässig sein, da sie ein Vorbild in der bereits vorhandenen Bebauung haben.	Festsetzung Dachform in der Nutzungsschablone entfällt, DN wird von 42° auf 35° geändert	Im Pkt. 2.1.1 Dachformen werden die Zulässigkeit von Sattel- und Krüppelwalmdächer festgesetzt
Solaranlagen		Solaranlagen sollen in ihrer flächigen Ausdehnung nicht begrenzt werden.		Ergänzung Pkt.2.1.4 Solaranlagen