



## **Stadt Schirgiswalde - Kirschau**

### **1. Änderung Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“**

### **Begründung**

Fassung Satzungsbeschluss 03.06.2021

Stadtverwaltung Schirgiswalde, Amt für Bauwesen

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

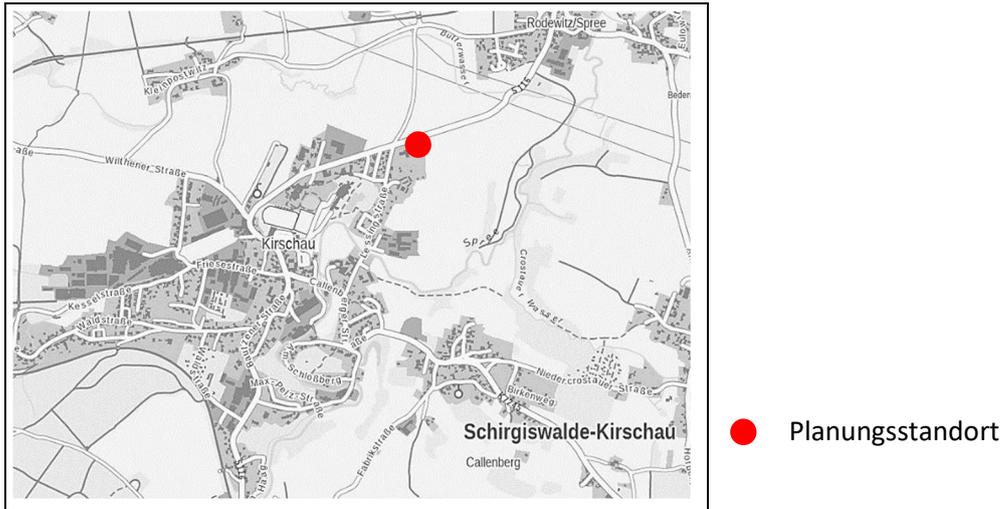
---

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange und Artenschutz</b>	<b>6</b>
7.1	Umweltbelange	6
7.2	Eingriffsregelung	6
7.3	Artenschutz	7

## 1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Landkreis Bautzen, Landratsamt beabsichtigt den Neubau einer Rettungswache in der Stadt Schirgiswalde-Kirschau. Als Standort ist die Erweiterung des Gebäudekomplexes des städtischen Bauhofes und der freiwilligen Feuerwehr, Ortswehr Kirschau-Rodewitz am Ortseingang von Kirschau geplant. Baurechtlich gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Genehmigung des Bauvorhabens derzeit nicht möglich, so dass sich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht.

Abb. 1: Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



## 2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt öffentlichkeitswirksam am Einfahrtsbereich der Staatsstraße S 116 in die Ortslage Kirschau. Es wurde in den vergangenen Jahren medientechnisch vollständig erschlossen. Im Rahmen der Schadensregulierung der durch Hochwasser entstandenen Schäden an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen setzte die Stadt Schirgiswalde-Kirschau an diesem hochwassersicheren Standort die Zusammenlegung kommunaler Nutzungen um.

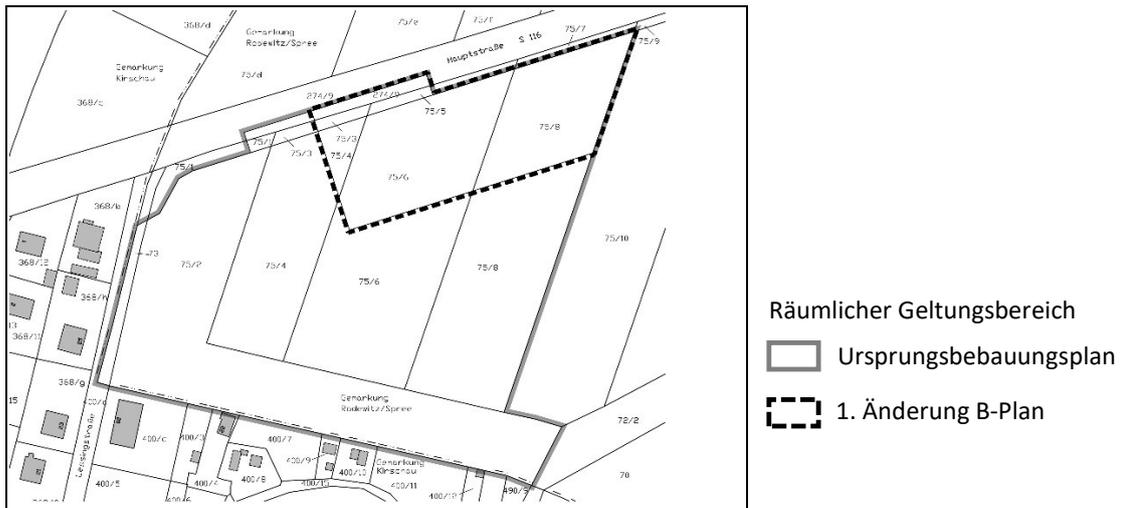
Sowohl die Feuerwehrgerätehäuser in Kirschau und Rodewitz als auch der kommunale Bauhof waren mehrfach von erheblichen Überschwemmungen der Spree betroffen, so dass mit einer Schadensbeseitigung an gleicher Stelle keine Nachhaltigkeit gegeben war. 2019 wurde für beide Ortswehren ein neues gemeinsames Gerätehaus mit angegliedertem städtischem Bauhof fertiggestellt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes verblieb in diesem Zusammenhang unbebaut und nutzungsfrei.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die Staatsstraße S 116, „Hauptstraße“
- im Westen und Süden durch das Betriebsgelände der freiwilligen Feuerwehr und des städtischen Bauhofes sowie
- im Osten durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück Flst. 75/10 der Gemarkung Rodewitz/Spree.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke der Gemarkung Rodewitz/Spree Nr. 75/3; 75/4; 75/5; 75/6; 75/8 und 274/9.

Abb. 2: Übersichtsplan Flurkarte, maßstabslos



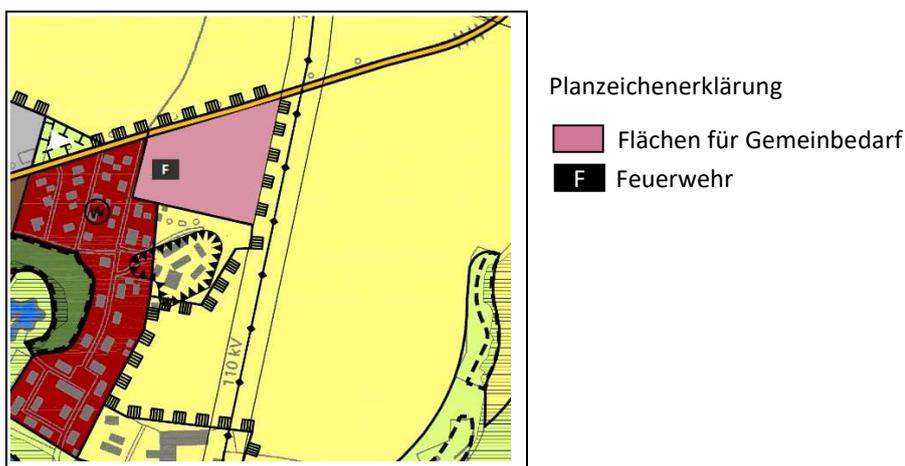
### 3 GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT

#### Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot aus dem FNP, § 8 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Bekanntmachung von 2005. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dieser weist nun den Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr aus.

Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan, maßstabslos



#### Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne

Die Stadtrat Schirgiswalde hat am 11.02.2016 den Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ als Satzung beschlossen. Im Parallelverfahren erfolgte die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und die Ausgliederung des Baugebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland.

Abb. 4: Ursprungsbebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“



#### 4 PLANUNGSZIELE

Folgende Planungsziele werden mit der Änderung des Bebauungsplanes angestrebt:

- Erweiterung des Nutzungsspektrums der Baufläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Rettungswache,
- Sicherung der öffentlichen Erschließung durch Anbindung an das überörtliche Straßennetz der Staatsstraße S 116.

Der planerische Grundgedanke bzw. das städtebauliche Leitbild des Ursprungsbebauungsplanes bleiben erhalten. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof“ werden durch die Änderung nicht berührt.

#### 5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden wie folgt ergänzt und geändert:

**Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 5, 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr. 1.1, zeichnerisch Planz 4.1.**

##### **Art der baulichen Nutzung**

*Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr, Rettungswache*

*Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr bzw. der Rettungswache.*

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Vorgesehen ist die Erweiterung des Nutzungsspektrums der Gemeinbedarfsfläche zur Bündelung öffentlicher Funktionen und Synergien. Die Baufläche für Gemeinbedarf soll neben der bisherigen Zweckbestimmung Feuerwehr und

Bauhof auch der Gemeinbedarfsnutzung einer Rettungswache dienen. Aus diesem Grund wird die Baufläche in Richtung Nordosten geringfügig erweitert.

**Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, zeichnerisch Planz 3.5.**

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit wird das Baufenster unter Beibehaltung der städtebaulichen, planerischen Grundzüge angemessen in nordöstlicher Richtung vergrößert.

**Zu- und Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Festsetzung textlich Nr. 1.4**

*Zu- und Ausfahrten zur Gemeinbedarfsfläche sind über die Staatsstraße S 116 nur für die Rettungswache und als Notfallausfahrt für die Feuerwehr zulässig.*

Im Zusammenhang mit Straßenverkehrsflächen kann auch der Anschluss angrenzender Grundstücke an die Verkehrsfläche geregelt werden. Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung der Baufläche Rettungswache soll eine eigenständige Zu- Ausfahrt als Anbindung an das überörtliche Straßennetz der S 116 zulässig sein.

Eine Zusammenlegung der vorhandenen Ausfahrt von Ortsfeuerwehr sowie der geplanten Zu- und Ausfahrt der Rettungswache ist aufgrund der Leistungsgrenzen der verschiedenen Aufgabenbereiche und –träger, die sich nicht überlagern dürfen, d.h. aus funktionellen und rechtlichen Gründen nicht möglich.

Derzeit befindet sich die geplante Anbindung des Planbereiches außerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt von Kirschau im Zuge der Staatsstraße S 116. Damit würden die Bauverbote/- beschränkungen gemäß § 24 Abs. 1; 2 SächsStrG gelten. Aus diesem Grund ist eine Verlegung und damit Neufestsetzung der nordöstlichen Grenze der Ortsdurchfahrt für den OT Kirschau, im Schnittpunkt der östlichen Bauflucht der geplanten Rettungswache mit der Straßenachse, in Abstimmung der Stadt Schirgiswalde-Kirschau mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und der Straßenbaubehörde geplant.

Im Rahmen nachfolgender Verfahren (u.a. Baugenehmigungsverfahren) sind die Hinweise der Straßenbaubehörde (Schleppkurven, Zufahrtsbreite, Anfahr-, Haltesichtweiten usw.) in die Ausführungsplanung der Zufahrt sowie eventuell straßenrechtlich erforderliche Maßnahmen oder Belange der Verkehrssicherung einzubeziehen.

**Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Festsetzung textlich Nr. 1.6.1, zeichnerisch Planz 9.**

*Die zweifache Überfahung der Grünfläche entlang der Lessingstraße sowie der Hauptstraße, als Ausgleichsmaßnahmen A4 und A2 gekennzeichnet, ist zum Zweck der Grundstückszufahrt in einer jeweils maximalen Breite bis zu 4,50 m zulässig. Die Zweckbestimmung der Grünflächen darf durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung der Baufläche Rettungswache soll eine eigenständige Zu- Ausfahrt als Anbindung an das überörtliche Straßennetz der S 116 zulässig sein. Damit verbunden ist die Überfahung der Grünfläche. Die Begrenzung der Zufahrten in Anzahl und Breite soll die die Wirksamkeit der Grünfläche als lineares Strukturelement und als Ausgleichsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, Festsetzungen textlich Nr. 1.7, A7, zeichnerisch Planz 13.1. und 13.2.**

*A7 Neupflanzung einer mehrreihigen freiwachsenden Wildobsthecke mit mindestens 8 Bäumen 1. Ordnung oder hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen, gebietsheimischer Arten. Zusätzlich sind je 100m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 15 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen.*

Durch den Rückbau der 110kV-Freileitung ist eine Konkretisierung und Differenzierung der Ausgleichsmaßnahme möglich, da die Einschränkungen hinsichtlich von Großgehölzpflanzungen nicht mehr gegeben sind. Die Ausgleichsmaßnahme macht sich durch die geringfügige, nordöstliche Erweiterung der Baufläche bedingt durch die Herstellung einer angemessenen Bebaubarkeit und einer Baumfällung am Radweg zur Herstellung der Grundstückszufahrt notwendig.

Es werden folgende textliche Festsetzungen gestrichen:

**Zahl der Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 BauNVO, Festsetzung textlich Nr.1.2.3**

*Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss.*

Die textliche Festsetzung ist entbehrlich. Es gilt bezüglich der Geschossigkeit der jeweilige Planeintrag.

**Von Bebauung freizuhalten Flächen sowie Schutzflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB, Festsetzungen textlich Nr.1.8, zeichnerisch Planz 15.8.**

*Die ausgewiesene Fläche dient zur Haltung einer Hochspannungsfreileitung (110-kV) mit Betriebsanlagen einschließlich der dazu erforderlichen Schutzflächen. Die baulichen Anlagen haben Mindestabstände zu den spannungsführenden Teilen einzuhalten. Es dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Alle Maßnahmen sind zu unterlassen, die einen ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten (u.a. Anhäufung leitungsgefährdender Stoffe, Abtragung bzw. Erhöhung des Geländeneiveaus usw.). Grundstücksnutzungen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausgeschlossen.*

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Leitungsschutzzonen) sind entbehrlich, da die 110kV-Hochspannungsfreileitung seit der Rechtswirksamkeit des Ursprungsbebauungsplanes rückgebaut wurde.

## 6 VERFAHREN

Für die Änderung des Bebauungsplanes kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen, da durch die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann ebenfalls formal verzichtet werden.

Der Änderungsabsicht des Bebauungsplanes liegt keine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption zugrunde, so dass eine vollständige Neufassung im Sinne eines den alten Bebauungsplan ablösenden Bebauungsplanes nicht erforderlich ist. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten ausgenommen der Ergänzungen unverändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## **7 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ**

### **7.1 Umweltbelange**

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Entsprechend der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen. Für die wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB ergibt sich dabei durch die Planänderung folgende Situation:

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft fest, so dass sich für die Umweltschutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima und Luft", "Tiere und Pflanzen", "Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren" und "Biologische Vielfalt" keine wesentlichen Auswirkungen ergeben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b sind nicht gegeben. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

### **7.2 Eingriffsregelung**

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Sofern Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur für die Eingriffe zur Anwendung, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Das trifft auf die Erweiterung der Baufläche um 213m<sup>2</sup> zu, was bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine Versiegelung von 128m<sup>2</sup> nach sich ziehen kann. Zudem erfolgt die Erweiterung in eine durch den Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme. Diese wurde im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes, analog weiterer Maßnahmen nicht bzw. nicht vollumfänglich umgesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgut Boden und Fläche wurde gemäß Sächsischem Entsiegelungserlass prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung geprüft. Derzeit bestehen innerhalb des Gebietes und im Nahbereich keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen. Aufgrund der geringen Erheblichkeit des Eingriffs wird auf verbal-argumentativer Grundlage eine Aufwertung der angrenzenden Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Durch den Rückbau der 110kV Hochspannungsleitung ergibt sich die

Möglichkeit größerer Gehölzpflanzungen.

Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen kann der geplanten flächigen Gehölzpflanzung, verbunden mit einer extensiven Pflege und Bewirtschaftung, aufgrund ihres günstigen Einflusses auf die Wasserrückhaltung sowie Humusbildung eine Ausgleichswirkung auf Teilfunktionen des Schutzgutes Boden zugeordnet werden. Zudem wird das Landschaftsbild im Ortsrandbereich durch die Einordnung einer Großgehölzpflanzung aufgewertet.

### **7.3 Artenschutz**

Bebauungspläne dürfen den sogenannten Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenlaufen. Daher ist im Planverfahren vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Es liegen keine gesicherten Nachweise bzw. Fundmeldungen von Tieren oder Pflanzen streng geschützter Arten für den Änderungsbereich vor. Somit wird auf die Abschätzung möglicher vorkommender geschützter Arten, bezogen auf Biotoptyp und –zustand, abgestellt.

Die Plangebietsfläche liegt dreiseitig eingebettet zwischen der Verkehrsfläche der Staatsstraße S 116, der Feuerwehr und dem städtischen Bauhof. Im Zuge der Bauarbeiten und Fertigstellung des Gebäudekomplexes Ende 2019 wurde die Fläche funktionell für diese Zwecke in Anspruch genommen. Aus diesem Grund weist der Bereich eine geringe Natürlichkeit und geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten auf.

Die durch die Planung möglichen Beeinträchtigungen des vorhandenen bzw. vermuteten geschützten Artenspektrums werden als unbeträchtlich eingeschätzt.

Es gehen mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Arten und Biotope einher. Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten werden nicht vorbereitet. Ausreichende Ausweichlebensräume bieten die unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Freiräume.

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum Natur- und Artenschutz gelten unbenommen.