

Stadt Schirgiswalde
(Landkreis Bautzen)

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 7 „Bauernstrasse/Teichweg“**

- Begründung und Erläuterungen zur Grünordnung -



Planungsstand: September 2004

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 25.11.2004



PLANUNGSBÜRO BOTHE



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann

1. Veranlassung

Die Stadt Schirgiswalde hat bereits am 27. Mai 2004 den Aufstellungsbeschluss für die Ausarbeitung einer städtebaulichen Satzung (Ergänzungssatzung) gefasst, um im Bereich des Flurstücks 149/2 der Gemarkung Schirgiswalde das gewünschte Baurecht für den Bau von weiteren Wohngebäuden zu schaffen.

Nachdem sich herausgestellt hatte, dass auf dem Wege einer Ergänzungssatzung dies nicht möglich war, wurde im gleichen Geltungsbereich mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen. Mit der Überplanung, die auf Antrag des Grundstückseigentümers erfolgte, wird seitens der Stadt Schirgiswalde dem verständlichen Wunsch der potentiellen Bauherren Rechnung getragen, in der Ortslage Schirgiswalde eine neue Heimstätte mit dem Bau eines Einfamilienhauses zu finden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Ordnung gemäß der langfristig angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schirgiswalde für diesen Bereich festgeschrieben werden. Um dies zu gewährleisten, war zwingend für diesen „Außenbereich“ im Innenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der erforderliche Bebauungsplan ist aus dem verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde gemäß § 8 BauGB entwickelt (FNP in Kraft seit 29.10.1993). Dieser Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine entsprechende Wohnbaufläche aus. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da spürbare Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Nachbargebiete zweifelsfrei nicht feststellbar sind. Der Charakter als innerörtliche Wohnbaufläche bleibt, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, vollinhaltlich bestehen.

**Auszug aus dem verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan
der Stadt Schirgiswalde M 1 : 5 000**

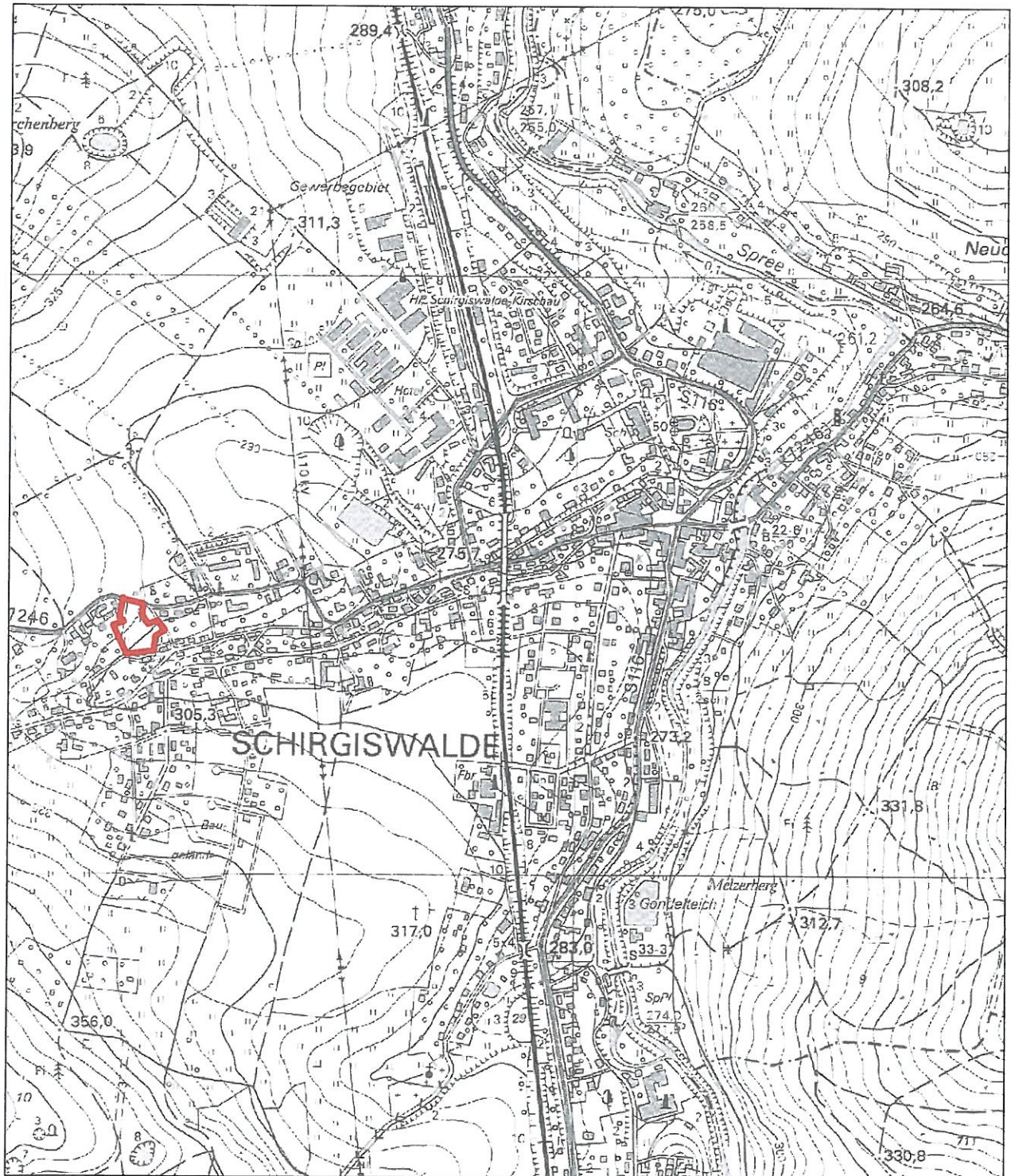


2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Stadtgebietes von Schirgiswalde und wird von der Bauernstrasse (Kreisstrasse K 7246) tangiert, die als Verbindungsstrasse zur Ortslage Neuschirgiswalde und dann weiter bis nach Weifa führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,47 ha und beinhaltet Teile des heutigen Flurstückes 149/2 der Gemarkung Schirgiswalde. Die gesamte Fläche wird planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Übersichtskarte (M. 1 : 10 000)



3. Städtebauliches Konzept

Entsprechend der allgemeinen Zielstellung der Planung, wie sie im Punkt 1. (Veranlassung) erläutert wurde, beschränken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Mindestmaß.

Da es sich bei den überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches um Bereiche handelt, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind und die künftige neue Bebauung maximal 4 neue Eigenheime beinhaltet, soll ganz bewusst nicht „überreguliert“ werden.

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung erscheint es im vorliegenden Fall angemessen, die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechenden Einschränkungen vorzunehmen.

Darüber hinaus wird die Grundflächenzahl auf 0,25 beschränkt, um sicherzustellen, dass die typisch lockere Bebauungsstruktur dörflicher Prägung erhalten bleibt. Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Traufhöhe und Geschossigkeit unterstützen dieses Anliegen ebenfalls.

Bei dem nördlichen Baufenster an der Bauernstrasse ist auf der strassenzugewandten Seite mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 liegen. Aus diesem Grund wird speziell für dieses Baufenster empfohlen, sämtliche Räume mit Ruheanspruch (z. B. Schlafräume) nach Süden, also zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, bei Räumen, die zur Strasse hin orientiert sind, diese mit Fenstern höherer Dämmung auszustatten.

4. Erschließung

Die Erschließung der potentiellen Baugrundstücke erfolgt über das bestehende Strassen- bzw. Wegenetz von der Bauernstrasse und vom Teichweg aus. Dazu wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Vorschlag zur neuen Grundstücksteilung eingetragen.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Erschließungssystem gesichert. Für alle Medien stehen dafür Anschlussmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Erschließung zur Verfügung.

5. Erläuterungen zur Grünordnung

Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung liegt Schirgiswalde im Oberlausitzer Bergland.

Es ist charakterisiert durch seinen geologischen Untergrund (Granit-Granodioritmassiv) und weist eine durchschnittliche Höhenlage von 400-500 m auf, das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca.300m. Es besteht eine bis in die Gipfelbereiche hinaufreichende Beeinflussung der Verwitterungsdecke durch Lößderivate.

Entsprechend dem Aufbau der Bodendecke sind im Untersuchungsgebiet Braunerden, teilweise Parabraunerden mit Tendenz zur Staunässebildung; vorherrschend.

Gewässer sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Der Stadtbach verläuft außerhalb des Plangebietes als Wiesengraben bzw. ist teilweise ausgebaut. Der oberste Grundwasserleiter befindet sich im Bereich des Lockergesteins und ist gegenüber flächig eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Das Plangebiet liegt in Südhanglage und ist von lockerer Bebauung mit hohem Freiflächenanteil umgeben - deshalb ist aus lokalklimatischer Sicht das Plangebiet wärmebegünstigt und es treten keine negativen Beeinflussungen durch Kaltluftabflüsse auf.

Die potentielle natürliche Vegetation ist im wesentlichen durch Eichen-Buchenwälder geprägt, die zusammen mit Berg-Ahorn, Berg-Ulme, Esche, Tanne und Fichte einen charakteristischen und standortgerechten Bergmischwald bilden.

Das Plangebiet ist durch eine intensive Grünlandnutzung gekennzeichnet, Gehölze sind nicht vorhanden. Westlich angrenzend ist eine markante Fichtenanpflanzung vorhanden, die als ortsbildfremdes Element nicht dem dörflichen Charakter entspricht.

Eingriffsbeurteilung / grünordnerische Maßnahmen

Die geplanten Baufelder sind so ausgewiesen, dass sie die mit dem angrenzenden Gebäudebestand vorgegebene Bebauungsstruktur aufnehmen. Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt vom bestehenden Straßen- und Wegenetz her. Damit wird der durch die Bebauung verursachte Eingriff relativ gering, zumal eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt wurde. Die grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung einer über alle Grundstücke zusammenhängenden Obstwiese mit hochstämmigen Obstgehölzen bringt den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Gleichzeitig trägt diese Maßnahme zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes bei.

Um den Ausgleich zu bilanzieren, wurde analog der Methodik zur Berechnung der Ausgleichsabgabe (NatSchAVO 3/95, § 5) verfahren. Daraus ergibt sich folgende theoretisch ermittelte Bilanz:

Zustand vor dem Eingriff

Bodenbedeckung / Vegetation	Fläche in m ²	Wertzahl nach NatSchAVO		Punktwert
		A –Wert	B -Wert	
Intensivgrünland, ohne Baumbestand	4.700	0,4	-	1.880
Gesamt	4.700			1.880

Zustand nach dem Eingriff

Bodenbedeckung / Vegetation	Fläche in m ²	Wertzahl nach NatSchAVO		Punktwert
		A –Wert	B -Wert	
bebaute / versiegelte Fläche	1.175	0,0		0,0
begrünte Flächen an Gebäuden	700	0,2		140
unbebaute Grundstücksfläche Gärten	1.325	0,4		530
Obstwiese, Hochstämme	1.500	0,7	0,1 (Ortsbild)	1.200
Gesamt	4.700			1.870

Punktwert vor dem Eingriff: 1.880

Punktwert nach dem Eingriff: 1.870

Damit ist ein vollständiger Ausgleich gegeben. Mit der langfristigen Entwicklung der Obstwiese zu einer Streuobstwiese wird die Wertigkeit dieser Fläche noch deutlich erhöht.

Die weiteren Maßnahmen der Grünordnung zielen auf eine gestalterische Aufwertung des Baugebietes durch weitere Baumpflanzungen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke. Diese sind so festgesetzt, dass ihre Anzahl in Abhängigkeit zu der versiegelten Fläche steht. So wird gewährleistet, dass mit einer höheren Versiegelung ein höherer Grünanteil realisiert wird.