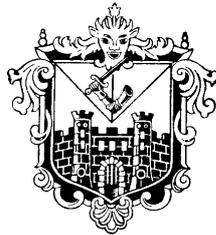


# **STADT SCHIRGISWALDE**



**Verfahren gem. §13a BauGB**

**zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
- Baumarkt und Gartencenter -**

**Begründung**

Beigefügter Teil der Satzung 25.03.2010

---

<b>1</b>	<b>Örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
3.1	Planungserfordernis .....	3
3.2	Planverfahren	
3.3	Änderungen .....	4
<b>4.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>5</b>

# BEGRÜNDUNG

---

## 1 Örtliche Verhältnisse

Das 0,81 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 712/13 der Gemarkung Schirgiswalde.

Es liegt in dem sich südlich entlang der Staatsstraße 116 erstreckenden Siedlungsband in Richtung Sohland. Wohn- und Mischnutzung begrenzen das Plangebiet in südlicher und nördlicher Richtung. Östlich schließt sich der in diesem Bereich ausgedehnte Auenbereich der Spree an.

Das Plangebiet ist mit einem Baumarkt und Gartencenter bebaut. Die Freiflächen werden maßgeblich durch Ausstellungs-, Lager- und grundstücksinterne Verkehrsflächen geprägt.



**Abb.1**

Einordnung Plangebiet (rote Markierung) in die Siedlungsstruktur  
maßstabslos

## 2 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schirgiswalde weist das Plangebiet in seiner Gesamtheit als Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter aus.

Für das Plangebiet ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 -Baumarkt und Gartencenter- seit dem 30.01.1998 rechtsverbindlich gültig.

## 3 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

### 3.1 Planungserfordernis

Der Stadtverwaltung Schirgiswalde liegt ein Antrag zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Betreiber des Baumarktes und Gartencenters möchte aus betriebsinternen Gründen funktionelle Änderungen im Bereich der Freiflächen vornehmen. Diese Änderungen widersprechen den derzeitigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und können durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde entsprechend dem derzeitigen Rechtsstand nicht einer Genehmigung zugeführt werden.

Durch die Stadt Schirgiswalde wurde ein Planerfordernis festgestellt.

### 3.2 Planverfahren

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung

Es ist beabsichtigt, nach dem Planerleichterungsgesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S.3316) das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wie

1. Wiedernutzbarmachung von Flächen,
  2. Nachverdichtung,
  3. Maßnahmen der Innenentwicklung
- anzuwenden.

Der aufgestellte B-Plan erfüllt die in § 13a (1) genannten Voraussetzungen.

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

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

Das Verfahren soll damit nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

#### *Nichtanwendbarkeit der Eingriffsregelung*

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten wären, sind gem. §13a Abs.2 Pkt.4, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von einer Nichtanwendbarkeit der Eingriffsregelung ausgegangen werden kann.

Für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Öffentlichkeit durch Auslegung gem. § 3 Abs.2 beteiligt.

### 3.3 Änderungen

Der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan weist im Planteil A in einem hohen Detaillierungsgrad grundstücksinterne private Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr aus.

Aus der bisherigen Nutzung des Standortes haben sich die Festsetzungen als zu restriktiv erwiesen. Änderungen im Betriebsablauf (Anlieferung, Lagerung) sowie in der Warenpräsentation, die teilweise im Freiraum durchgeführt werden und als bauliche Anlagen (Ausstellungs- und Lagerfläche) baugenehmigungspflichtig sind, lassen sich nicht in der für den Nutzer erforderlichen Flexibilität umsetzen.

Entsprechend dem Planungsgrundsatz Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, werden die Freiflächen durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr in dem bisherigen Detaillierungsgrad festgelegt. Die bestehenden Festsetzungen zum Überbauungsgrad sowie zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen einschließlich Pflanzgebote werden als ausreichend angesehen.

Die Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen ausschließlich den zeichnerischen Planteil A.

Die überbaubare Grundstücksfläche, durch Baugrenzen ausgewiesen, wird vereinheitlicht und vergrößert, um den Handlungsspielraum bei der Umsetzung baulicher Anlagen (z.B. Ausstellungs- und Lagerflächen im Freiraum) variabler zu gestalten. Dabei bleibt der bisher festgesetzte Überbauungsgrad (Grundflächenzahl) jedoch unverändert erhalten. Straßenseitig wird die Bauflucht der benachbarten Grundstücke aufgenommen.

Die planungsrechtliche Ausweisung privater Verkehrsflächen (betriebsinterne Erschließung) entfällt ebenso wie die Einordnung von Gemeinschaftsstellplätzen und dem damit verbundenen Verkehrsgrün. Die Gestaltung des grundstücksisernen Freiraums soll künftig stärker den Belangen des Nutzers überlassen bleiben.

Die Änderungen haben auf die städtebauliche Wirksamkeit des Standortes keine Auswirkungen.

#### **4 Kosten für die Gemeinde**

Durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Schirgiswalde keine Kosten