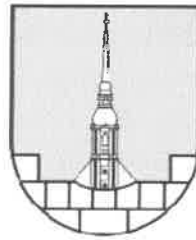


GEMEINDE CUNEWALDE



1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbe-Mischgebiet an der B 96“

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Satzung 19.08.2015

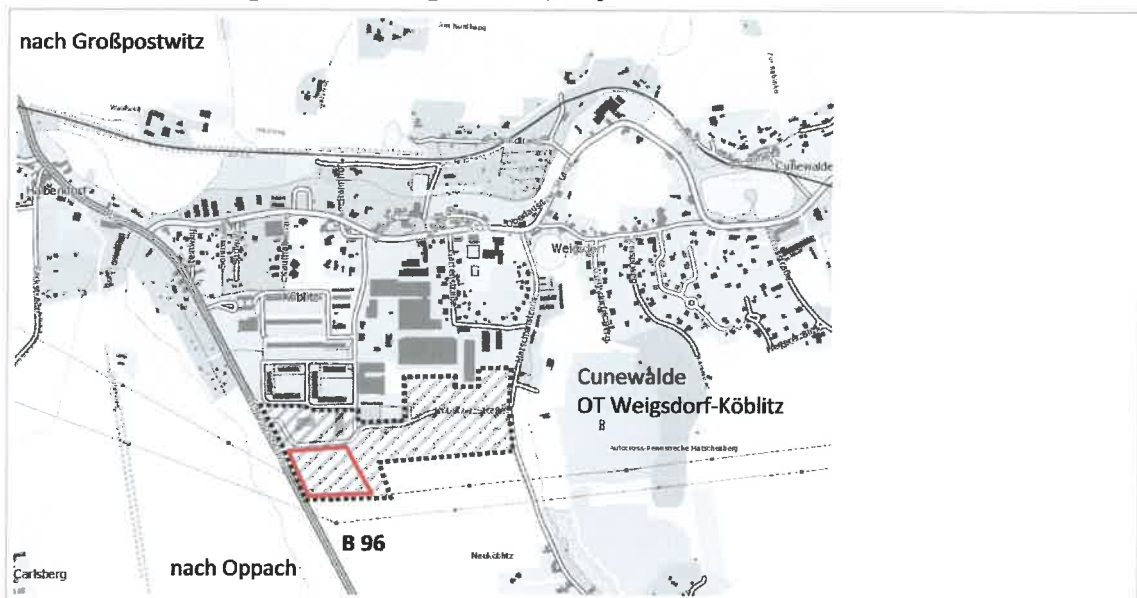
1	Vorbemerkungen	1
2	Charakteristik des Plangebietes	
2.1	Abgrenzung	1
2.2	Beschreibung	2
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	3
4	Ziel und wesentliche Auswirkungen der Änderung	3
5	Verfahren	4

BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNGEN

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante Umsetzung des ersten Bauabschnittes im Nahbereich der Bundesstraße 96 aufgrund von Baulandnachfragen. Damit verbunden ist ein Planerfordernis zur Änderung der Angebotsplanung des Ursprungsbebauungsplanes in diesem Teilbereich aufgrund eines veränderten Bedarfs.

Abb.1: Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Änderungsbereich

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Freistaat Sachsen, Landkreis Bautzen, Gemeinde Cunewalde, OT Weigsdorf-Köblitz, Gemarkung Köblitz.

Als Planungsgrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) des Staatsbetriebes für Geobasisinformation und Vermessung.

Der Änderungsbereich umfasst 1,71 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Straßenraumes der Köblitzer Straße, Flst.Nr. 262/9 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flst.Nr. 339/4,
- im Osten: durch eine Linie im Abstand von 48 Metern, parallel zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 307/7.
- im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flst.Nr. 340,
- im Westen: durch den Straßenraum der Bundesstraße B 96 (Bautzener Straße), Flst.Nr. 189/4 sowie die östliche Flurstücksgrenze des Flst.Nr. 339/3.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 339/2 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb. 2 Übersichtsplan Flurkarte, maßstabslos



- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Änderungsbereich

2.2 Beschreibung

Der Änderungsbereich liegt als ausgeräumte Ackerfläche vor der Ortslage Weigsdorf-Köblitz und grenzt direkt an die Bundesstraße 96. Diese fällt aus Richtung Oppach kommend zum Cunewalder Tal hin ab und eröffnet Blickbeziehungen auf den gegenüberliegenden Hang- und Höhenzug des Herrnsberges. Davor erhebt sich als markanter Ortsauftakt die in den 80iger Jahren errichtete fünfgeschossige Plattenbausiedlung Albert Schweizer. Den Ortsrand bilden die an der Köblitzer Straße gelegenen eingeschossigen Bebauungen eines Autohauses sowie eines Lebensmitteldiscounters.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich der Änderungsbereich als Feldflur ohne Gehölzstrukturen mit intensiv ackerbaulicher Nutzung. Die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Begrünungsmaßnahmen, wie Straßenbaumpflanzungen entlang der angrenzenden Straßenräume, wurden bislang noch nicht umgesetzt.

Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Bundesstraße 96 im Westen, die Köblitzer Straße im Norden sowie die Hochspannungsfreileitungstrassen 110KV und 380KV mit den zugehörigen Gittermastanlagen im Süden, die den Landschaftsraum in Ost-West Richtung queren.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Flächennutzungsplanung

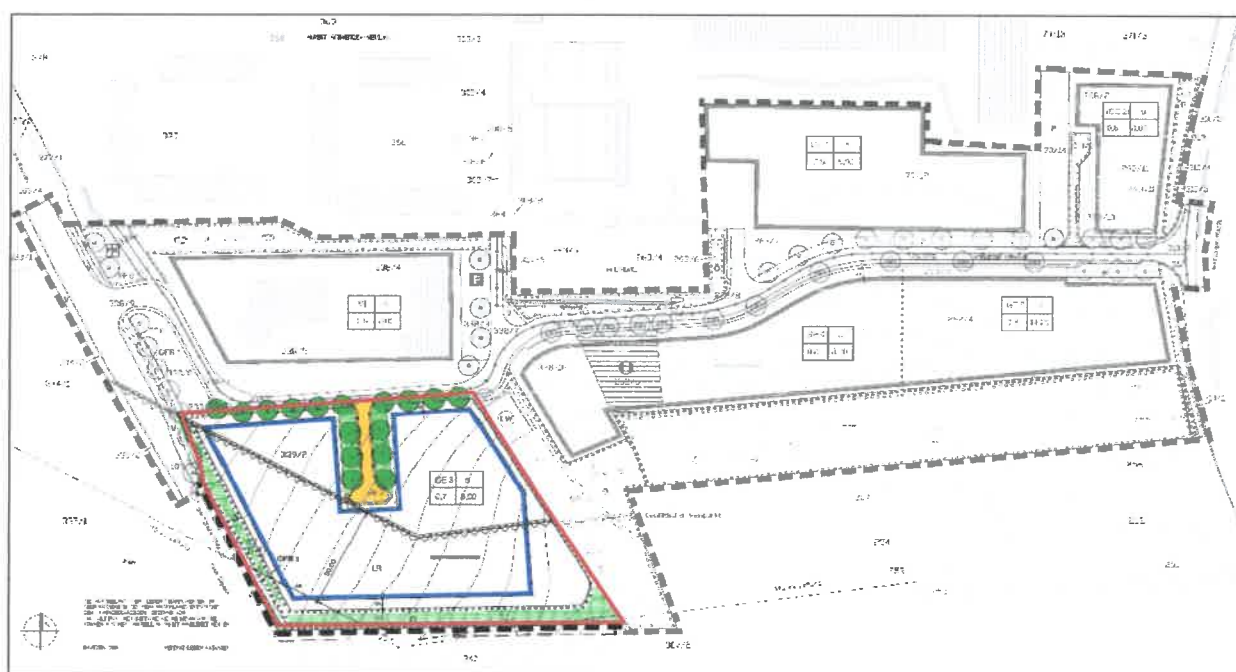
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde in der Bekanntmachung vom 16.01.2004 ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbe-Mischgebiet an der B 96“ aus dem Jahr 2006, dessen Geltungsbereich sich beidseitig der Köblitzer Straße erstreckt und eine Gesamtfläche von 9,0 ha umfasst.

Die Bauflächen sind im Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet planungsrechtlich festgesetzt.

Abb. 3 Bebauungsplan „Gewerbe-Mischgebiet an der B 96“, 2006, Ausschnitt



- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Änderungsbereich

4 Ziele und wesentliche Auswirkungen der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe-Mischgebiet an der B 96“ begrenzt sich auf einen Teilbereich des bisher gemeindeeigenen, unbebauten Flurstücks Nr. 339/2 der Gemarkung Köblitz und übernimmt Änderungen, die sich aus dem veränderten Anschlussbedarf an das öffentliche Straßennetz ergeben. Für die bisher ausgewiesene Stichstraße mit abschließender Wendeanlage besteht im Rahmen der Umsetzung des 1. Bauabschnittes kein Umsetzungsbedarf. Damit entfällt neben der Verkehrsfläche auch einseitig der begleitende Verkehrsgrünstreifen mit Einzelbaumpflanzung. Dieser wird ersatzweise und adäquat in Verlängerung des verbleibenden Grünstreifens angegliedert, so dass sich daraus keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung des Ursprungsbebauungsplanes ergeben.

Das bisher ausgewiesene Baufenster wird durch die Veränderungen zweigeteilt und der zwischengelagerte Grünstreifen übernimmt neben der grünplanerischen Gliederung des Baufensters gleichzeitig die baurechtlich erforderliche Abstandsfunktion. In diesem Zusammenhang wird die Zweckbestimmung der aufeldumgrenzenden Grünflächen in privates Grün geändert und soll im Rahmen des 1. Bauabschnittes vorhabenbezogen umgesetzt werden.

Im Rahmen einer höhenmäßigen Angleichung wird für das neu abgegrenzte, westliche Baufenster, welches vergleichsweise am tiefsten liegt, die Bauhöhe als Höchstmaß um einen Meter erhöht.

Aus Gründen der planungsrechtlichen Klarstellung wird die bisher informelle Darstellung des weiterführenden, straßenbegleitenden Geh- und Radweges an der B 96 durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes übernimmt nachrichtlich die Schutzstreifen der 110-kV Leitungstrasse. Im Schutzstreifen sollte keine Bebauung vorgesehen werden. 30 Meter beidseitig der Leitungssachse sind keine hochstämmigen Gehölze anzupflanzen.

Für alle Baumaßnahmen 50m beidseitig der Trassenachse ist eine gesonderte Standortzustimmung des Netzbetreibers, d.h. der ENSO Netz GmbH einzuholen.

Parallel zur Bundesstraße 96 verläuft eine elektrotechnische Anlage (Kabel) der ENSO Netz GmbH, deren Leitungsverlauf ebenfalls nachrichtlich in den Planteil übernommen wird. Erforderliche Schutzabstände von Baulichkeiten und Gehölzen sind zu berücksichtigen.

5 Verfahren

Es wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens soll eine Anpassung der Festsetzungen an die Änderungen, die sich aus der Erschließungsplanung ergeben, erfolgen. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes werden nicht berührt.

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen vollständig durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben grundsätzlich bestehen.

Der Änderungsabsicht des Bebauungsplanes in einem Teilbereich liegt keine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption zugrunde, so dass keine vollständige Neufassung im Sinne eines den alten Bebauungsplan ablösenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

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.