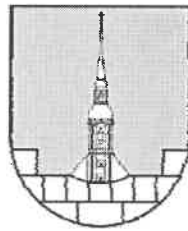


GEMEINDE CUNEWALDE



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Architekturpark Oberlausitzer Umgebendehäuser “

Begründung

Beigefügter Teil der Satzung 19.09.2007

1	Vorbemerkungen	1
2	Charakteristik des Plangebietes	
2.1	Abgrenzung	1
2.2	Beschreibung	3
3	Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen	4
4	Planverfahren	5
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
6	Städtebauliche Planung	
6.1	Baulich-räumlich, Freiraum	6
6.2	Verkehr	6
6.3	Medientechnische Erschließung	6
7	Planinhalt und Festsetzungen	
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.1.3	Verkehrsflächen	6
7.1.4	Wasserflächen	6
7.1.5	Grünordnerische Maßnahmen	6
7.1.6	Flächen mit besonderem Nutzungszweck	7
7.1.7	Schutzflächen	7
7.1.8	Immissionsschutz	8
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7.3	Nachrichtliche Übernahme	8
8	Flächenbilanz	8
9	Hinweise	9
	Anlage	
	Gestaltungsplan	

BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNGEN

Im Rahmen beruflicher Qualifizierungsmaßnahmen der Sächsischen Bildungsakademie in Bautzen entstanden 15 Architekturmodelle im Maßstab 1:5 von besonders sehenswerten Umgebendehäusern der Region.

Der Gemeinderat Cunewalde hat nach Abschluss eines umfangreichen Meinungsbildungsprozesses beschlossen, die detailgetreuen Nachbildungen in der Gemeinde aufzustellen und einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Cunewalde weist selbst eine Vielzahl denkmalgeschützter Umgebendehäuser auf und möchte sich mit dem Vorhaben als Staatlich anerkannter Erholungsort an der Qualifizierung des trinationalen Entwicklungsprojektes Umgebendeland beteiligen.

Der ausgewählte Standort für die geplante Freiluftanlage liegt mitten im alten Dorfkern von Niedercunewalde an einem touristischen Knotenpunkt. Attraktiver Anlaufpunkt ist hier die Cunewalder Kirche, größte evangelische Dorfkirche Deutschlands, als Bestandteil der touristischen Themenroute Via Sacra. In unmittelbarer Nähe beabsichtigt die Gemeinde das kürzlich erworbene sanierungsbedürftige Umgebendehaus Kirchweg 2 zu einem der geplanten Informationszentren des Umgebendelandes auszubauen. Die Bedeutung des Bereiches wird durch die Lage im Sanierungsgebiet städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte“ unterstrichen, als gemeindlicher Schwerpunkt für die Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter Umgebendehäuser.

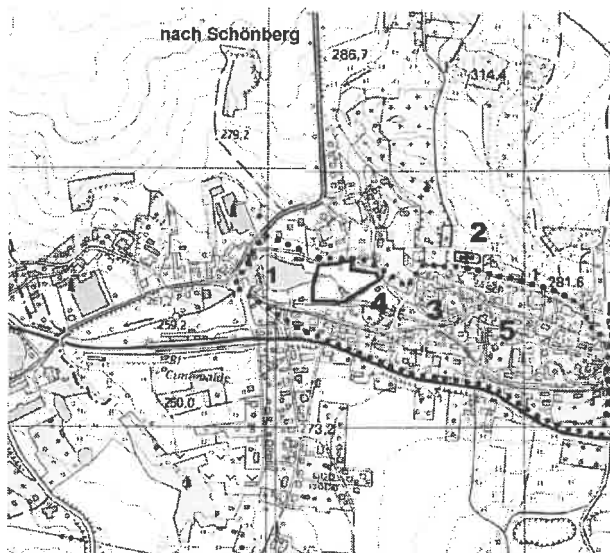


Abb. 1 Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos

- 1 Gemeindezentrum
- 2 Dorfkirche
- 3 Gepl. Infozentrum Umgebendeland
- 4 Plangebiet
- 5 Sanierungsgebiet

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im

Freistaat Sachsen

Landkreis Bautzen

Gemeinde Cunewalde, Gemarkung Niedercunewalde

Als Planungsgrundlage dient das automatisierte Flurkartenwerk des Staatlichen Vermessungsamtes ergänzt durch Vermessungen des staatlich anerkannten Vermessungsbüros Kurtze, Bautzen.

Der Geltungsbereich umfasst 9.815 m² und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Flst. 740/27; 49; 88/1
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flst. 46a; 45
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flst. 24/4
- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Flst. 740/63; 33

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

24/2; 38/3 tw., 38/4 tw. der Gemarkung Niedercunewalde.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

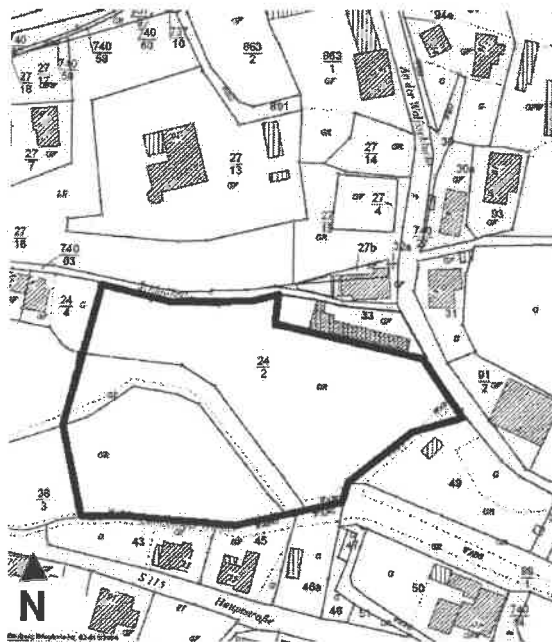


Abb. 2 Übersichtplan Flurkarte, maßstabslos

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet grenzt südlich an die Schlosskellergasse, die nur für Rad- und Anliegerverkehr befahrbar ist. Hier entlang verläuft ein überörtlicher Radwanderweg, der den Standort an das touristische Wegenetz anbindet.

Eine seit langem leerstehende Kegelbahn liegt als ortsbildprägender, maßstäblicher Gebäudekomplex unmittelbar am Straßenraum an. Etwas zurückgesetzt, innerhalb des Plangebietes gelegen, wird ein ehemaliges Nebengebäude als Vereinssitz der Kleintierzüchter genutzt. Zur Abgrenzung des Geländes haben die Nutzer eine Birkenreihung entlang der östlichen Nutzungsgrenze angelegt.

Die südliche Plangebietsgrenze wird gemeinsam durch das Cunewalder Wasser sowie das einbindende Schönberger Wasser gebildet. Hier mündet auch der Abfluss des Trutzmühlenteiches ein, an dessen Uferzone technische Sanierungsmaßnahmen erkennbar sind.

Die wenig ausgeprägte Ufervegetation wird durch zwei Gehölzgruppen (Schwarzerle, Weide) markiert.

Der Abflussgraben teilt die mittige Wiesenfläche. Der westliche Teil gehörte vormals zum Anwesen der Hildebrandt'schen Fabrikantenvilla und diente als Obstgarten, der sich bis an das Cunewalder Wasser hin erstreckte. Einige wenige Altgehölze sind noch vorhanden. Eine intensive Gewässerrandnutzung ist auch am gegenüberliegenden Ufer durch die anliegenden Wohngrundstücke ablesbar.

Der östliche Wiesenbereich wird von der ausgeprägten Ufervegetation des Schönberger Wassers gerahmt, das im Plangebiet naturnah verläuft.

Eine Niederspannungsfreileitung quert das Plangebiet ausgehend von der Transformatorenstation am östlichen Gebietsrand.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen vom 2003 (SächsGVBl. S.915), sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 30.05.2002 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde weist das Plangebiet als innerörtliche Grünfläche aus. Die umliegenden Flächen sind als Misch- und Wohnbauflächen ausgewiesen, die Abrissfläche des ehemaligen Kinos als Gemeinbedarfsfläche.

Schutzverordnungen

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt gemeinsam mit dem angrenzenden Trutzmühlteich als innerörtliche Inselfläche im Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland", festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999.

Der Antrag zur Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens für die Fläche des Plangebietes wurde inzwischen durch die Gemeinde bei der zuständigen Fachbehörde eingereicht.

Hochwasserschutz

Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Cunewalder Wassers und ist als Überschwemmungsgebiet gem. §100 Abs.3 SächsWG durch den Landkreis Bautzen festgesetzt.

Denkmalpflege

Das Plangebiet grenzt an das als Einzeldenkmal gem. SächsDSchG festgesetzte Gebiet Ortskern Niedercunewalde mit angrenzenden Waldhufen. Im Nahbereich sind archäologische Fundstellen bekannt.

Satzungen

Zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Niedercunewalde“ beschloss die Gemeinde Cunewalde 2005 eine Erhaltungssatzung, deren Geltungsbereich das Plangebiet einschließt. Zugleich gelten die Bestimmungen des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“.

4 PLANVERFAHREN

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 (hier Festsetzung einer Freiluftausstellung) anzuwenden.

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

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die Plangebietesgröße von 9.814 m² schließt eine Überschreitung des festgesetzten Schwellenwertes gem. §13a Abs.1 Satz 2 Pkt.1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche bereits aus.

Der B-Planbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes. Daher 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 sind, gelten 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 Träger öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Öffentlichkeit durch Auslegung gem. § 3 Abs.2 beteiligt.

Flächennutzungsplan

Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes wird gem. §13a Abs.2 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung als redaktioneller Vorgang angepasst. Die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen finden keine Anwendung.

5 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

- Schaffung einer Freiluftausstellung „Architekturpark Oberlausitzer Umgebendehäuser“ zur Bereicherung der touristischen Infrastruktur der Gemeinde Cunewalde sowie zur Qualifizierung des trinationalen Entwicklungsprojektes Umgebendeland
- Aufzeigen der durch die Nutzung des Standortes zu erwartenden Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Ortsbild sowie Ausweisung entsprechender grün- und bauordnerischer Maßnahmen
- Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie für den Vollzug weiterer Maßnahmen

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

6.1 Baulich - räumlich, Freiraum

Die geplante Freiluftausstellung soll als künftiger Funktionsbaustein das historische Ortszentrum Niedercunewalde ergänzen. Die Gemeinde baut gegenwärtig die ehemalige Hildebrandt'sche Fabrikanlage als Kommunal- und Verwaltungszentrum um. Neben kleinen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie einem öffentlichen Spielplatz liegen ebenfalls touristische Anlaufpunkte in diesem Bereich. Zu nennen sind hier die Cunewalder Dorfkirche als Bestandteil der touristischen Themenroute Via Sacra, die „Kleene Schenke“ sowie eines der geplanten Informationszentren des Umgebendelands.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes fügt sich in diesen Funktionszusammenhang ein, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

Für die erforderlichen infrastrukturellen Ergänzungsfunktionen des Sondergebietes (Toiletten, Information, Imbiss) stehen die Gebäude der ehemaligen Kegelbahn sowie das Gebäude Kirchweg 2 außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Beide Objekte, zur Zeit leerstehend, befinden sich in kommunalem Eigentum und sind erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude.

Der gemeindliche Planungs- und Entscheidungsprozess zur Nutzung der Häuser ist noch nicht abgeschlossen, so dass die Zuordnung der Ergänzungsfunktionen noch nicht objektbezogen benannt werden kann.

6.2 Verkehr

Die Grundstücke des Plangebietes sind öffentlich erschlossen. Sie liegen am Verkehrsraum der Straße „An der Wolfsschlucht“ an.

Flächen für den ruhenden Verkehr sollen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden durch Nutzung des öffentlichen Parkplatzes im Kreuzungsbereich Kirchweg /Erlenweg, der Mehrfachnutzung der Stellflächen am künftigen Gemeindezentrum sowie durch Nutzung der Fläche des ehemaligen Kinos Flst. 91/2, als Erweiterungsoption.

Der gegenwärtige Planungsstand ermöglicht keine Prognose hinsichtlich des zu erwartenden Besucheraufkommens sowie des zukünftigen Stellplatzbedarfs. Es kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es der Gemeinde möglich sein wird auf Grund des umfangreichen kommunalen Flächenpotentials den Stellplatzbedarf (Pkw, Busse) im Nahbereich des Sondergebietes abzudecken.

6.3 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits medientechnisch erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten wurden im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen in den umliegenden Straßenräumen verlegt.

7 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird die Kategorie Sondergebiet gem. §11 BauNVO festgesetzt, da sich die beabsichtigte Nutzung von den §§2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Das Baugebiet dient der Ausstellung von Architekturmodellen (durchschnittliche Größe ca. 1,70m x 1,30m). Funktionsergänzende Nutzungen, die dem Zweck des Bebauungsplanes dienen, sollen in dem Gebiet zulässig sein.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß bestimmt. Da die Gestaltung der Freiluftausstellung unter dem Gesichtspunkt einer Berücksichtigung der besonderen freiräumlichen Gegebenheiten erfolgt, wird eine Minimierung der Flächenversiegelung unter Aufrechterhaltung der funktionsbedingten Notwendigkeiten angestrebt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 berücksichtigt die Umsetzung des innergebietlichen Wegenetzes sowie der Aufstellungsflächen entsprechend.

7.1.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die begrenzenden und bereits ausgebauten Straßen erschlossen. An ihnen sind keine baulichen Veränderungen erforderlich, die eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich machen würden. Aufgrund der den Geltungsbereich bestimmenden Flurstücke liegt eine Teilfläche einer vorhandenen Verkehrsanlage innerhalb des Plangebietes. Diese wird daher entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung festgesetzt.

7.1.4 Wasserflächen

Die vorhandenen Fließgewässer II. Ordnung, Cunewalder Wasser und Schönberger Wasser sowie ein Teilbereich des Trutzmühlteiches mit seinem Abflussgraben werden als Wasserflächen ausgewiesen. Nach Maßgaben des §50 SächsWG sind die geltenden Gewässerrandstreifen sowie die zu deren Schutz geltenden Restriktionen zu berücksichtigen.

7.1.5 Grünordnerische Maßnahmen i.V. mit grünordnerischem Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen dienen als Gewässerrandstreifen und sollen die ökologische Funktion der Gewässer im Plangebiet erhalten und verbessern. Gleichzeitig sichern sie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, was sich u.a. im Erhaltungsgebot der vorhandenen Ufervegetation niederschlägt. Funktionswidrige Nutzungen werden ausgeschlossen. Die Grünzone ist sowohl in ihrer Vernetzungsfunktion als auch für die besondere Standortcharakteristik und das Ortsbild bedeutsam.

7.1.6 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Das Sondergebiet dient der öffentlichen Ausstellung von baugenehmigungsfreien Architekturmodellen.

Dabei setzt sich die Ausstellungsfläche aus einer Vielzahl von Einzelstandorten zusammen. Durch die Ausweisung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck soll die räumliche Verteilung geregelt werden, um bestimmte Bereiche von Modellstandorten freizuhalten (Nahbereich von Nachbarschaftsgrenzen, Gewässerrandstreifen u.ä.).

7.1.7 Schutzfläche

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Schutzfläche sind Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung, Bebaubarkeit und Begrünung zu erwarten, die sich aus dem Sicherheitsbereich der Niederspannungsfreileitung ergeben.

Gesonderte Standortzustimmungen sind beim Betreiber der Leitung einzuholen. Die Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist untersagt, da ansonsten ein ordnungsgemäßer Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet wäre.

7.1.8 Immissionsschutz

Nach §1 Abs.5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die allseitig um das Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen sind in ihrem Schutzanspruch entsprechend zu berücksichtigen. Schalltechnische Auswirkungen sind nur tagsüber zu erwarten, da sich eine Betreuung der Anlage in den Nachstunden ausschließt.

Zum Schutz vor Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft dürfen die Nutzungen des Plangebietes das Wohnen im Einwirkungsbereich nicht wesentlich stören und werden in dieser Art planungsrechtlich begrenzt. Damit orientiert sich der Störungsgrad an einem Mischgebiet gem. §6 BauNVO. Das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 Abs. 1 BImSchG im Bereich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen ist unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festlegungen nicht zu befürchten.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen (Einfriedungen, Werbung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Beleuchtung)

Die Regelungen tragen den besonderen Standortbedingen Rechnung, so dem Erfordernis einer harmonischen Einordnung in das dörfliche Umfeld und der Berücksichtigung der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

Das Überschwemmungsgebiet des Cunewalder Wassers, festgesetzt gem. §100 Abs.3 durch den Landkreis Bautzen, wurde nachrichtlich übernommen. Gem. der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen wird im Rahmen einer Befreiung die Aufstellung von Architekturmodellen gestattet. Ansonsten gelten die Verbote des §100 Abs.2 i.V. mit § 31b WHG.

Der Verlauf der Niederspannungsfreileitung der ESAG Strom AG wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz soll eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet darstellen.

Größe Plangebiet	9.814 m²
Sondergebiet	7.078 m ²
<i>max. überbaubarer Flächenanteil</i>	<i>2.123 m²</i>
Grünfläche	1.644 m ²
Verkehrsfläche	25 m ²
Versorgungsfläche	10 m ²
Wasserfläche	1.057 m ²

9 Hinweise

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Cunewalde. Aus diesem Grund sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Anlage: Gestaltungsplan

