

**BEGRÜNDUNG ZUR**

**8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**KAMENZ „BAUTZNER BERG“**

**BAUFELDER GEe, MI2, WA12**

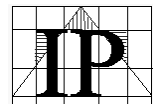
**AUFTRAGGEBER: STADT KAMENZ  
MARKT 1  
01917 KAMENZ**

**BEARBEITUNG: 28.Februar 2022**

**ARCHITEKTURBÜRO PALME**

**Bautzner Berg 36 • 01917 Kamenz • Tel. 03578 / 315319 • E-Mail: [Palme.Kamenz@t-online.de](mailto:Palme.Kamenz@t-online.de)**

---



## Anlass der Planänderung

Ziele des Änderungsverfahrens sind, die im vorhandenen Gewerbegebiet (GEe) an der Hohen Straße zulässigen Bebaubarkeit zu erweitern, die Abgrenzung der Mischbaufläche (MI2) entsprechend der geplanten Nutzung vorzunehmen und im Wohngebiet WA 12, am Eichenweg Nr.23, die Dachflächenfestsetzungen den heutigen Erfordernissen und die Geschoßigkeit der Geländesituation anzupassen.

### Chronologie der Änderungen:

- 1.Änderung vom 10.6.1996 (Änderung WA 2,3,4,6)
- 2.Änderung vom 19.3.1997 (Änderung der Verkehrsflächen und Baufenster im WA11)
- 3.Änderung vom 01.6.1999 (WA 9 Baufeld Ginsterweg), 24.9.1999 genehmigt, Bekanntmachung vom 16.10.1999
- 4.Änderung vom 04.12.2002, überarbeitet 12.05.2005 (gesamter Plan) redaktionelle Änderung Jan.2006 und 20.07.2010
- 5.Änderung vom März 2013 (MI1, MI2, WA12, WA1, WA7a, 7b), Satzung 7.5.13
- 6.Änderung Baufeld WA7b vom 20.4.2010, redaktionelle Änderung 20.07.2010
- 7.Änderung Baufeld WA1 vom 22.10.2014
- 8.Änderung Baufeld GEe, MI2 und WA12 in Bearbeitung 2022

### Rechtsgrundlagen der Planänderung

Bei der Planänderung handelt es um eine Änderung im Baufeld GEe und Verschiebung der Nutzungsartengrenze zwischen Mischbaufläche MI2 und Gewerbefläche GEe. Die Änderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Nach §13 Abs.1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren mit dem einhergehenden abgekürzten Beteiligungsangebot und Prüfverfahren zulässig, wenn bereits ein Bauleitplan besteht und durch die begehrten Änderungen oder Ergänzungen die bereits geschaffenen Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert und weiterhin nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1Abs.6Nr.7b BauGB bestehen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kamenz.

Der Stadtrat hat am 09.02.2022 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für das Teilgebiet GEe, MI2 und WA12 beschlossen.

### Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet umfasst die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe und der Mischbaufläche MI2 an der Hohen Straße S100, sowie das letzte Baufeld im allgemeinen Wohngebietes WA12, insgesamt 1,38ha.

Das Änderungsgebiet liegt am Südostrand des Bebauungsplanes Kamenz „Bautzner Berg“. Es wird im begrenzt im Osten von der Hohen Straße Staatsstraße S100

im Süden von der Bautzner Straße

im Westen vom Eichenweg

im Norden von der eingeschränkten Gewerbefläche (ehemals BMW-Autohaus).

## Ausgangslage /Zielstellung

Planungsrechtliche Beurteilung:

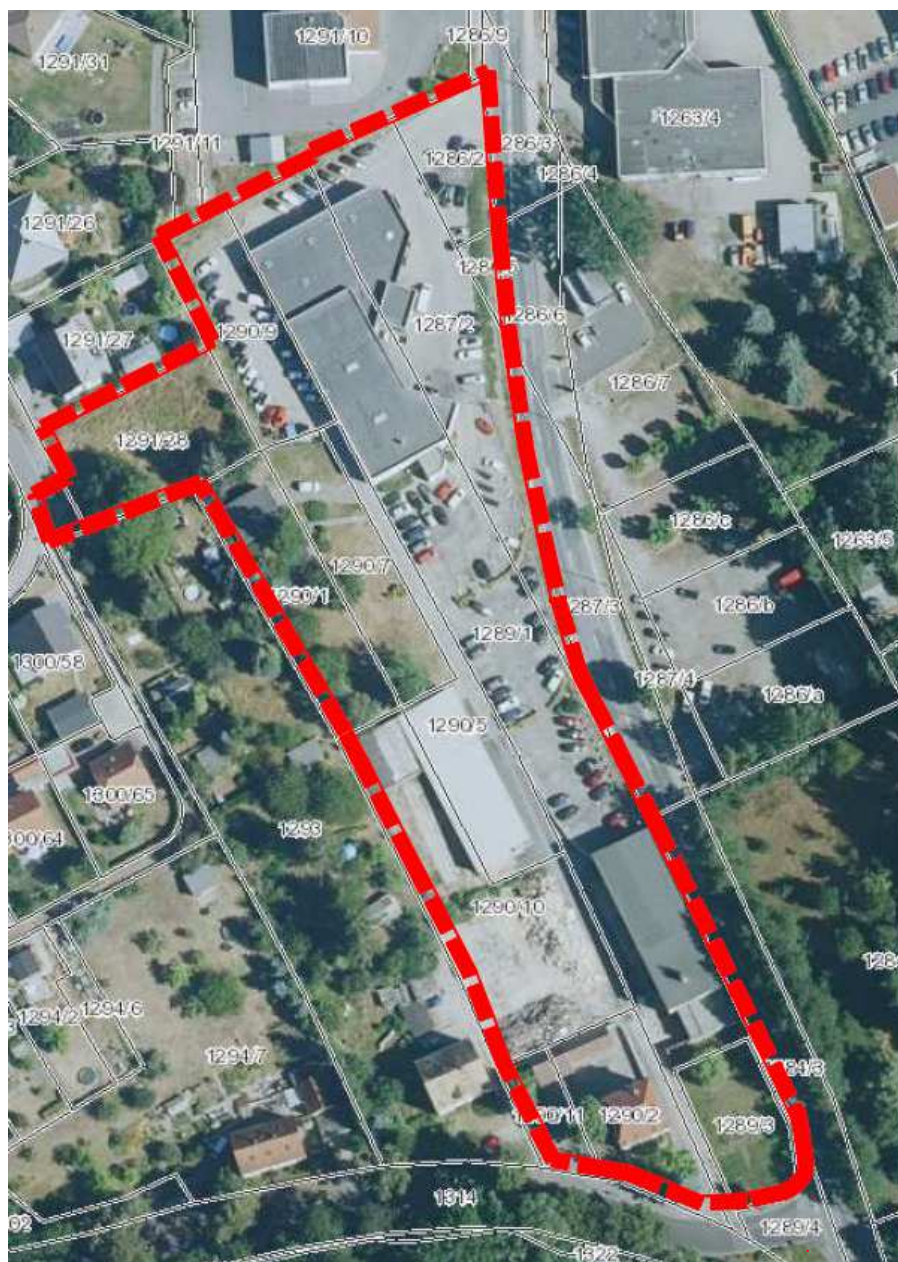
Die am 07.05.2013 als Satzung beschlossene 5.Änderung“Bautzner Berg“ (Planfassung März 2013) weist für den Planbereich 3 Nutzungsarten aus eingeschränktes Gewerbe GEe, Mischbaufläche MI2 und allgemeines Wohnen (WA12) aus.

Ziel des Änderungsverfahrens ist, die Bauflächen im GEe zu erweitern, da der vorhandene Gewerbebetrieb (Autohaus Winter) dringend erweitern muß.

Die Nutzungsartengrenze zwischen GEe und MI2 wird um 30m nach Norden verschoben zugunsten der Mischbaufläche. Damit wird die Bebauung dieser Fläche MI2 mit einem Autohaus (nur Handel) planungsrechtlich ermöglicht.

Im allgemeinem Wohngebiet WA12 soll die zulässige Dachform an moderne Bauweisen angepasst werden.

### Situation im Plangebiet –Bestandserfassung (Januar 2022):



### Höhenlage

Das Baufeld GEE befindet sich am Ostrand des Baugebietes Bautzner Berg mit Höhen von 176,77m am Südrand und 182m am Nordrand. Das Mischgebiet MI2 schließt sich nach Süden an bis zur Bautzner Straße in einer Höhenlage von 173m am Knotenpunkt Bautzner Straße/ Hohe Straße bis 176,7m am Nordrand des Mischgebietes.

Das letzte Baufeld im WA12 hat eine starke Hanglage mit 185,75m unten und 188,32m oben am Eichenweg.

### Bebauung

Die zu ändernden Baufelder GEE und MI2 sind bebaut, nur das letzte Baufeld von WA12 ist unbebaut.

Im **GEE** steht das Opel-Autohaus mit Werkstatt.

Die zu ändernde Teilfläche von **MI2** beinhaltet ein bestehendes Wohnhaus Bautzner Straße Nr.121 und den südlichen Teil des Geländes vom Opel Autohaus an der Hohen Straße. Auf dem Flurstück 1289/1 direkt an der Hohen Straße befinden sich alte Gewerbegebäude, die als Gebäuderückbau gekennzeichnet sind.

Im Wohngebiet WA12 östlich vom Eichenweg sind von 4 Parzellen 3 bebaut. Es ist nur noch eine Parzelle unbebaut, die aber bereits verkauft ist.

### Geologie:

Im Planungsgebiet stehen unter gering mächtigen Bodenbildungen pleistozäne Schmelzwassersande und -kiese sowie Festgesteine (Grauwacke, Biotitgranodiorit) an. Die Festgesteine sind in den oberen Bereichen aufgelockert bzw. grusig zersetzt. Abschnittsweise kann der natürlich gewachsene Untergrund aufgrund der vorherigen Nutzung oberflächennah anthropogen (heterogenen Auffüllungen, Befestigungen) beeinflusst worden sein. Es wird auf jahreszeitliche Grundwasserschwankungen verwiesen.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für die geplanten Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

### Ver- und Entsorgung:

Die medienseitige Erschließung ist gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann gesichert werden. Es sind vorhanden Trinkwasser, Abwasser- und Elektroanschlüsse. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser). Die öffentliche Beleuchtung ist gegeben.

### Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des B-Planes sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von § 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches. Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

# Erläuterung der Änderung

## Vergleich zwischen den ursprünglichen und den geänderten Festsetzungen:

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsartengrenze zwischen GEe und MI2 wird um 30m nach Norden verschoben zugunsten der Mischbaufläche. Damit wird die Bebauung dieser Fläche MI2 mit einem Autohaus (nur Handel) ermöglicht. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, denn mit der Planänderung bleibt der planerische Grundgedanke, das dem Gebiet zugrundeliegende Leitbild, erhalten.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird differenziert zwischen dem bestehendem GEe1 und der rückwärtigen Erweiterung GEe2. Auf der rückwärtigen Baufläche GEe2 ist eingeschossige Bebauung festgesetzt mit Grundflächenzahl 1,0 und Geschoßflächenzahl 1,0. In der bestehenden Gewerbefläche GE1 wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 1,0 erhöht. Dies entspricht der tatsächlichen Bebauung.

In der Mischbaufläche MI 2 wird die Grundflächenzahl ebenfalls von 0,6 auf 1,0 erhöht. Dies ist erforderlich um die angedachten Planungen (Neubau eines Autohauses ) zu realisieren.

Im GEe1 und MI2 bleibt eine zweigeschossige Bebauung als Maximum, mit maximaler Traufhöhe von 8m im allgemeinen Wohngebiet und 11m im Gewerbegebiet GE und Mischgebiet MI.

Das Maß für eingeschossige Bebauung im Gewerbegebiet wird von max.6,50m auf 7,50m geändert. Die Änderung der Traufhöhe um 1m stellt keine Änderung der Grundzüge der Planung dar.

Im letzten Grundstück von WA12, Eichenweg Nr.23 Fl.Nr. 1291/28, wird die Zahl der Vollgeschosse von II auf III erhöht aufgrund der vorhandenen Hanglage. Das Gelände fällt hier vom Eichenweg bis ans Grundstücksende um 2,57m. Damit ergibt sich, daß das Untergeschoss als Vollgeschoss gezählt wird. Mit der Änderung der Geschoßigkeit ändert sich auch die zulässige Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 1,2.

Die städtebauliche Zielsetzung maximal Zweigeschossigkeit zur vorhandenen Straße am Eichenweg wird beibehalten. Die drei Vollgeschosse entstehen auf der straßenabgewandten Fassadenseite und werden aus dem öffentlichem Raum heraus nicht wirksam.

#### 3. überbaubare Grundstücksfläche:

Im Gewerbegebiet wird die Baugrenze am Nordwestrand über 45m Länge und 14m Tiefe versetzt. Dieser Bereich 630m<sup>2</sup> wird extra eingestuft als **GEe2**. Hier soll eingeschossige Bebauung ermöglicht werden anstelle der bisher festgesetzten 11 Stellplätze. Geplant ist ein Reifenlager, das sich an die Böschung anlehnt. Die Baugrenze wird 3m von der Westgrenze festgesetzt. Das Flachdach ist als Gründach auszuführen, da man vom Wohngebiet eine große Aufsicht auf diesen Bereich hat. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung gegenüber der alten Planung.

#### 4. Stellplätze

Die Stellplätze sind nach §49SächsBO im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Bereich MI2 parallel zur Hohen Straße werden 27 Stellplätze zur Neufahrzeugpräsentation ausgewiesen. Es werden 4 neuen Bäume dazwischen festgesetzt entsprechende Pflanzgebot PFG 2 . Aller 6 Stellplätze ist ein Baum entsprechend Pflanzgebote zu pflanzen.

### 5.Änderung der Verkehrsfläche

Mit der Planänderung wird eine neue 6m breite Zufahrt von der Hohen Straße zum Mischgebiet MI2 festgesetzt werden. Diese wird als Zufahrt zum geplanten Autohandel benötigt. Sie ist ca.23m nördlich von dem abzureißenden Altgebäude an der Hohen Straße geplant.

Bis zu dieser Zufahrt wird eine Verkehrsfläche parallel an der Hohen Straße bis zur Bautzner Straße festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr LASuV-NL Bautzen ist der Bedarf des Fuß-Radweges zu definieren.

Die neue Zufahrtsanbindung ist so zu planen, dass mit der Entwässerung die S100 nicht beeinträchtigt wird. Im Anbindungsbereich sind Sichtbehinderungen auszuschließen.

Im WA12 wird auf der letzten Parzelle Fl.Nr.1291/28 ein 5m breiter Einfahrtsbereich vom Eichenweg festgesetzt. Eine Unterbrechung des Grünstreifens ist erforderlich.

### 6.Versorgungsanlagen –und leitungen

Hier bleibt nachrichtlich die Darstellung der vorhandenen Gashochdruckleitung am Eichenweg.

### 7.Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Diese bleiben bestehen.

Die schutzbedürftigen Wohnräume in den abgegrenzten Flächen (Wohn,-Schlaf- und Kinderzimmer) mit offenbaren Fenstern sind dabei an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Entlang der Hohen Straße sind nicht schutzbedürftige Räume und Treppenaufgänge zu orientieren.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Im gesamten Plangebiet sind Schallschutzfenster einzusetzen. Für die unmittelbar an der Hohen Straße /Bautzner Straße gelegenen Fassaden wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 an den schutzbedürftigen Räumen (Wohn,-Schlaf- und Kinderzimmer) festgesetzt. Alle weiteren Fenster sind in Schallschutzklasse 2 auszuführen.

Zum Schutz der Nachbarbebauung werden folgende Immissionsschutzfestsetzungen getroffen für GEe2:Im GEe2 dürfen keine Fassadenöffnungen in der Nord-,Süd und Westseite geplant werden. An der Ostseite sind Öffnungen komplett zu überdachen. Die Überdachung ist bis zum Werkstattgebäude im GEe1 zu ziehen. Auf der Dachfläche sind RA- und RWA Anlagen zulässig.

## II. Änderungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

### 1. Bauliche Gestaltung:

Im letzten Baufeld von WA12 auf Fl.nr. 1291/28 sind zusätzlich Pult- und Flachdächer mit Metall- und Kunststoffbahnen zulässig. Damit sind moderne Bauweisen möglich. Diese abweichende Dachform im WA 12 ist städtebaulich möglich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum GE Gewerbegebiet, wo ebenfalls Pult -und Flachdächer zulässig sind. Es handelt sich um die letzte freie Parzelle im WA 12 in Randlage zu den Gärten. Die Parzelle befindet sich am Ende der Straße (Eichenweg).

## III. Grünordnung

Parallel zur Hohen Straße sind die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen im MI2 entsprechend den Pflanzfestsetzungen nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen umzusetzen.

## **Zusammenfassung:**

Die Planänderungen haben keine erhöhte Bodenversiegelung zur Folge. Die Grünordnung wird nicht beeinträchtigt. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

**Hinweise** des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:Hinweise natürliche Radioaktivität:

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Radonprognosewerte ermittelt werden konnten. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ing.-Büro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abzuklären. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in den Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentration in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200Bq/m<sup>3</sup> und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m<sup>3</sup>.

**IV. ARTENSCHUTZ**Verzicht auf Artenschutzfachbeitrag

Nach Ortsbesichtigung ist für die Änderung des B-Planes kein Artenschutzfachbeitrag erforderlich. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv bebaute Flächen außer der Wohnbaufläche Fl.nr. 1291/ 28 im WA12 am Eichenweg, die Wiese ist. Die Flurstücke 1290/1 und 1290/7 südwestlich vom Autohaus sind Wiese mit Baumbestand. Auf Flurstück 1290/1 steht ein Bungalow. Hier ist keine Veränderung geplant.

Der geplante Bereich erstreckt sich 250m lang und 50m breit entlang der Hoher Straße(S100). In der „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ steht geschrieben, dass die Habitateignung innerhalb der ersten 100m Entfernung von der Straßenkante stark herabgesetzt ist. Dies betrifft sicher nicht nur die Habitateignung für Vögel, sondern auch andere Tierarten. Zudem bestehen Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbebauten und Versiegelungen. Es ist davon auszugehen, dass Gebiet in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Rolle spielt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keinen gesetzlich geschützten Tier- oder Pflanzenarten betroffen. Aus diesem Grund wird die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens als nicht erforderlich erachtet.

Festsetzung für den Artenschutz

Die Baufeldfreimachung muß außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Brutvogelarten des Offenlandes, also außerhalb des Zeitraumes vom 1.März bis 31.August erfolgen. Falls es unumgänglich sein sollte, die Baufeldfreimachung in der Brutzeit vorzunehmen, sind vor Beginn der Brut- und Aufzuchtzeit geeignete Vergrämuungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Baugebiet sind zu realisieren.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82Abs2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen

**V. FLÄCHENBILANZ**

<b>Flächenart</b>	<b>Teilflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt in ha</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Gewerbefläche GEe	7.775		55	
MI2	4.855		35	
<b>Bauland</b> WA 12	951	1,358ha	7	97
<b>Grünflächen</b> Öff. Grün	7	0,0007ha	0,01	0,01
<b>Verkehrsfläche</b>	435	0,0435ha	3	3
<b>Plangebietsgröße</b>	14.023	<b>1,40ha</b>	<b>100%</b>	<b>100</b>

**Anlagen:**  
Plan Flächenbilanz 8.Änderung