

Gemeinde Burkau



3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burkau- Säuritzer Straße Ost“

Planungsstand: Satzung

Planfassung: 18.01.2022

mit redaktionellen Änderungen vom: 19.04.2022

Gemeinde Burkau
Hauptstraße 241
01906 Burkau

Gemarkung: Burkau

Gemeinde Burkau



3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burkau- Säuritzer Straße Ost“

Planteil B: Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Satzung

Planfassung: 18.01.2022

mit redaktionellen Änderungen vom: 19.04.2022

Gemeinde Burkau
Hauptstraße 241
01906 Burkau

Gemarkung: Burkau

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Anmerkungen:

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist unverändert zur 1. Änderung und ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

(Die Ergänzung / Änderung der Textlichen Festsetzungen ist kursiv und fett markiert.)

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO]

Für die Trauf- und Firsthöhe von Gebäuden sind in GE1 (westliche Teilfläche - zwischen Säuritzer Straße und Säuritzer Straße Ost) folgende Höchstmaße festgesetzt: TH max. 6,50 m; FH max. 11,00 m. ***Flachdächer sind bis zu einer Höhe von 11,00 m erlaubt.*** Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über die festgesetzte Gebäudehöhe zugelassen werden. Die Höhe der Bezugsebene entspricht dem Höhenniveau der Zufahrt des jeweiligen Grundstückes (Oberkante Straßenmitte).

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

Landesrecht

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Gemeinde Burkau



3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost“

Planteil C: Begründung

Planungsstand: Satzung

Planfassung: 18.01.2022

mit redaktionellen Änderungen vom: 19.04.2022

**Gemeinde
Burkau
Hauptstraße
241
01906 Burkau**

Gemarkung: Burkau

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangrundlage	3
2.	Bereich der Änderung	3
3.	Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung	3
4.	Verfahren der Änderung / Rechtsgrundlage	4
5.	Örtliche Gegebenheiten	4
6.	Übergeordnete Planungen	7
7.	Natur- und Landschaftsschutz	7
8.	Änderung des Bebauungsplanes	8
9.	Erschließung & Verkehr	8
9.	Begründung der Festsetzungen	9
10.	Auswirkungen der Planung	9
11.	Rechtsgrundlagen	10

1. Plangrundlage

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burkau- Säuritzer Straße Ost“ besteht seit 1993 und sieht eine gewerbliche Nutzung auf dem Standort vor. 2018 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost“. Eine 2. Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2020 beschlossen.

2. Bereich der Änderung

Der Gemeinderat Burkau hat am 23.02.2022 den Beschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost“ gefasst.

Die Änderungen des Bebauungsplans erfolgen im festgesetzten Geltungsbereich (Änderungsbereich GE1 – westliche Teilfläche zwischen Säuritzer Straße und Säuritzer Straße Ost).

3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Ziel der Gemeinde Burkau ist es, für die städtebauliche Ordnung des gewerblichen Standorts den rechtswirksamen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung innerhalb dieses Geltungsbereiches soll bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage an Flächen für gewerbliche Betriebe, insbesondere durch die bereits am Standort vertretenden Unternehmen, beabsichtigt die Gemeinde Burkau, im Gewerbegebiet Burkau – Säuritzer Straße Ost, die Änderung bestehender Festsetzungen. Infolge dieser Änderungen kann die Gemeinde der Nachfrage, im Rahmen der Eigenentwicklung der ansässigen Unternehmen, gerecht werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen bauplanungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen und bisher nicht eindeutige Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne für den Änderungsbereich GE1 – westliche Teilfläche zwischen Säuritzer Straße und Säuritzer Straße Ost - angepasst werden. Damit wird die notwendige bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände ermöglicht.

Im Einzelnen wird:

- im Änderungsbereich GE1 (westliche Teilfläche zwischen Säuritzer Straße und Säuritzer Straße Ost), eine Obergrenze von 11,0 m Höhe von Flachdächern festgesetzt

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit liegt in vollem Umfang bei der Gemeinde Burkau.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und sichert damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Burkau.

4. Verfahren der Änderung / Rechtsgrundlage

Die Voraussetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. Es werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 6a (1) und 10a (1) BauGB werden auf Grundlage des § 13 BauGB nicht durchgeführt.

5. Örtliche Gegebenheiten

5.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches



Abbildung: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de)

Burkau ist eine Gemeinde in der Oberlausitz inmitten des Landkreis Bautzen. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Burkau.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den Änderungsbereich **GE 1 - westliche Teilfläche zwischen Säuritzer Straße und Säuritzer Straße Ost**.

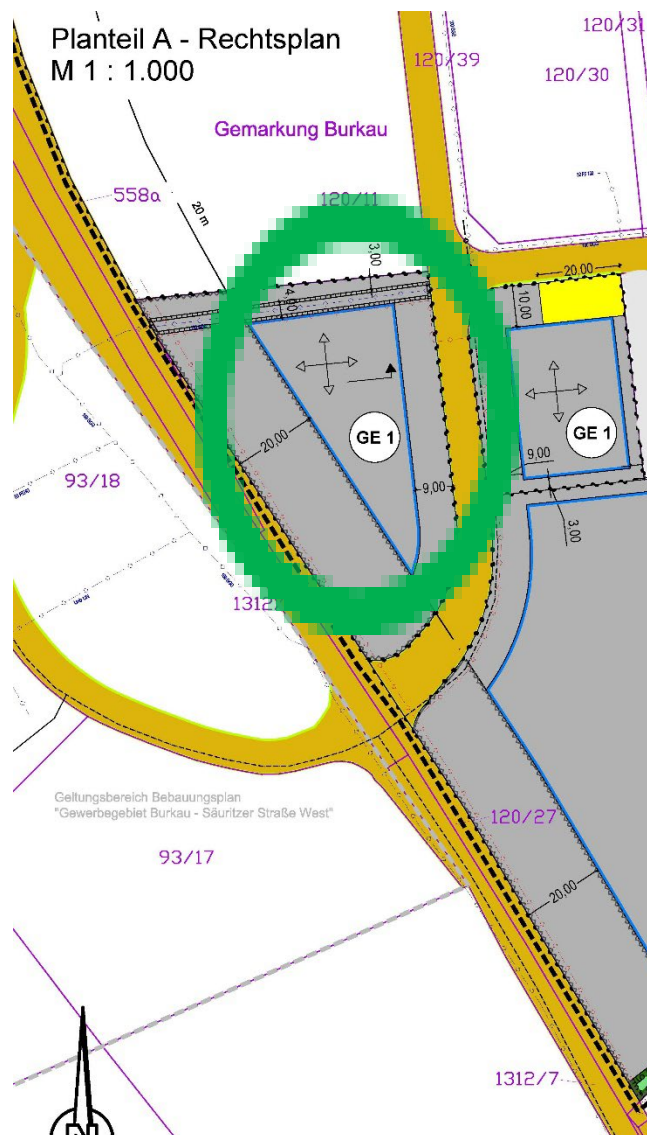


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost“

○ **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Burkau-Säuritzer Straße Ost und grenzt an die Säuritzer Straße an. Westlich der Säuritzer Straße grenzen weitere Gewerbeflächen an.

Die umliegenden Flächen sind mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Lagerhäusern und Nebenanlagen von Gewerbebetrieben verschiedenster Branchen bebaut. Die Höhe der vorhandenen Gebäude variiert zwischen den im rechtskräftigen B-Plan zulässigen Gebäudehöhen, mit einer Firsthöhe bis zu 11,0 m. Beide Gewerbegebiete sind zur freien Landschaft hin, entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen, bepflanzt und eingegrünt. In Folge der Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind die Gewerbeflächen durchgrünt. Das von dominierenden Gewerbebauten geprägte Erscheinungsbild des Gebietes wird durch Gehölze und Rasenflächen ergänzt.

5.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich GE1 - westliche Teilfläche zwischen Säuritzer Straße und Säuritzer Straße Ost - liegt im Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost. Die Änderung betrifft das Gelände der Firma Solar direkt GmbH.

Der Änderungsbereich ist als gewerblich zu nutzende Baufläche mit entsprechenden bauplanungs- / bauordnungsrechtlichen sowie grünordnerischen Festsetzungen ausgewiesen.



Abbildung: Luftbild 31.07.2020 (Quelle: geoportal.sachsen.de) Gewerbegebiete Burkau-Säuritzer Straße Ost und West

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Entsprechend LEP gehört die Gemeinde Burkau zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Für den Geltungsbereich selbst werden keine konkreten Ausweisungen im LEP getroffen.

6.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen.

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien. In diesem Entwurf sind weiterhin keine raumordnerischen zeichnerischen Festlegungen im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich zum Bautzner Gefilde und damit zur Naturregion Lössgürtel zu zuordnen.

6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burkau (1998) ist der Änderungsbereich GE1 - westliche Teilfläche zwischen Säuritzer Straße und Säuritzer Straße Ost – teilweise als „gewerbliche Fläche“ und teilweise als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Demnach ist der Flächennutzungsplan nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Es wurde bereits der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat gefasst.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches GE1 sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 14 bis 19 SächsNatSchG und geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch diesen beeinflusst. Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch den Änderungsbereich GE1 werden gewerbliche Flächen in Anspruch genommen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben weiterhin erhalten. Die 3. Änderung hat keine Beeinträchtigung für Natur und Landschaft zur Folge. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

8. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost“ ist es, die notwendige bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen und die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu ergänzen bzw. zu ändern.

Das bereits ortsansässige Unternehmen die Solar Direkt GmbH plant auf ihrem Standort im Gewerbegebiet an der Säuritzer Straße Ost 1 ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude zu errichten.

Ziel ist, den eigenen Standort zu stärken, dem stetigen Wachstum der letzten Jahre Rechnung zu tragen und das Team zu vergrößern, d.h. die Mitarbeiterzahl weiter zu erhöhen.

Gleichzeitig würde diese Erweiterung die gesamte Entwicklung des Gewerbebestandes fördern und erhalten. Arbeitsplätze werden gesichert und neu geschaffen.

Das neue 3 geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude soll auf dem Flurstück 120/46 Anordnung finden.

Das Büro – und Verwaltungsgebäude soll ein Flachdach erhalten, was der B-Plan erlaubt (vgl. Planteil B, II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 11 Dächer).

Der B-Plan sieht des Weiteren im Planteil B, I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, unter Punkt 6 Höhe der baulichen Anlage für dieses Baugrundstück vor, Firsthöhen bis 11,00 m zuzulassen und Traufhöhen bis 6,50 m.

Im rechtskräftigen B-Plan wurde nicht uneindeutig verankert, ob für Flachdächer die First- oder Traufhöhe bindend ist, was im ungünstigsten Fall baurechtlich zu differenzierten Auslegungen führen kann.

Deshalb soll mit der 3. Änderung im Planteil B des Bebauungsplanes unter Punkt 6 Höhe der baulichen Anlagen festgelegt werden, dass Flachdächer bis zu einer Höhe von 11,00 m erlaubt sind.

9. Erschließung & Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Säuritzer Straße“ (K 7266) und die innere Erschließung über die „Säuritzer Straße Ost“. Dies ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan verankert.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Gelände der Firma Solar Direkt GmbH bereits erschlossen. Hinsichtlich der Neuerrichtung des Gebäudes sind Anschlüsse an die jeweiligen Medien zu schaffen.

Die Abwasserbeseitigung hat durch den Anschluss an das Trennsystem (zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Burkau) zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt innerhalb des Änderungsbereiches GE1 über die schon z.T. vorhandenen und funktionstüchtigen Kanäle.

Gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Rigolenversickerung) in Gewerbegebieten ist erlaubnispflichtig. Die für die Niederschlagsbeseitigung notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse/ Genehmigungen nach § 8 Abs. 1 WHG sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben gem. dem technischen

Regelwerk DWA-A 138 - "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu erfolgen.

9. Begründung der Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

Die ergänzte / geänderte Festsetzung zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, bewegt sich im Rahmen der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, bezogen auf die Gebäudehöhe, welche zwischen 6,50 m – 11,0 m liegt. Diese Vorgabe dient zur Vermeidung von gestalterischen Konflikten zwischen den Nutzern des Gewerbegebietes.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Burkau-Säuritzer Straße Ost“ soll das bestehende Betriebsgelände bauplanungsrechtlich gesichert sowie Erweiterungen zugelassen werden.

Entsprechend der festgesetzten eindeutigen Höhenangabe für die Flachdächer, kongruieren diese mit den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen im rechtskräftigen B-Plan. D.h. die festgesetzte Höhe für Flachdächer entspricht der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Maximalhöhe für Gebäude von 11,0 m.

Zu errichtende Gebäude fügen sich somit in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild ein.

In der Ortschaft Burkau soll das bestehende Gewerbegebiet weiterentwickelt und gestärkt werden.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind aufgrund der

Inanspruchnahme bereits vorhandener gewerblicher Fläche sowie bei Erhalt und Entwicklung der bereits festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht erkennbar.

Das Vorhaben führt zu keiner visuellen Beeinträchtigung für den Menschen und auch zu keiner Trennwirkung von Flächen gleicher Nutzung. Denkmäler (Kultur- und Sachgüter) werden durch die Planung nicht berührt.

Es wird keine zusätzliche Fläche überplant. Das Gewerbegebiet besteht bereits seit einigen Jahren und wird lediglich in seinen Festsetzungen ergänzt bzw. geändert. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

11. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

Landesrecht

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)