

Stadt Schirgiswalde-Kirschau  
Landkreis Bautzen

**Bebauungsplan  
„2. Erweiterung Tischlerei Glaser“**

Begründung



Planfassung: September 2011



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasastraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)

## **1. Veranlassung**

Die Tischlerei Glaser arbeitet seit vielen Jahren erfolgreich am Standort Rodewitz, heute ein Ortsteil der Stadt Schirgiswalde-Kirschau, und ist als Gewerbeunternehmen „Oberlausitzer Möbelhaus/Tischlerei Glaser“ ein durchaus bekannter Bestandteil der gewerblichen Infrastruktur.

Auch seitens der ehemals selbständigen Gemeinde Kirschau sind der Erhalt und die Weiterentwicklung dieses Unternehmens in der Vergangenheit unterstützt worden, in dem zuletzt im Jahr 2007 mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine neue Lagerhalle hergestellt worden ist.

Für die Sicherung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten ist durch die Firma Glaser das nördlich gelegene Flurstück 44/5 erworben worden, um Platz für mögliche Weiterentwicklungen und bauliche Ergänzungen zu schaffen und gleichzeitig die bestehende verkehrliche Erschließung zu verbessern. Das ursprünglich auf diesem Grundstück als SB-Markt genutzte Gebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt und der verbleibende östlich des Gebäudes gelegene Flurstücksteil für potenzielle Erweiterungen genutzt werden.

Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau unterstützt die Entwicklungsabsichten und hat deshalb am 20.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Tischlerei Glaser“ beschlossen.

Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung der Ortslage Rodewitz und gleichzeitig der städtebaulichen Revitalisierung brachliegender Flächen.

## **2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Stadt Schirgiswalde-Kirschau dazu entschieden, einen Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen, um auf diese Weise dem städtebaulichen Regelungsbedarf für ausgewählte Teile des südöstlichen Ortsrandes von Rodewitz am besten gerecht zu

werden und gleichzeitig damit die zeitlich und kostenmäßig günstigste Lösung zu ermöglichen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

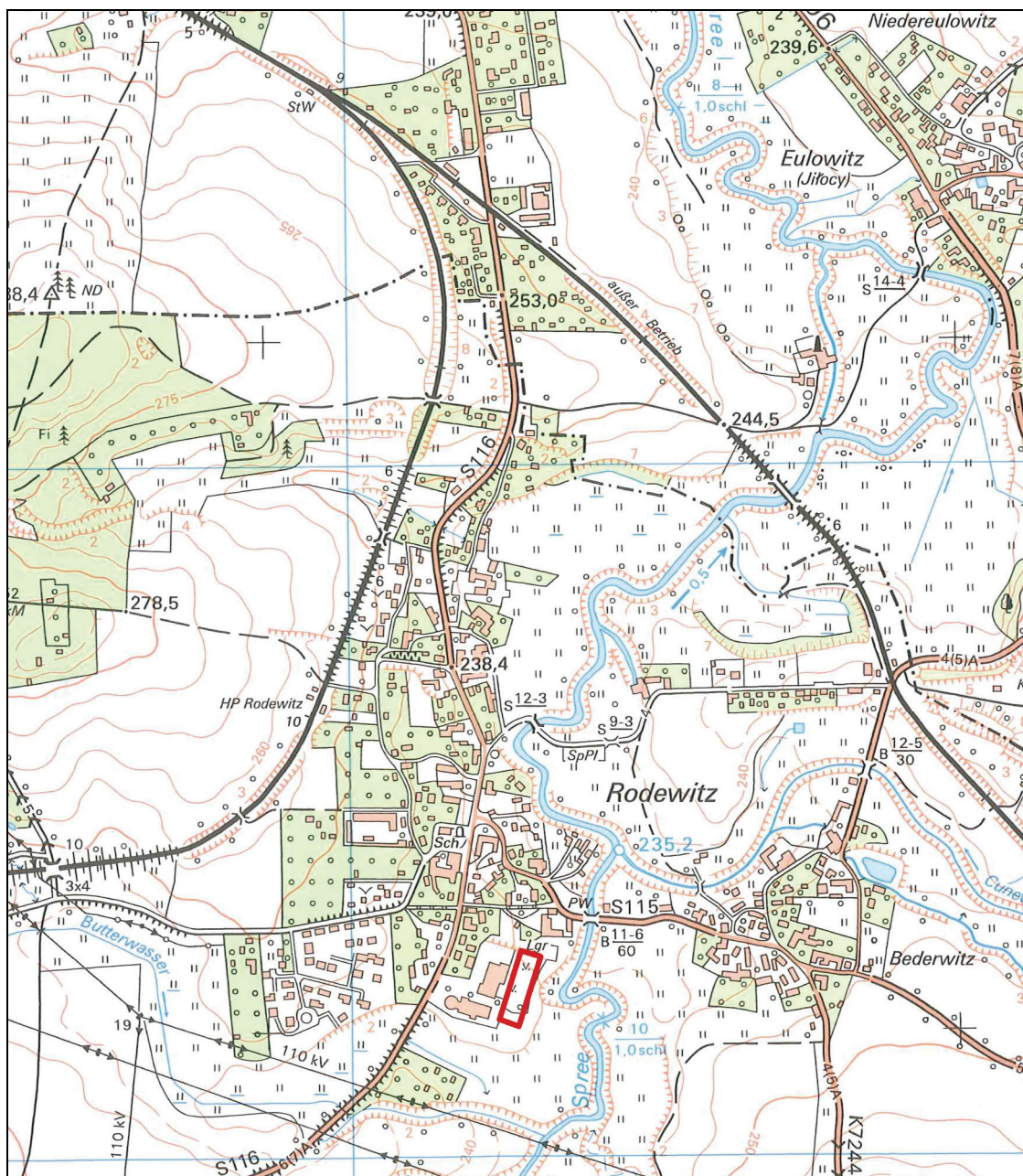
- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und die Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die beabsichtigte Planung und deren Ziele informiert und im Verfahren beteiligt. Die förmliche Beteiligung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Eine Auseinandersetzung mit konkreten Fragen des Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
- Mit dem Satzungsbeschuß und der späteren Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes für diesen räumlichen Geltungsbereich wird gleichzeitig ein Teil des rechtskräftig vorliegenden V-/E-Planes „SB Markt Rodewitz“ und ein Teil des V-/E-Planes „Tischlerei Glaser“ mittels eines neuen Bebauungsplanes geändert.

### 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Standort befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Rodewitz.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.688 m<sup>2</sup> und beinhaltet Teile der Flurstücke 44/9 und 44/5 der Gemarkung Rodewitz.

Übersichtsplan (M 1 : 10 000)



#### **4. Begründung der Festsetzungen**

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen einerseits einen möglichst großen Spielraum für künftige bauliche Ergänzungen ermöglichen und andererseits sicherstellen, dass die städtebauliche Ordnung den angestrebten Zielen der beabsichtigten Ortsentwicklung entspricht.

Dementsprechend waren die Festsetzungen so zu treffen, dass durch mögliche bauliche Erweiterungen keine Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbildes entstehen kann und somit eines vom Maß und Größe der Baukörper dem Ort angemessenes Erscheinungsbild garantiert werden kann.

Zunächst einmal war es notwendig, die Straßenfläche zur beabsichtigten Verbesserung der verkehrlichen Erschließung für das Unternehmen festzusetzen. Daran anschließend entwickelt sich ein Baufeld, das den maximal baulich zu fassenden Ortsrand in diesem Bereich beinhaltet.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass künftige Gebäude sich in die vorhandene Ortsstruktur einfügen. Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich dabei auf ein Mindestmaß.

Als Abschluß zur freien Landschaft hin wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die aufgrund ihrer Tiefe von mindestens 6 m eine deutliche Ergänzung darstellen wird.

#### **5. Erschließung**

Die technische und verkehrliche Erschließung der Planfläche ist über das bestehende Erschließungssystem als gesichert zu betrachten.