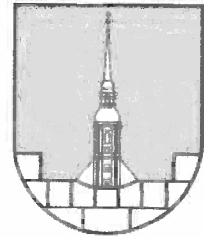


GEMEINDE CUNEWALDE



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„MISCHGEBIET BIELEBOHSTRASSE“**

Begründung mit Umweltbericht
Beigefügter Teil der Satzung vom 19.10.2005

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1	Vorbemerkungen	3
2	Charakteristik des Plangebietes	
2.1	Abgrenzung	3
2.2	Beschreibung	4
3	Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen	5
4	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
5	Städtebauliche Planung	
5.1	Baulich-räumlich, Freiraum	6
5.2	Verkehr	7
5.3	Medientechnische Erschließung	7
6.	Umweltbericht	
6.1	Beschreibung der Festsetzungen	8
6.1.1	Angaben zum Standort	8
6.1.2	Art des Vorhabens	8
6.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	8
6.1.4	Darstellung und Erläuterung der Festsetzungen	9
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	9
6.2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	9
6.3	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen	10
6.3.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	10
6.3.2	Ausgleichsmaßnahmen	11
6.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	
6.4.1	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	11
6.4.2	Zusammenfassende Darstellung der verbleibenden Auswirkungen	11
6.5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	12
6.6	Zusammenfassung des Umweltberichts	12
6.7	Biotopbewertung – Bestand im Plangebiet	13
6.8	Eingriffsbilanz	14
6.9	Ausgleichsbilanz	14
7	Planinhalt und Festsetzungen	
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.1.3	Bauweise	14
7.1.4	Flächen für Stellplätze	14
7.1.5	Grünordnerische Maßnahmen	14
7.1.6	Immissionsschutz	15
7.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
8	Flächenbilanz	16
9	Hinweise	16

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

1 VORBEMERKUNGEN

Eine brachliegende Teilfläche des Betriebsgeländes des ehemaligen Motorenwerkes Cunewalde wurde im Rahmen einer öffentlichen Verkaufsausschreibung einem neuen Eigentümer zugeführt. Dieser beabsichtigt das erworbene Gelände nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung an einzelne Nutzungsinteressenten zu veräußern.

Die Gemeinde Cunewalde hat die betreffende Fläche bereits Anfang der 90iger Jahre im Rahmen des vorzeitigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obercunewalde“ baurechtlich überplant. Die planerischen Festsetzungen dazu sind inzwischen gegenstandslos.

Des weiteren verfügt die Gemeinde Cunewalde seit kurzem über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, welcher den betreffenden Teilbereich als Mischbaufläche ausweist. Aus diesem Grund besteht für das Teilgebiet des Bebauungsplanes Planbedarf.

Die Gemeinde hat im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Erbringung der Planungsleistung an den Grundstückseigentümer übertragen.

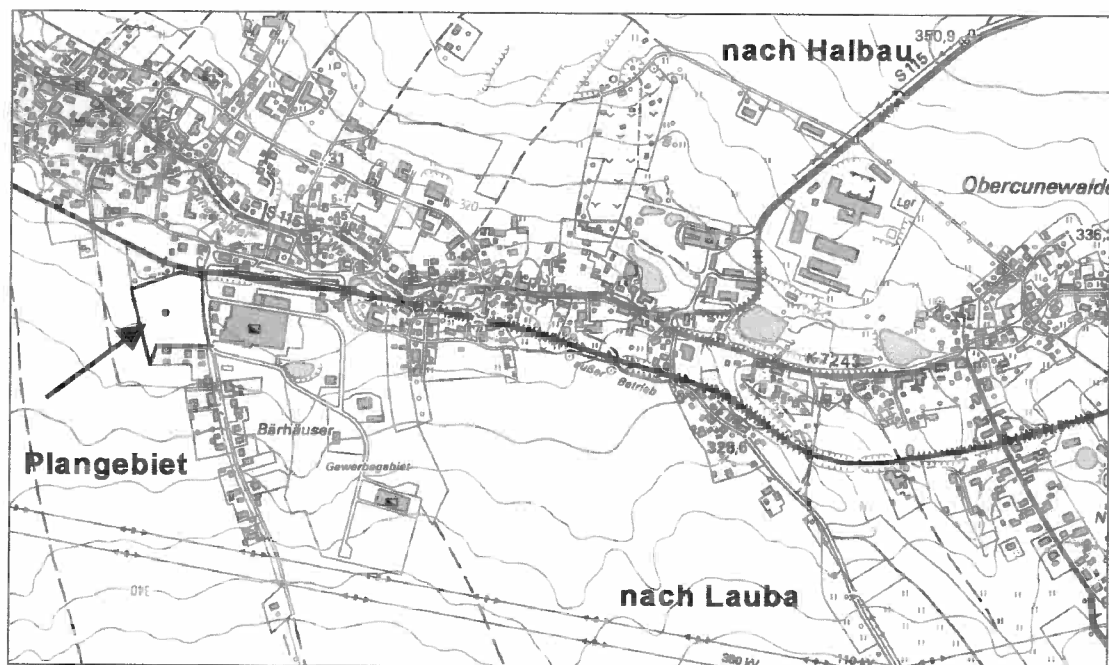


Abb. 1 Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im

Freistaat Sachsen

Landkreis Bautzen

Gemeinde Cunewalde, Gemarkung Obercunewalde

Als Planungsgrundlage dient das automatisierte Flurkartenwerk des Staatlichen Vermessungsamtes, ergänzt durch Vermessungen des Abwasserzweckverbandes AWOS.

Der Geltungsbereich umfasst 1,54 ha und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Osten	durch die westliche Flurstücksgrenze der Flst. 1019a und 103/71(Bielebohstr.)
im Süden	durch die nördliche Flurstücksgrenze Flst.279 und 280b
im Westen	durch die östliche Flurstücksgrenze der Flst.274 und 275
im Norden	durch die südliche Flurstücksgrenze der Flst. 267/1 und 1031/3 (Bahn)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:
274; 267/2

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

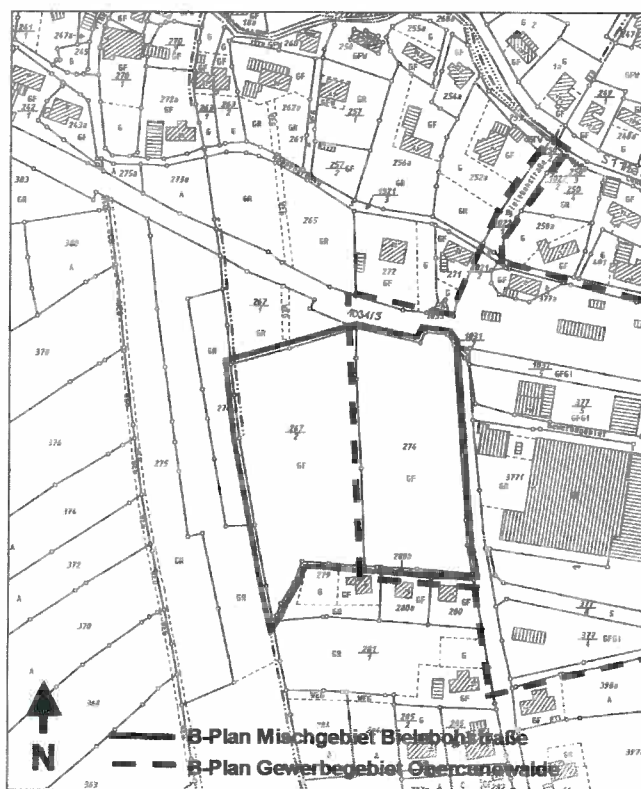


Abb. 2 Übersichtsplan Flurkarte, maßstablos

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte unter Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse, was die Einbeziehung einer Teilfläche des LSG „Oberlausitzer Bergland“ zur Folge hat, die auf Grund bestehender rechtlicher Regelungen nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Die Überplanung der Fläche bietet jedoch die Möglichkeit die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes d.h. im Rahmen eines Rechtsplanes festzusetzen, was für die Klarheit der Umsetzung von Belang ist (räumlicher Zusammenhang).

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet liegt in den sogenannten Bärhäusern, einer nach außen gerichteten kleinen Siedlungsgruppe von Cunewalde. Man erreicht den Standort über die von der Dorfstraße in südlicher Richtung abzweigende Bielebohstraße. Nach Überqueren der seit längerem stillgelegten Bahntrasse erstreckt sich das Plangebiet unmittelbar rechterhand. Das Bahngelände, die Bielebohstraße sowie drei Eigenheime mit gemeinsamen Zufahrtsweg begrenzen den Standort. In westlicher Richtung erfolgt der Übergang zum freien Landschaftsraum, d.h. landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen.

Für die Beplanung des Standortes ist das Gewerbegebiet von Relevanz, welches auf der anderen Straßenseite seinen Auftakt hat und ebenfalls über die Bielebohstraße erschlossen wird. Die nähere Umgebung wird durch die seit mehreren Jahren leerstehende Bausubstanz des ehemaligen Motorenwerkes Cunewalde geprägt. Lediglich ein Handwerksbetrieb (Metallbau, Kunstschmiede) nutzt einen Gebäudeteil.

Der zu beplanende Standort selbst war vormals mit Verwaltungsbaracken bebaut bzw. Lagerplatz des ehem. Motorenwerks. Sämtliche Baulichkeiten wurden vor einigen Jahren abgerissen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich im Rahmen von Grünlandbewirtschaftung (Weide) genutzt. Diese Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“.

Auf dem Gelände des Plangebietes befinden sich außer einer Gruppe von Koniferen keine Großgehölze.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Übergeordnete Planungen liegen in Form des *Landesentwicklungsplanes Sachsen* vom 01.01.2004 (SächsGVBl. S.915), sowie des *Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“* 30.05.2002 vor, deren Vorgaben und Grundsätze bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Der *rechtskräftige Flächennutzungsplan* der Gemeinde Cunewalde weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mischgebiet Bielebohstraße“ überlappt sich im Bereich des Flst. 274 (Gem. Obercunewalde) mit dem genehmigten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obercunewalde“. Dieser weist für das Flst.274 die Errichtung einer Übergangskläranlage sowie einen öffentlichen Parkplatz aus. Die Notwendigkeit beider Vorhaben ist inzwischen gegenstandslos.

Die Kläranlage wurde nicht errichtet, da die Gemeinde an die zentrale Abwasserentsorgung des AZV Obere Spree angeschlossen wurde. Die Errichtung öffentlicher Stellplätze ist auf Grund der eingetretenen Siedlungsentwicklung in diesem dezentralen Bereich nicht mehr erforderlich. Somit wären direkte Belange des bestehenden Bebauungsplanes in der Überplanung nicht zu berücksichtigen.

Durch die Überplanung des bestehenden Rechts durch einen neuen Bebauungsplan wird das bestehende Recht im Überlappungsbereich verdrängt.

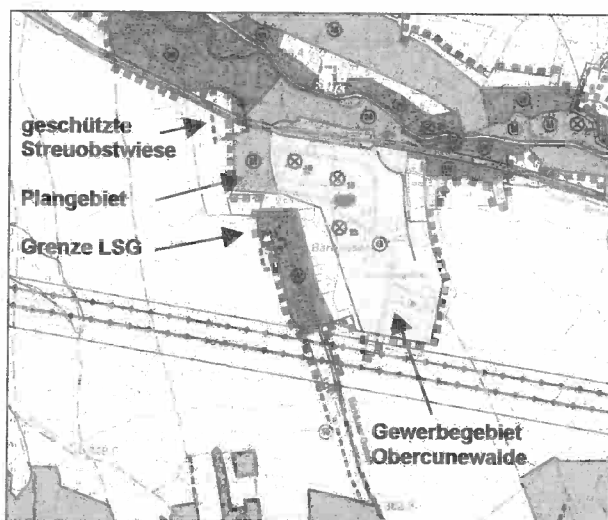


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind weiterhin zu berücksichtigen der Landschaftsplan für den Nordwestbereich des ehemaligen Landkreises Löbau sowie die Agrarstrukturelle Vorplanung "Am Czorneboh" für die Cunewalde und Weigsdorf-Köblitz.

Der Landschaftsplan sieht als Maßnahme eine Ortsrandbegrünung im Planbereich vor und weist auf den Schutzstatus des benachbarten Biotops hin.

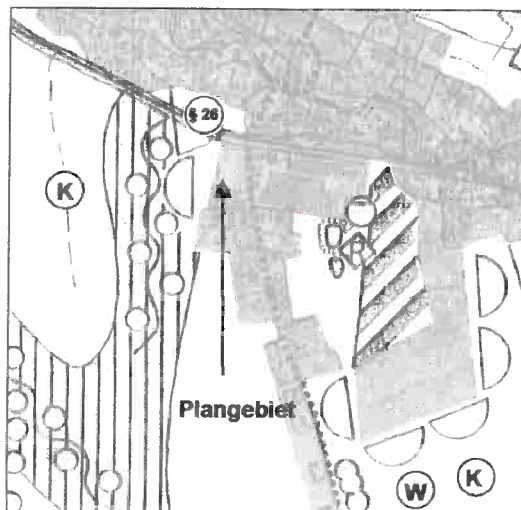


Abb. 3
Auszug aus dem Landschaftsplan

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

- Ansiedlung von Kleingewerbe bzw. Handwerksbetrieben, die ein gleichzeitigen Wohnen und Arbeiten am Standort sowie innerhalb der Ortsstruktur ermöglichen, entsprechend der traditionellen dörflichen Nutzungsstruktur
- Bereitstellung von innerörtlichen Baulandreserven (Lückenstandort) für die Verlagerung ortsansässiger Betriebe aus Gründen der Erweiterung und Nutzungsentflechtung
- Nutzung der bereits vorhandenen technischen Infrastrukturanlagen
- Aufzeigen der durch die Bebauung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Beurteilung dieser und Ausweisung ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft
- Sicherung der Belange, die sich aus dem Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ für Teile des Plangebietes ergeben
- Einbindung der geplanten Baustrukturen in den Siedlung- und Landschaftsraum unter Berücksichtigung der ortsrandsbildenden Funktion
- Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Vermessung, Erschließung und Bebauung des Gebietes

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 Baulich - räumlich, Freiraum

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die innerörtliche Lückenschließung.

Die vorhandene Bebauung bildet den städtebaulich – räumlichen Rahmen für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zum einen begrenzen ein- und zweigeschossige Wohngebäude südlich das Plangebiet, zum anderen prägen gewerbliche Bauten mit größeren Baumassen die nähere Umgebung.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt keine weitere Differenzierung (Gliederung) des Baufeldes, da zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht in seinem Interesse liegen. Damit besteht sowohl in bauordnungsrechtlicher als auch planungsrechtlicher Hinsicht ein breiter Realisierungsspielraum.

Die Ausweisung der bebaubaren Flächenanteile orientiert sich hinsichtlich der Bebauungstiefe

an der Siedlungsstruktur der Bärhäuser. Der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ gibt ebenfalls eine bauliche Grenze vor.

Die Zielsetzung des Landschaftsplanes zur Notwendigkeit der grünplanerischen Ortsrandgestaltung soll im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Ansatzpunkt dazu bietet eine angrenzende Streuostwiese, ein dorftypisches Freiraumelement der Region. Der Flächenanteil innerhalb des LSG „Oberlausitzer Bergland“ soll für die Erweiterung der Streuostwiese genutzt werden. Die Möglichkeit der Bewirtschaftung als Weide wäre damit weiterhin gegeben.

Mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme könnte die künftige Bebauung maßvoll in den Landschaftsraum eingebunden werden.

5.2 Verkehr

Der Rahmen für die verkehrstechnische Erschließung ist bereits durch den Verlauf der Bielebohstraße gegeben, die im weiteren Verlauf in die S115 – die Haupterschließungsstraße von Cunewalde einbindet.

Eine weitere Anbindemöglichkeit bietet der südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnweg, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

5.3 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist als medientechnisch erschlossen zu betrachten. Die Hauptver- und Versorgungsleitungen mit den entsprechenden Anschlussmöglichkeiten wurden im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes im öffentlichen Straßenraum der Bielebohstraße verlegt.

Nach Auskunft der SOWAG mbH ist der Standort trinkwasserseitig durch die in der Bielebohstraße verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 erschlossen und für die Versorgung des Plangebietes ausreichend.

Vor der Ansiedlung von Gewerbe mit erhöhtem Wasserverbrauch ist jedoch eine Klärung über die Möglichkeit der Bereitstellung der erforderlichen Mengen mit der SOWAG zu klären. Des Weiteren wird seitens des Versorgungsbetriebes darauf verwiesen, dass für eine eventuell erforderliche innere medientechnische Erschließung durch den Versorgungsbetrieb zusätzlich Kosten erhoben werden.

Die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird der zentralen Kläranlage des AZV Obere Spree in Rodewitz zugeführt. Die Abwasserrechtlichen Genehmigungen für den Standort wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obercunewalde“ erteilt.

Niederschlagswasserentsorgung

Auf Grund der geologischen Verhältnisse (Stauanässe, Sickerwasser) ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser am Standort nicht möglich. Aus diesem Grund soll der Niederschlag in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Seitens des Kanalbetreibers AZV Obere Spree liegen keine Einwände vor.

Für das Flst. 274 besteht bereits eine wasserrechtliche Genehmigung, da das Grundstück Bestandteil des genehmigten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obercunewalde“ ist.

Für den bebaubaren Teilbereich des Flst. 267/2 (4.500m²) ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

Die vorrangige örtliche Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers wird planungsrechtlich festgesetzt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasservorhaltung ist nach den landesgesetzlichen Regelungen über den Brandschutz (Sächsisches Brandschutzgesetz vom 02.07.1991) grundsätzlich eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen. Da der überwiegende Teil des Plangebietes bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Obercunewalde war, ist damit die Löschwasserversorgung durch den vorhandenen Löschwasserteich im Gewerbegebiet gegeben. Zusätzlich kann Wasser zu Löschzwecken an der nahegelegenen Stauvorrichtung des Cunewalder Wassers an der Bielebohstraße entnommen werden.

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der folgende Umweltbericht stellt die ermittelten wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung dar.

6.1 Beschreibung der Festsetzungen

6.1.1 Angaben zum Standort

Lage, Größe und Abgrenzung des Standortes sind dem Punkt 2 der Begründung zu entnehmen.

6.1.2 Art des Vorhabens

Ziel der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung eines innerörtlichen Lückenstandortes im Rahmen eines 1,54 ha großen Mischgebietes.

Der Standort ist unbebaut und wird in einem Teilbereich landwirtschaftlich genutzt. Der künftige Nutzungsrahmen ergibt sich aus §6 BauNVO.

Der gem. BauNVO zulässige und im Bebauungsplan festgesetzte Überbauungsgrad beträgt 0,6 (Grundflächenzahl).

Zu berücksichtigen ist der naturschutzrechtliche Schutzstatus eines Teilbereiches. Der Standort ist medien- und verkehrstechnische erschlossen. Die erforderlichen Verkehrsanlagen befinden sich außerhalb des Plangebietes.

6.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Angaben zum Umfang des Vorhabens sowie zum Bedarf an Grund und Boden sind der Flächenbilanz unter Punkt 8 der Begründung zu entnehmen.

Unter Beachtung des nach den Festsetzungen möglichen Überbauungsgrades ergibt sich innerhalb des Baugebiets bei Durchführung des Vorhabens ein Anteil von baulichen Anlagen, d.h. bebauten und weitgehend versiegelten Flächen von 7.038m².

6.1.4 Darstellung und Erläuterung der Festsetzungen

Für die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets gelten folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung:

- **Mischgebietgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO ihrer allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das bedeutet ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und die sich daraus ergebende wechselseitige Rücksichtnahme.

Weiterhin sind in dem als MI festgesetzten Gebiet allgemein zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Geschäfts- und Bürogebäude.

Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Planteil (Baugrenzen), die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die GRZ ist im Gebiet einheitlich mit 0,6 festgesetzt. Sie gibt den Flächenanteil am Baugrundstück an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden (d.h. bebaut oder versiegelt werden) darf (hier 60%). Damit verbleibt ein unbebauter und unversiegelter Anteil der Grundstücksfläche von 40%. Dieser ist entsprechend bauordnungsrechtlicher Festsetzungen grünordnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Festgesetzt sind im Bebauungsplan weiterhin private Grünflächen

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Festsetzungen sind Punkt 5 und 7 der Begründung zu entnehmen.

Der Wortlaut der Festsetzungen ist der Planzeichnung (Bebauungsplan Teil A) sowie dem Entwurf der Satzungsbestimmungen (Bebauungsplan Teil B) zu entnehmen.

6. 2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist in erster Linie die Schutzbedürftigkeit vorhandener Wohnnutzungen zu beurteilen.

Im Einflussbereich des Plangebietes sind diesbezüglich folgende ausgeübte schutzbedürftige Nutzungen vorhanden:

- 3 Wohngebäude südlich des Plangebietes

Die vorhandenen Wohnnutzungen sind Vorbelastungen insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Staub und Luftschadstoffe ausgesetzt. Im Flächennutzungsplan wurde der Bereich der Mischbaufläche zugeordnet.

Innerhalb des Planverfahrens ist sicherzustellen, dass die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen so begrenzt werden, dass der derzeitige Schutzanspruch der Nutzungen gewahrt bleibt.

Schutzgut Luft und Klima

Klimatische Wirkungen im Raum im Verständnis der Landschaftsplanung sind insbesondere als Kaltluft- und Frischluftentstehung und -zufuhr in den Siedlungen von Belang, sowie regionale klimatische Besonderheiten (gehäufte Nebelbildung, verstärkte Glatteisgefahr – Kaltluftstauflächen, thermisch begünstigte Flächen).

Das Plangebiet liegt am Fuß des klimatisch begünstigten Südhanges des Bieleboh in geschützter (Lee) Lage. Die westlich angrenzenden Flächen stehen unter Einfluss sich sammelnder und abfließender Kaltluft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Bebauungsgebieten mit mittleren bis geringem Versiegelungsgrad, hoher Durchgrünung und geringer Wärmespeicherung. In den durchgrünten dörflichen Bereichen gibt es keine Aufheizungszonen, so dass klimatische Belastungen und der daraus resultierende Entlastungsbedarf im Planungsraum keine Rolle spielen. Lediglich das östlich gelegene Gewerbegebiet könnte bei vollständiger Auslastung eine Kaltluftbarriere darstellen, d.h. den Frischluftaustausch teilweise unterbrechen.

Vorbelastungen des Schutzgutes Luft sind insbesondere in Form von Emissionen durch Verkehr und vorhandene Gewerbebetriebe vorhanden (Staub, Schadstoffe).

Schutzgut Boden

Im stauvermässten Mulden- und Verflachungsbereich des westlichen Umgebungsbereiches herrschen Staunässe- und/oder grundwasserbestimmte Löße und Berglehme auf schluffreichen Verwitterungsdecken über Gestein vor.

Ansonsten sind Decklöß-Braunstangley und Decklöß-Fahlerde sickerwasser- bis staunässebeeinflusst vorhanden.

Die Lößböden besitzen eine mittlere bis gute ackerbauliche Eignung. In Abhängigkeit von der jeweiligen Vernässung und Hangneigung sind die Böden, bei höherem Lößanteil allerdings durch Wassererosion gefährdet. Dies führte zur Flächenmeliorierung südwestlich des Plangebietes.

Schutzgut Wasser

Im Landschaftsplan ist die Umgebung des Planbereiches als "Gebiet mit nutzbarem Grundwasserpotential" ausgewiesen. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Hauptvorfluter ist das Cunewalder Wasser. Im Hangbereich des Bieleboh spielen die stauvermässten Mulden und Verflachungen eine besondere Rolle im Wasserhaushalt.

Südwestlich des Plangebietes wurden in Flächen Meliorationssysteme eingebracht. Die natürliche Abflussbahn des Oberflächenwassers wurde damit aufgehoben. Dadurch wird auch die Speisung örtlicher Grundwasserkörper beeinträchtigt. Es besteht die Vermutung, dass eine Drainageleitung das Plangebiet in einem Teilbereich queren könnte.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Hauptanteil des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsraumes. Obwohl teilweise extensiv genutzt sind die Flächen hinsichtlich Artenvielfalt, Struktureichtum und somit Bedeutung als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten mit unterdurchschnittlichem bzw. geringem Biotopwert einzuschätzen.

Ein Teilbereich des Plangebietes, westlich gelegen, befindet sich im LSG „Oberlausitzer Bergland“ und wird als Grünlandfläche landwirtschaftlich (Weide) genutzt.

Nordwestlich grenzt eine bewirtschaftete Streuobstwiese an das Plangebiet an. Diese stellt ein besonders schützenswertes Biotop nach §26 SächsNatSchG dar.

Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind insbesondere durch die Emissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe (Lärm, Staub) vorhanden.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist im Planbereich anzunehmen: Sternmieren – (Buchen)- Eichenwälder in Geschiebelehm Ausbildung.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholungspotential

Das Landschaftsbild am Hangfuß des Bielebohhöhenzuges hat bereits durch die Realisierung des Gewerbegebietes Obercunewalde maßgebliche Veränderungen im Bereich der Bärhäuser erfahren.

Die Neubebauung des Lückenstandortes an der Bielebohstraße wird das Landschaftsbild nicht nachhaltig verändern. Die Baukörper werden sich in das vorhandene Siedlungsband entlang der Bielebohstraße eingliedern. Gewerbliche Baustrukturen haben ihr Adäquat in den vorhandenen Gewerbebauten des unmittelbaren Nahbereichs und werden sich durch geringere Baumassen unterordnen.

Der westliche Ortsrand wird durch die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland" (Unüberbaubarkeit der Flächen) markiert, so dass ein Ausufer der Bebauung zum freien Landschaftsraum unterbunden ist. Der Bereich erhält im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung. Die Ortsrandbegrünung als Ausgleichsmaßnahme wird die Bebauung in den Landschaftsraum verträglich einbinden.

Die Bauflächen beanspruchen keine Flächen, die bisher für eine Erholungsnutzung von Bedeutung waren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Objekte im Sinne Denkmalschutzes (Bau-, Boden- oder Gartendenkmäler) sind im Einflussbereich des Vorhabens nicht bekannt. Hinsichtlich einer etwaigen Beeinträchtigung schützenswerter Kulturgüter sind damit keine Anhaltspunkte gegeben.

Eine Beeinflussung sonstiger Sachgüter durch das Vorhaben ist darüber hinaus nicht ableitbar.

6.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen

6.3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Plangebietsfläche und der begrenzten Auswirkungen des Vorhabens ist das Spektrum der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gering.

- Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung bebauter Flächen incl. Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung nicht bebauter Flächen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- Verwendung einheimischer Gehölzarten entsprechend der Auswahlliste zur Gehölzverwendung
- Regelungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper (Farbigkeit, Materialien usw.)
- Begrenzung der Gebäudehöhen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.3.2 Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich zu der geplanten Neuversiegelung von ca. 7.038m² ist die Aufwertung der Teilfläche des Flst. 267/2, im Geltungsbereich des LSG „Oberlausitzer Bergland“ geplant. Die im Landschaftsplan ausgewiesene Ortsrandbegrünung soll durch das Anlegen einer Streuobstwiese umgesetzt werden. Damit wäre die Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung als Weide weiterhin gegeben.

Die Ausgleichsmaßnahme hat die Verbesserung der Biotopvernetzung zum Ziel - Anknüpfung an vorhandene Streuobstwiese und soll vor allem die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna ausgleichen. Darüber hinaus wirkt es ausgleichend hinsichtlich der Beeinträchtigung von Luft und Klima sowie des Landschaftsbildes.

6.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

6.4.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens lassen sich wie folgt differenzieren:

Baubedingte Auswirkungen:

- Flächeninanspruchnahme und temporäre Beseitigung natürlich gewachsener Boden- und Vegetationsstrukturen durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Baustraßen etc.
- Beeinträchtigung von Biotopen durch baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe)

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Zerstörung und Verlust von Biotopen und Lebensräumen durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust an Flächen für die landwirtschaftliche Produktion
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge
- Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume durch Veränderung der Standortbedingungen (Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Reize)
- Erhöhung der Verkehrsbelastung der Zubringerstraßen

6.4.2 Zusammenfassende Darstellung der verbleibenden Auswirkungen

Unter Beachtung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Einwirkungsbereich des Vorhabens voraussichtlich die folgenden nachteiligen Umweltauswirkungen:

Verlust vorhandener Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf ca. 1.2 ha Fläche:

Diese Auswirkung wird dadurch relativiert, dass es sich dabei um unterdurchschnittlich wertvolle Lebensräume handelt, wertvollere Lebensräume teilweise erhalten bleiben und im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt (Arten- und Strukturreichtum, Natürlichkeitsgrad) aufgewertet werden. Des Weiteren wird ein Verbund mit wertvollen Lebensräumen (geschützte Obstbaumwiese) hergestellt, so dass eine teilweise Verlagerung der Lebensräume möglich wäre.

Der mit der Maßnahme verbundene Verlust an potentiell Lebensraum begründet die Verantwortung, die auf dieser Grundlage für eine Bebauung gewonnenen Flächen so ökonomisch wie möglich zu verwerten.

Verlust von natürlich gewachsenem Boden, Zunahme der Versiegelung:

Durch die geplante Maßnahme wird Bodenpotential von ca. 1,17ha Größe auf Dauer einer landschaftsgerechten Nutzung und Bewirtschaftung entzogen und teilweise versiegelt.

Das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck einer Jahrhunderte andauernden Nutzung wird dabei zerstört. Dieser Verlust ist nicht in vollem Maß ausgleichbar. Entsprechend große Flächen für eine Entsigelung stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Durch Entfernen der schützenden Vegetationsdecke besteht darüber hinaus erhöhte Gefahr der Bodenerosion. Die versiegelten Flächen gehen außerdem durch die nicht mögliche Versickerung von Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung verloren.

Zunahme von Schadstoffeinträgen in Luft und Wasser

Durch das Ansiedeln von Gewerbebetrieben können zusätzliche Emissionen von Schadstoffen verursacht werden, welche sich in der Luft anreichern können.

Durch Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz werden erhebliche Belästigungen bzw. erhebliche Nachteile für die menschliche Gesundheit und Gefährdungen angrenzender Ökosysteme jedoch vermieden. Die festgesetzte Zweckbestimmung gem. BauNVO begrenzt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Sinne eines geringeren Störungsgrades (das Wohnen nicht wesentlich störend).

Während der Bauphase, nach Abtrag schützender Vegetationsdecken, besteht hinsichtlich des Grundwassers die Gefahr der Verunreinigung durch Stoffeinträge.

Beeinträchtigung von wertvollen Lebensräumen durch weiteres Heranrücken gewerblicher Bebauung

Betriebsbedingte Auswirkungen der Gewerbebetriebe wie Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Reize können zur Beeinträchtigung der Standortbedingungen angrenzender Lebensräume führen.

6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die Standortentscheidung zum Baugebiet wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obercunewalde“ Anfang der 90iger Jahre getroffen. Dieser sah für das Plangebiet gewerbliche Nutzung vor.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde der Bereich unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung als Mischbaufläche ausgewiesen. Damit ist ein geringerer Überbauungsgrad der Flächen, als auch ein insgesamt geringerer Störungsgrad zulässiger Anlagen im Gebiet verbunden.

6.6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Abschließend ist festzustellen, dass bei Realisierung des Vorhabens nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Luft verbleiben werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung des Standortes sowie der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind diese insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen.

6.7 Biotopbewertung - Bestand im Plangebiet
(gem. § 2 NatSchAVO)

Beschreibung	Biotoptyp/ Biotopwertfaktor	Fläche m ²	Biotopwert
wasserdurchlässige befestigte Fläche	A 1 / 0,1	4 693	469
Wiesenfläche ohne ausgeprägten Baumbestand	A 4 / 0,4	4 005	1 602
Bewirtschaftetes Grünland	A 4 / 0,4	6 702	2 680

Summe Bestand / Biotopwertpunkte:	15 400	4 751
--	---------------	--------------

6.8 Eingriffsbilanz
(gem. § 2 NatSchAVO)

In der Eingriffsbilanz wird zum einen das Flst.267/2 im Rahmen der Neubebauung betrachtet. Für das Flst. 274 wird zunächst der rechtsgültige B-Plan „Gewerbegebiet Obercunewalde“ zugrunde gelegt. Für eine gewerbliche Bebauung mit einem Überbauungsgrad von 0,8 ist der Eingriff als bereits ausgeglichen zu betrachten. Mit der Neuüberplanung des Flurstückes als Mischgebiet wird ein geringerer Überbauungsgrad festgelegt, was sich in der Eingriffsbilanz entsprechend niederschlägt.

Beschreibung mit Biotopwertfaktor	Differenz Biotopwertfaktor	Fläche m ²	Eingriffswert
-----------------------------------	----------------------------	-----------------------	---------------

<i>Geplante mischbaulich genutzte Flächen</i>		4 440	
<i>Biotopwertfaktor 0,16</i>	<i>Flst.267/2</i>		

Bestand wasserdurchlässige befestigte Fläche 0,1	0,06	538	+32
--	------	-----	-----

Bestand Wiese, Grünland 0,4	-0,24	3 902	-936
-----------------------------	-------	-------	------

Einzelbaumanpflanzung 8 St.x 10m ² , 80 Sträucher x 1,0m ² 0,8		80 80	+128
--	--	----------	------

<i>Geplante bewirtschaftete Grünflächen</i>		3 670	
<i>Biotopwertfaktor 0,4</i>	<i>Flst.267/2</i>		

Bestand Wiese, Grünland 0,4	0	3 670	0
-----------------------------	---	-------	---

<i>Geplante mischbaulich genutzte Flächen</i>		7 290	
<i>Biotopwertfaktor 0,16</i>	<i>Flst. 274</i>		

Gewerbliche Baufläche gem. Rechtsgültigen B-Plan 0,08	0,08	7290	+583
---	------	------	------

Eingriffsbilanz			- 193
------------------------	--	--	--------------

6.8 Ausgleichsbilanz
(gem. § 2 NatSchAVO)

Beschreibung mit Biotopwertfaktor	Fläche m ²	Ausgleichswertwert
Einzelbaumpflanzung 24 St. x 10m ² 0,8	240	+192

Unter Einbeziehung der beschriebenen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der mit der Maßnahme verbundene Eingriff in Natur und Landschaft in seiner Gesamtheit angemessen ausgleichbar.

7 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Von den im MI allgemein zulässigen Nutzungen sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 nicht zulässig sein. Ebenso sollen Ausnahmen im Sinne §6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sollen im innerörtlichen Bereich errichtet werden. Die dezentrale Lage des Plangebietes am Ortsrand ist für Nutzungen dieser Art städtebaulich ungeeignet und würde die vorhandenen zentralen Funktionsbereiche innerhalb des Dorfes schwächen. Der Standort eignet sich auf Grund der Nähe zur emittierenden Erschließungsstraße und den angrenzenden Gewerbebetrieben ebenfalls nicht für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Geschossigkeit und Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt. Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Den Rahmen für die Festsetzungen bildete die umgebende Bebauung.

7.1.3 Bauweise

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude bis zu einer Länge von 50m zulässig bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

7.1.4 Flächen für Stellplätze

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gem. SächsBO auf den Baugrundstücken selbst zu errichten.

7.1.5 Grünordnerische Maßnahmen (§9 Abs.1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ wurde in den Bebauungsplan übernommen, der naturschutzrechtlich geschützte Flächenanteil als private Grünfläche ausgewiesen.

Damit ist eine Überbauung (Befestigung, Nebenanlagen usw.) ausgeschlossen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 2 NatSchAVO sollen auf dieser Flächen umgesetzt werden.

Im Rahmen eines Pflanzgebotes sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Diese Maßnahme dient der Ausbildung eines grünordnerischen Ortsrandes (Forderung Landschaftsplan), der verträglichen Einbindung der Baulichkeiten in den Landschaftsraum sowie der Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Arten- und Strukturreichtum, Natürlichkeitsgrad) im Sinne eines Eingriffsausgleiches. Die derzeitige Flächennutzung als Weide kann bestehen bleiben.

7.1.6 Immissionsschutz

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

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung ist in ihrem Schutzanspruch durch das Vorhandensein des benachbarten Gewerbegebietes gemindert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung des Mischgebietes keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Verhältnisse haben wird, da innerhalb des Mischgebietes selbst nur solche Betriebe angesiedelt werden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Hinblick auf das Gewerbegebiet Obercunewalde stellt die Ausweisung der Mischgebietsfläche eine in ihrem Störgrad verträgliche Nutzungsabstufung im Sinne des Planungsrechts dar.

7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das durch die Planzeichen festgesetzte Geh- und Fahrrecht GFR1 dient der Erschließung des Flst.267/1 (bewirtschaftete Obstbaumwiese - geschütztes Biotop). Der Eigentümer macht davon als Gewohnheitsrecht bereits Gebrauch.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie in einem Teilbereich entlang der Bielebohstraße verlaufen Leitungen der Energieversorgung Sachsen AG. Zur Unterhaltung und Sicherung der Leitungen wird beidseitig der jeweiligen Trassenachse ein Schutzstreifen ausgewiesen, in dem Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen.

Im Bereich des südlich vom Plangebiet gelegenen Wohnweges wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt, da der vorhandene Wohnweg nur eine geringe Ausbaubreite besitzt.

Entlang der Bielebohstraße verläuft der verrohrte Bärhäuser Graben. Als Vorfluter II. Ordnung unterliegt er der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Cunewalde. Zur Unterhaltung und Führung der Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Cunewalde festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich ebenfalls Leitungen der Deutschen Telekom AG sowie der Antennengemeinschaft Cunewalde e.V. Die Belange der Medienträger werden auch durch Leitungsrecht gesichert.

Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen die Festsetzungen der dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Einfriedungen, Werbung, Gestaltung der unbebauten Flächen)

Die Regelungen sollen dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung tragen, insbesondere unter dem Aspekt der Ortsrandgestaltung.

Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt aus Gründen der topographisch bedingten Fern- und Aufsicht auf das Plangebiet reflektierende und helle Materialien aus.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Bauordnungsrechts haben das Ziel innerhalb der Siedlungsfläche eine angemessene Durchgrünung im Sinne eines ländlichen Ortsbildes zu erreichen.

8 Flächenbilanz

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

Größe Plangebiet	15.400 m²
Mischbaufläche	11.730 m ²
Private Grünflächen	3.670 m ²

9 Hinweise

9.1 Baugrund

Das natürliche Geländere relief des Plangebietes wurde durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert.

Bis Anfang der 90iger Jahre war der Bereich mit mehreren Baracken bebaut, die später abgerissen wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen Fundamentreste der ehemaligen Leichtbauten im Erdreich verblieben sind, was zu erhöhten Aufwendungen bei der Bebauung des Plangebietes führen könnte.

Das Plangebiet wird von einer Meliorationsleitung gequert. Gemäß Meliorationsanlagengesetz MeAnIG v. 21.09.1994 (BGBl.I S.2538) befinden sich die Drainanlagen im Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers, über dessen Grundstück sie verlaufen. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind nach o.g. Gesetz geregelt.

Die Gemeinde Cunewalde hat im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zusätzliche Regelungen getroffen, welche den jetzigen Grundstückseigentümer verpflichten, die Leitung auf Dauer zu erhalten bzw. wenn erforderlich fachgerecht umzuverlegen. Für eventuell durch die Leitung auftretende Schäden kann die Gemeinde zu keiner Zeit haftbar gemacht werden. Dies gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger und ist diesen nachweislich rechtssicher durch den jetzigen Grundstückseigentümer bekannt zu geben.

Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt. Die Darstellung im Planteil beruht auf mündlichen Aussagen von Ortskundigen.

Vor Beginn baulicher Maßnahmen sind deshalb diesbezügliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchzuführen.

9.2 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Zur Bebauung des Standortes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.