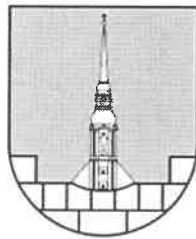


GEMEINDE CUNEWALDE



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „ Am ehemaligen Bahnhof Obercunewalde“

Begründung mit Umweltbericht

Beigefügter Teil der Satzung 21.06.2006

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

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

1 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Cunewalde überplante Anfang der 90iger Jahre den Bereich des heutigen Gewerbegebietes Obercunewalde im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung. Zeitgleich wurden im Plangebiet für die Flst. 403/14 und 403/4 Baugenehmigungen für die Errichtung von Gebäuden erteilt, die im laufenden Bebauungsplanverfahren unberücksichtigt blieben. Für beide Flurstücke erfolgte die Festsetzung von Grünflächen.

Das neu eingeleitete Planverfahren, soll nun für die vorhandene Bebauung der Flst. 403/14 und 403/4 die erforderliche Rechtsicherheit herstellen.

Anlass zur Einleitung des Planverfahrens stellt der Verkauf der in Insolvenz gefallenen Grundstücke dar, die seit mehreren Jahren ohne Nutzung sind und nun auf einen neuen Eigentümer übergegangen sind.

Die Gemeinde beabsichtigt das Grundstück Am Bahndamm Nr.2 bestehend aus den Flurstücken Nr. 1031/9; 403/14; 403/4 mit einem eigenständigen Bebauungsplan zu überplanen.

Damit würde das bestehende Recht des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Obercunewalde durch den neuen Bebauungsplan „Am ehemaligen Bahnhof Obercunewalde“ im Überlappungsbereich verdrängt.

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Obercunewalde“ wird aus Kostengründen nicht durchgeführt, da die Planunterlagen umfangreich aufgearbeitet und an das Allgemeine Liegenschaftskataster angeglichen werden müssten.

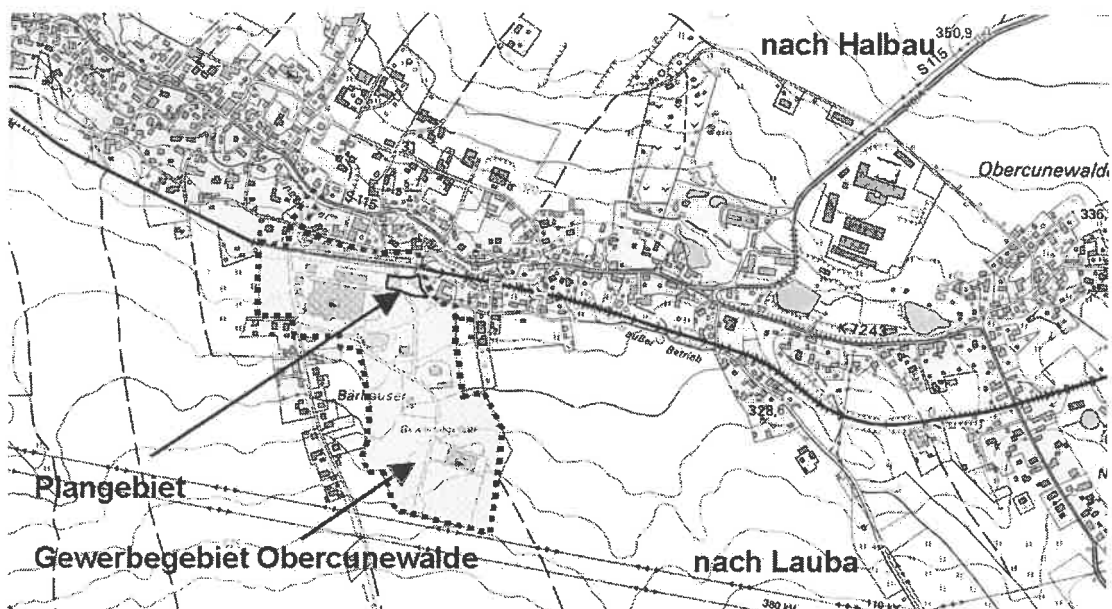


Abb. 1 Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos

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.

Der Geltungsbereich umfasst 1384 m² und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flst. 1021/1

im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flst. 403/15; 1485 und 1483

im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze der Flst. 403/13 und 1031/8

im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flst. 1031/3

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

1031/9; 403/14 und 403/4 der Gemarkung Obercunewalde.

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

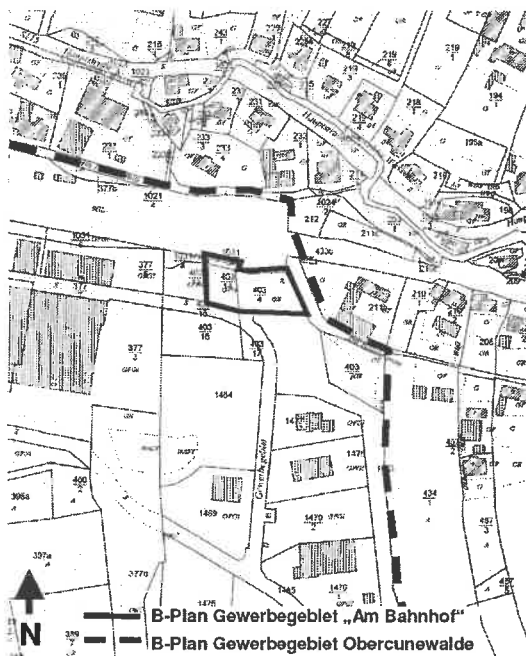


Abb. 2 Übersichtsplan Flurkarte, maßstabslos

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich Randlage des Gewerbegebietes Obercunewalde, in unmittelbarer Bahnhofsnähe der stillgelegten Bahnstrecke Löbau-Großpostwitz. Der Standort ist von der Dorfstraße sowohl über die südlich abzweigende Bielebohstraße als auch über die Straße Am Bahndamm erreichbar.

Seit einigen Jahren steht das zu überplanende Anwesen, welches mit einem Büro- und Werkstattgebäude sowie mit einem Lagergebäude bebaut ist, leer.

Die nähere Umgebung wird durch die seit mehreren Jahren brachgefallene Bausubstanz des ehemaligen Motorenwerkes Cunewalde geprägt. Lediglich ein Handwerksbetrieb (Metallbau, Kunstschmiede) nutzt einen Gebäudeteil. In östlicher Richtung grenzt das Grundstück einer landwirtschaftlichen Hofstelle an.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind begrünt. Heckenpflanzungen grenzen das Anwesen ab. Außer einer Birke weist das Plangebiet keinen Großbaumbestand auf.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

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.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.

Nördlich grenzt eine Mischbaufläche an. Die östlich gelegene ehemals landwirtschaftliche Hofstelle ist Bestandteil der gewerblichen Baufläche.

Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am ehemaligen Bahnhof Obercunewalde“ überlagert sich im Bereich des Flst. 1031/9; 403/4 und 403/14 (Gem. Obercunewalde) mit dem genehmigten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obercunewalde“.

Dieser weist den Bereich als Gewerbegebiet aus und setzt die Flurstücke 403/4 und 403/14 als Grünflächen mit Pflanzbindung fest.

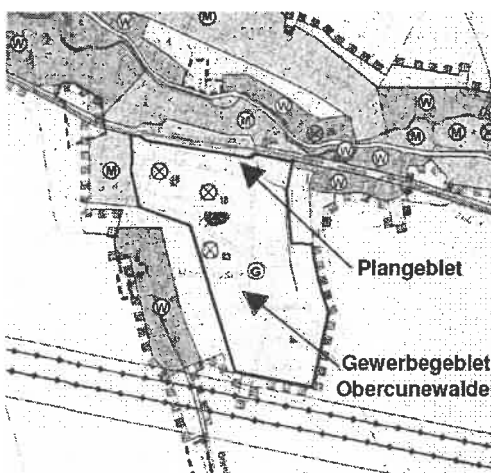


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

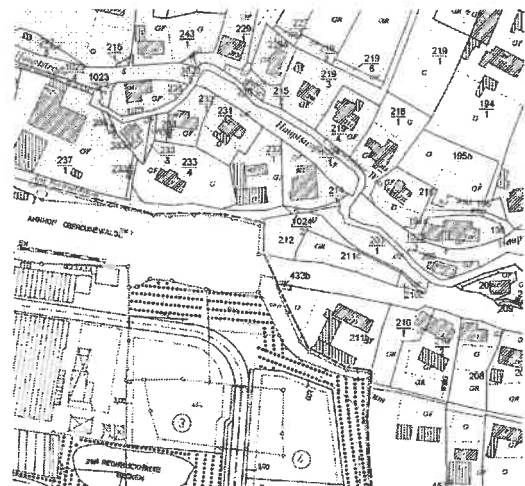


Abb. 4 Auszug aus dem B-Plan „Gewerbegebiet Obercunewalde“, maßstabslos

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

- Schaffung von Baurecht in Übereinstimmung mit den vorhandenen baulichen Gegebenheiten
- Ansiedlung von einem Kleingewerbe bzw. Handwerksbetrieb, bei gleichzeitigem Wohnen und Arbeiten am Standort, entsprechend der traditionellen dörflichen Nutzungsstruktur
- 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
- Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie für den Vollzug weiterer Maßnahmen

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 Baulich - räumlich, Freiraum

Die bereits vorhandene Bebauung des Standortes bildet den städtebaulich – räumlichen Rahmen für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das schlägt sich u.a. in der Ausweisung der bebaubaren Flächenanteile des Grundstücks nieder.

Zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen werden die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung an den B-Plan Obercunewalde angeglichen. Gleiches gilt für die Grundzüge der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lassen sich auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht am Standort realisieren, so dass eine gemeindeeigene Fläche im LSG „Oberlausitzer Bergland“ dafür vorgesehen wird.

5.2 Verkehr

Die Grundstücke des Plangebietes sind öffentlich erschlossen. Sie liegen am Verkehrsraum der Straße „Gewerbegebiet“ an. Des weiteren besteht eine öffentlich rechtliche Zufahrt über die Straße „Am Bahndamm“.

Das Plangebiet grenzt an die seit 1998 gemäß §11AEG dauerhaft stillgelegte Eisenbahnstrecke Großpostwitz-Löbau. Bisher wurden noch keine zu dieser Eisenbahnstrecke gehörenden Flächen vom Bahnzweck entwidmet bzw. nach Terminologie des §23 AEG freigestellt.

5.3 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten wurden im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes im öffentlichen Straßenraum der Straße „Gewerbegebiet“ verlegt.

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. Für die zusätzliche Einleitmenge wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

Die Löschwasservorhaltung ist nach den landesgesetzlichen Regelungen über den Brandschutz (Sächsisches Brandschutzgesetz vom 02.07.1991) grundsätzlich eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen. Da das Plangebiet bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Obercunewalde war, ist damit die Löschwasserversorgung durch den vorhandenen Löschwasserteich im Gewerbegebiet gegeben.

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der folgende Umweltbericht stellt die ermittelten wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung dar. Den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung bildet im wesentlichen der Geltungsbereich des B-Planes, mit einem Umgriff von ca. 100 m über die Grenze hinaus.

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Der künftige Nutzungsrahmen ergibt sich aus § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der gem. BauNVO zulässige und im Bebauungsplan festgesetzte Überbauungsgrad beträgt 0,6 (Grundflächenzahl). 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 830m².

6.1.4 Darstellung und Erläuterung der Festsetzungen

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

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO ihrer allgemeinen Zweckbestimmung nach vorwiegend der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Allgemein zulässig sind „Gewerbebetriebe aller Art“.

In diesem Begriff ist ein breites Spektrum möglicher zulässiger Betriebe zusammengefasst. Im Grundsatz sind somit alle unter den Oberbegriff „Gewerbe“ fallenden Anlagen und Betriebe einschließlich Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerblicher Garagenanlagen u.ä. im Gebiet möglich.

Dem Sinn und Inhalt nach soll im Gewerbegebiet jedoch in erster Linie das Klein- und Mittelgewerbe seinen Standort haben.

Weiterhin sind allgemein zulässig: Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Wohnungen sind im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie in Form von Bereitschaftswohnungen oder Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben erforderlich sind.

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.

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

Den Wortlaut der Festsetzungen enthalten die Planzeichnung (Bebauungsplan Teil A) sowie der Entwurf der Satzungsbestimmungen (Bebauungsplan Teil B).

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, die sich nördlich und östlich des Plangebietes anschließen.

Die vorhandenen Wohnnutzungen sind bereits Vorbelastungen insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Staub und Luftschadstoffe des angrenzenden Gewerbegebietes ausgesetzt.

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

Im Verständnis der Landschaftsplanung sind Klimatische Wirkungen im Raum 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 Hangflächen stehen unter Einfluss sich sammelnder und abfließender Kaltluft.

Das Plangebiet wird von Bauflächen umgeben, die einen mittleren bis geringen Versiegelungsgrad, hohe Durchgrünung und geringe Wärmespeicherung aufweisen. In den durchgrüneten dörflichen Bereichen bestehen kaum Aufheizungszonen, so dass klimatische Belastungen und der daraus resultierende Entlastungsbedarf im Planungsraum keine Rolle spielen. Lediglich das südlich angrenzende 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

Es sind Decklöß-Braunstangley und Decklöß-Fahlerde sickersickerwasser- bis staunässebeeinflusst vorhanden. In stauernässen Mulden- und Verflachungsbereichen herrschen Staunässe- und/oder grundwasserbestimmte Löße und Berglehme auf schluffreichen Verwitterungsdecken über Gestein vor.

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 in der Vergangenheit zu Flächenmeliorierungen in den mittleren und unteren Hangbereichen des Bieleboh.

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 stauvermögendsten Mulden und Verflachungen eine besondere Rolle im Wasserhaushalt.

Südlich des Plangebietes wurden in Flächen Meliorationssysteme eingebracht. Die natürliche Abflussbahn des Oberflächenwassers wurde damit aufgehoben. Dadurch wird auch die Speisung örtlicher Grundwasserkörper beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes und ist überbaut. Die Fläche ist hinsichtlich Artenvielfalt, Struktureichtum und somit Bedeutung als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten mit geringem Biotopwert einzuschätzen.

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 erfahren.

Die baurechtliche Überplanung der Flst. 1031/9; 403/14 und 403/4 wird das Landschaftsbild nicht nachhaltig verändern, da die Bebauung der Grundstücke bereits realisiert wurde. Sie ordnet sich auf Grund der geringen Baumassen in die vorhandene Umgebung ein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen den Rahmen der vorhandenen Bebauung nicht überschreiten.

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
- 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. 830m² ist die Aufwertung einer gemeindeeigenen Teilfläche des Flst.Nr. 574/2 der Gemarkung Niedercunewalde im Geltungsbereich des LSG „Oberlausitzer Bergland“ geplant (s. Anlage). Dazu soll eine bisher extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche als Wald mit naturnaher Baumartenzusammensetzung aufgeforstet werden.

Die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Arten- und Strukturereichtum, Natürlichkeitsgrad) im Sinne eines Eingriffsausgleiches.

Die Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet selbst, ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht möglich.

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
- 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. 1384m² Fläche:

Diese Auswirkung wird relativiert, da es sich um unterdurchschnittlich wertvolle Lebensräume handelt, die sie sich innerhalb der Ortslage in einem Gewerbegebiet befinden.

Der mit der Maßnahme verbundene Verlust an potentielltem 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. 1384m² 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 nicht erheblich belästigender Betriebe.

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 weist das Plangebiet als Bestandteil des Gewerbegebietes aus.

Die inzwischen erfolgte Überbauung des Standortes lässt anderweitige Lösungsvorschläge nicht realistisch erscheinen bzw. wäre mit der Geltendmachung von Haftungsansprüchen verbunden. Für eine Abwägung fehlt somit die Grundlage.

6.6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Über die Art und Weise der Berücksichtigung von

a) Umweltbelangen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht ergibt, 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.

b)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12.05.06 bis zum 14.06.06 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

Stellungnahme / Anregung	Abwägung	Änderung Planteil / Begründung
Landesamt für Archäologie		
Das Plangebiet ist von archäologischer Relevanz. Deshalb müssen vor Beginn von Bodeneingriffen archäologische Grabungen durchgeführt werden. Diese Information soll als Hinweis aufgenommen werden.	Berücksichtigung	Ergänzung Planteil B textliche Festsetzungen – Hinweise Pkt. 2
Regierungspräsidium Dresden Umweltfachbereich Bautzen		
Grundwasser-/ Trinkwasserschutz:		
Flächenversiegelungen sollen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert und wasserundurchlässig gestaltet werden Grundwassergefährdungen sind mittels geeigneter Maßnahmen zuverlässig auszuschließen	Bereits berücksichtigt im Planteil B textliche Festsetzungen – bauordnungsrechtlicher Teil Pkt.2.5 Teilweise Berücksichtigung, Hinweis ist für den Vollzug beachtlich	Keine Änderung Ergänzung Teil B, Hinweise Pkt.4
Oberflächengewässer-/ Hochwasserschutz		
Niederschlagswasser sollte vorrangig versickert werden, ggf. sind ergänzende technische Versickerungsanlagen vorzusehen, dabei ist für die Einleitung des nicht versicker- oder verwertbaren Niederschlagswasseranteils in Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich Gegen Einleitung des Regenwassers in ggf. vorhandene Regenwasserkanalisation bestehen keine Bedenken, sollten sich bisher bestätigte Einleitmengen erhöhen ist wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich	Teilweise Berücksichtigung, Gewerbegebiet ist in seiner Gesamtheit ohne technische Versickerungsanlagen konzipiert, die Festsetzung von Versickerung auf dem Baugrundstück würde hydrologisches Gutachten erfordern und den Gleichbehandlungsgrundsatz innerhalb des Gewerbegebietes widersprechen, e- genwasser des Grundstücks wird seit Jahren in die Regenwasserkanalisation des Gewerbegebietes eingeleitet, Versickerung wird als Empfehlung in den B-Plan aufgenommen Berücksichtigung, wasserrechtliche Erlaubnis wird eingeholt	Textliche Ergänzung unter Planteil B textliche Festsetzungen – Hinweise Pkt.4 Textliche Ergänzung unter Pkt. 5.3 Medientechnische Erschließung
Abfall / Altlasten / Bodenschutz:		
Zur Kompensation der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung sollten bodenschutzwirksame Maßnahmen, wie Rückbau / Entsiegelung von nicht mehr genutzten baulichen Anlagen oder Flächenbefestigungen bzw. Maßnahmen zur Minderung von Bodenerosionen durch Wind oder Niederschläge geprüft werden.	Prüfung ist erfolgt, in der Gemeinde sind zeitnah keine Maßnahmen dieser Art realisierbar	Keine Änderung
Naturschutz / Landschaftspflege		
Es bestehen keine Bedenken, Hinweise und Empfehlungen zum Vorentwurf wurden berücksichtigt, Hinweis: Pflanzempfehlung für Ausgleichsfläche	Berücksichtigung	Ergänzung Planteil B textliche Festsetzungen – Pkt.1.5
Umweltamt:		
Naturschutz / Landschaftspflege Keine Einwände, Hinweis: Acer platanoides, Populus tremula sollten in der Pflanzliste gestrichen werden	Berücksichtigung	Teil B, die zwei Arten werden in der Pflanzliste gestrichen
Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.		

Zustimmung unter folgender Voraussetzung: Nutzungsbedarf des Grundstückes muss gegeben sein, Baukörperordnung darf Landschaftsbild nicht dominieren	Berücksichtigung, der Nutzungsbedarf ist gegeben, Grundstück ist inzwischen auf neuen Eigentümer übergegangen, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unterbinden Dominanz der Baukörper im Landschaftsbild	Keine Änderung
BUND e.V.		
Keine grundsätzlichen Einwände, natur- oder landschaftsschutzrelevante Nachteile sind nicht zu befürchten, vorhandene Hecken und Birke sollten als Landschaftselement erhalten bleiben, ansonsten Ersatzpflanzung eines standorttypischen Laubbaumes	Teilweise Berücksichtigung Pkt. 2.3 der textlichen Festsetzungen legt eine hinreichende Mindestbegrünung des Plangebietes fest, die Festsetzung von Erhaltungsgeboten mit starker Eingrenzung der privaten Gestaltungsfreiheit sind planerisch nicht begründbar	Keine Änderung
Grundwassergefährdungen sind mittels geeigneter Maßnahmen zuverlässig auszuschließen	Teilweise Berücksichtigung, Hinweis ist für den Vollzug beachtlich	Ergänzung Teil B, Hinweise Pkt.4
Für die Ausgleichsmaßnahme ist Anwuchs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten und zu kontrollieren	Hinweis ist für Vollzug beachtlich, kann wegen fehlender Ermächtigung nicht im B-Plan festgesetzt werden	Keine Änderung

6.7 Biotopbewertung - Bestand im Plangebiet

(gem. § 2 NatSchAVO)

Für die Biotopbewertung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Obercunewalde“ als Bestand im Plangebiet angesetzt.

Beschreibung	Biotoptyp/ Biotopwertfaktor	Fläche m ²	Biotopwert
Grünanlage ohne alten Baumbestand mit Vernetzungen, Flst 403/14; 403/4	A 4 / 0,4	1029	416
Flächenanteil, Grundflächenzahl 0,6 ; Flst.1031/9	A 2 / 0,2 A 0 / 0	355	28
Summe Bestand			444

6.8 Eingriffsbilanz

(gem. § 2 NatSchAVO)

Beschreibung	Biotoptyp/ Biotopwertfaktor	Fläche m ²	Biotopwert
Geplanter überbaubarer, d.h. versiegelter Flächenanteil	A 0 / 0,0	830	0
bebauungsfreier Flächenanteil, begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken	A 2 / 0,2	554	110

Bestand im Plangebiet (Festsetzungen B-Plan Obercunewalde)	A 4 / 0,4 A 2 / 0,2 A 0 / 0	1 384	- 444
Eingriffsbilanz			- 334

6.8 Ausgleichsbilanz
(gem. § 2 NatSchAVO)

Beschreibung	Wertzahl Differenz	Fläche m ²	Ausgleichswert
Umwandlung Extensivgrünland (A7 / 0,7) in Waldfläche mit naturnaher Baumartenzusammensetzung (A8 / 0,8)	+ 0,1	4 000	400
Ausgleichsmaßnahme			+400

Ausgleichsbilanz + 66

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

Als Baugebiet wird die Kategorie Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO festgesetzt. Analog den Festsetzungen des Bebauungsplanes Obercunewalde werden keine Abweichungen geregelt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt. Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Den Rahmen für die Festsetzungen bildet der Bebauungsplan Gewerbegebiet Obercunewalde.

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)

Durch die Überplanung der Flst. 403/14 und 403/4 wird dem B-Plangebiet Gewerbegebiet Obercunewalde eine Grünfläche von 1029m² entzogen. Die dafür erforderliche Ausgleichsmaßnahme gem. § 2 NatSchAVO soll auf der gemeindeeigenen Fläche des Flst. 574/2 der Gem. Niedercunewalde realisiert werden (s. Anlage). Hierzu ist die Umwandlung von 4000m² bisher extensiv bewirtschaftetem Grünland in eine Waldfläche mit naturnaher Baumartenzusammensetzung vorgesehen.

Diese Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Arten- und Strukturreichtum, Natürlichkeitsgrad) im Sinne eines Eingriffsausgleiches.

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 nördlich und westlich vom Plangebiet befindliche Wohnnutzung ist in ihrem Schutzanspruch durch das Vorhandensein des benachbarten Gewerbegebietes bereits gemindert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung der Flst. 1031/9; 403/14 und 403/4 als gewerbliche Baufläche keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Verhältnisse haben wird, da die schalltechnische Relevanz des Planvorhabens von den Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet überlagert wird.

7.1.7 Leitungsrechte

Das durch Planzeichen festgesetzte Leitungsrecht dient dem entsprechenden Versorgungsträgers zur Führung und Unterhaltung der unterirdischen Versorgungsleitung.

Zu ihrer Wirksamkeit bedarf die Festsetzung der dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Regelungen sollen dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung tragen

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	1.384 m²
Gewerbliche Baufläche	1.384 m ²

9 Hinweise

Bodenordnung

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

Anlage

Abb. 5 Übersichtskarte Standort externe Ausgleichsfläche

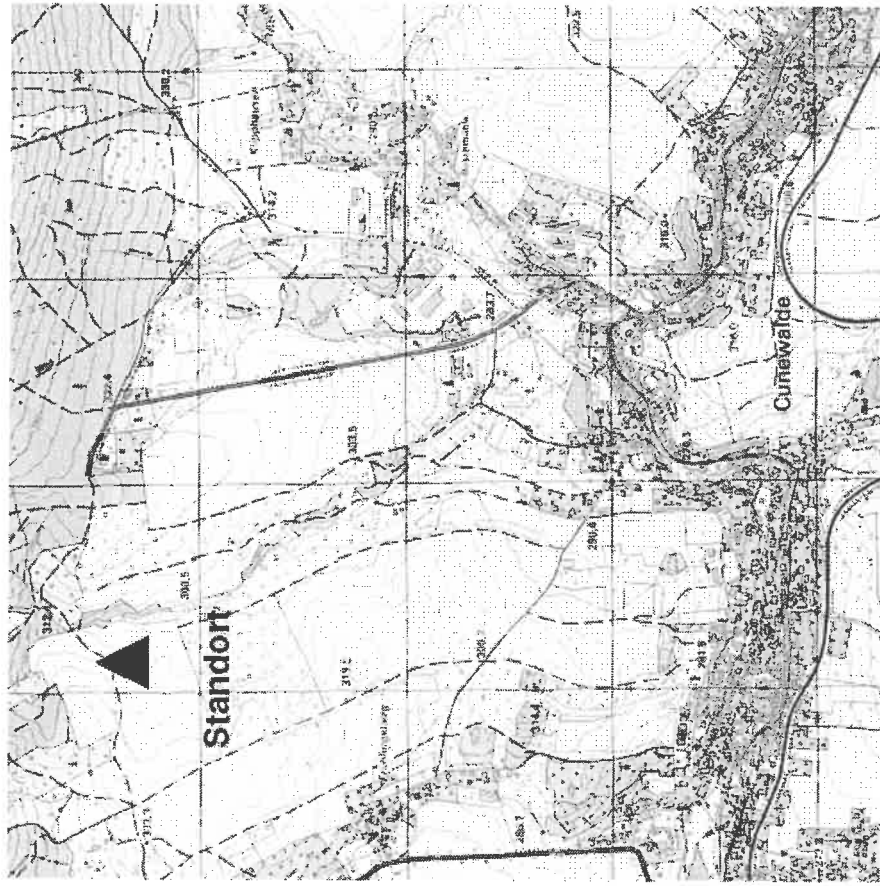


Abb. 6 externe Ausgleichsfläche Flst.574/2 Gem. Niedercunewalde

