

# **Bebauungsplan**

## **Mischgebiet Neudorfstraße**

### **Gemeinde Cunewalde**



# **Erläuterungsbericht**

**Stand: 25.05.2007**



Ingenieur- & Planungsbüro M. Drosky  
Hauptstraße 105 02739 Eibau  
Tel.: 03586/78100 Fax: 03586/78105

# **Begründung**

---

## **1. Anlass der Planung**

Das Plangebiet wurde bereits in den Jahren 1994 - 1997 mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) überzogen. Das damalige Verfahren diente der Bebauung und Nutzung des Geländes durch die Kliemann Baustoff GmbH. Nach der Insolvenz des Baustoffhandels soll die Bebauung einer Nutzungsänderung unterzogen werden.

Auf der Grundlage des VE-Planes ist aber nur eine Nutzung durch den Vorhabensträger Kliemann Baustoff GmbH und als Baustoffhandel zulässig. Das soll mit der Überführung des VE-Planes in einen Bebauungsplan korrigiert werden.

## **2. Übergeordnetet Planungen**

Die Gemeinde Cunewalde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Im Umfeld des beplanten Gebietes liegt kein Geltungsbereich eines weiteren Bebauungsplans. Auf der Ebene des Regionalplanes ist das Plangebiet aufgrund seiner Ausdehnung eher unbedeutend.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht exakt dem des ehemaligen VE-Planes.

Die ca. 15.660 m<sup>2</sup> große Fläche grenzt südwestlich an die lockere überwiegend einzeilige Bebauung der Neudorfstraße und nordwestlich an die stillgelegte Bahnlinie Löbau - Bautzen (über Cunewalde / Großpostwitz).

Im Osten geht das Plangebiet in die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft über.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Die Struktur der vorhandenen Bebauung ist sehr stark heterogen. Der Bereich an der Neudorfstraße zeigt die historisch gewachsene Ortsrandbebauung mit einer ablesbaren Straßenflucht. Der der Straße abgewandte Teil des Plangebietes entzieht sich einem städtebaulichen Ordnungsprinzip und ist eher dem Funktionsprinzip des ehemaligen Baustoffhandels geschuldet.

Die Bauwerke der Neudorfstraße 11 (im Plangebiet gelegen) und 15 (südlich des Plangebiets gelegen) stehen unter Denkmalschutz.

Die Grenzen der Bebauung und den Übergang zur freien Landschaft markieren die Teichanlagen. Die Nutzung innerhalb des Plangebietes ist ebenso zoniert. Straßenbegleitend liegt eine Wohn- und Büronutzung vor und im östlichen Teil des Plangebietes sind rein gewerbliche Bauten entstanden.

Diese durchaus sinnvolle Differenzierung lässt sich auch an Kubatur und Volumen der Baukörper ablesen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neudorfstraße.

## 5. Planung

### 5.1. Städtebauliche Konzeption

Die langfristige Nutzung des Standortes und die Regelung von perspektivischen baulichen Veränderungen im Plangebiet durch maßvolle Restriktionen sichert die Konfliktbewältigung in der Nutzung und die geregelte städtebauliche Entwicklung.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB orientieren sich dabei aber auch an den vorhandenen Tatsachen auf der Grundlage des bestehenden VE-Planes. Die deutliche Abgrenzung des Siedlungskörpers zur Landschaft ist hier nur mit grünplanerischen Festsetzungen zu leisten. Bauliche Erweiterungen sind an der vorhandenen Bebauung durch Baugrenzen festgesetzt.

Für Nachverdichtungen bietet der Bebauungsplan im gesetzlichen Rahmen nur geringen Spielraum, was mit Blick auf die umliegende Bebauung gerechtfertigt ist.

### 5.2. Kenndaten der Planung

Das Bebauungsplangebiet ist nicht großflächig, umfasst aber mehrere Flurstücke.

Baulich genutzte Flächen:

1. Es werden nur Bauflächen festgesetzt, die bereits baulich genutzt sind. Die zur Verfügung stehende Baufläche umfasst 7.134,50 m<sup>2</sup>.
2. Die vorhandene 732,20 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche, die zum Teil abweichend zum VE-Plan entstanden ist, wird durch die Planung legitimiert. Sie sind dem Anliegerverkehr vorbehalten.

Flächen, die der Natur vorbehalten sind:

1. Grünflächen - Als Dauergrünflächen verbleiben 7.793,30 m<sup>2</sup>.
2. Wasserflächen - Durch die Teichanlagen sind ca. 2.778,70 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

### 5.3. Erschließung

#### • Verkehrserschließung

Die Grundstücke innerhalb des geplanten Bebauungsplanes sind verkehrsseitig über die Neudorfstraße erschlossen. Es bestehen privatrechtliche Vereinbarungen zu Wegerechten, die die Erreichbarkeit der hinterliegenden Grundstücke von der Neudorfstraße aus sichern.

Der zu erwartende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß der Nutzung als Mischgebiet auf jedem Grundstück zu decken. Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind nicht erforderlich.

#### • Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung des AZV "Obere Spree" angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser der im Geltungsbereich zu errichtenden Bauten ist in die öffentliche Kanalisation des AZV „Obere Spree“ einzuleiten.

Die Oberflächen- und Dachwässer werden bei vorhandenen hydraulischen Reserven der bestehenden Kanalisation der Vorflut zugeleitet, sonst versickert.

Der Regenwasserkanal im Plangebiet ist mit Leitungsrecht / Freihaltestreifen aus dem VE-Plan übernommen worden.

- Müllentsorgung  
Die Müllentsorgung erfolgt über die vorhandene Verkehrserschließung.
- Wasserversorgung  
Die Wasserversorgung wird über die den Planbereich tangierende vorhandenen Wasserleitungen gesichert.  
Die Bereitstellung von Löschwasser wird über im öffentlichen Netz gelegene Hydranten und die vorhandenen Teichanlagen sichergestellt.
- Energieversorgung  
Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch das vorhandene Netz des EVU.  
Der zusätzliche Energiebedarf ist als gering einzuschätzen.  
Hausanschlüsse sind mit dem örtlichen EVU zu planen/ realisieren.
- Fernmeldeversorgung  
Das Plangebiet ist bereits an das Telekom-Netz angeschlossen.
- Wärmeversorgung  
Die einheitliche Versorgung mit Heizenergie ist nicht vorgesehen.
- Straßenbeleuchtung  
Die Neudorfstraße ist mit Beleuchtungseinrichtungen versorgt. Im Plangebiet befinden sich nur private Verkehrsflächen. Deren Beleuchtung obliegt den Eigentümern.

#### 5.4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes orientiert sich an der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung.

#### 5.5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan setzt für das Plangebiet Mischbebauung fest.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
  2. Geschäfts- und Bürogebäude
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  4. sonstige Gewerbebetriebe
  5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  6. Gartenbaubetriebe
  7. Tankstellen
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gesetzes zugelassen werden.

Die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung ist abgesehen von dazugehörigen Nebenanlagen Wohnbebauung. Die Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Mischgebiet ist damit schlüssig und ausreichend.

Um den Einfügungsgebot nach § 34 BauGB Rechnung zu tragen und die vorhandene Bebauung im Plangebiet nicht zu konterkarieren, wird als Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse 2 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der höchstzulässigen Firsthöhe über Gelände (gemittelt aus der Oberkante des natürlichen Gelände der von der jeweiligen baulichen Anlage überbauten Grundfläche) von 8,50 m festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu verringern.

Die zulässige Grundflächenzahl wird nach § 17 BauNVO mit der Obergrenze von 0,6 festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

#### 5.6. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt, um das typisch ländliche Ortsbild zu wahren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen "verortet". Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze von der Wirkung der Baugrenze befreit.

Das geltende Recht regelt zulässige Abstände der Bebauung uneingeschränkt.

#### 5.7. Bebauungsfreie Flächen

Die östlichen Flächen des Plangebietes sind der Bebauung entzogen. Damit ist beabsichtigt, die Bebauung nicht weiter ausgreifen zu lassen als schon vorhanden, Raum für die Ortsrandeingrünung frei zu halten und die Teichanlagen als werthaltigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und aufzuwerten.

#### 5.8. Immissionsschutz

Relevant im Bereich des Immissionsschutz kann der Lärmschutzpegel sein. Lärmbeeinträchtigungen sind jedoch nicht aus den umliegenden Gebieten zu erwarten.

Im Plangebiet sind im Einzelfall Maßnahmen festzusetzen, die einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) ausschließen. Es ist auch zu empfehlen, für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Für Straßenverkehrsflächen, Ver- und Entsorgung sind keine Festsetzungen zu treffen.

### 5.9. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

- Luftimmissionen

Immissionen sind nicht zu erwarten.

Die neu zu errichtenden Heizungsanlagen, ausgeführt und betrieben nach den Regeln der Technik, verursachen keine unzulässigen Luftverunreinigungen.

- Bodennutzung

Der naturräumliche Zustand der Flächen im Plangebiet ist durch 4 Nutzungen gekennzeichnet.

- Gartennutzung (im Bereich der Neudorfstraße)
- Verkehrsflächen (für die Zufahrt und Umfahrt der Hallen)
- extensiv genutzte Landwirtschaftsflächen um die Teiche
- Wasserflächen der Teiche

Dabei stellt die Planung gegenüber der vorhandenen Flächennutzung keine Intensivierung der Bodennutzung dar, sondern schreibt diese fest und stellt somit den Planstand des VE-Planes dar.

Der Planverfasser geht auch davon aus, dass die im VE-Plan festgesetzten Maßnahmen die Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von natürlichen Ressourcen ausgleichen.

Wichtig ist an dieser Stelle die Feststellung, dass einige Teile dieser Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt wurden. Gleichzeitig wird bei den noch anstehenden Ausgleichsmaßnahmen eine Veränderung vor allem zugunsten einer Streuobstwiese südlich der Halle vorgesehen.

In die Bilanzierung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung werden also nicht die Inanspruchnahmen eingestellt sondern nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt, deren Ausführung in einem Zeitraum von ca. 2 Jahren erfolgen wird.

- Anlage einer Streuobstwiese (MG 2 gem. Eingriffsbilanzierung)
- Rückbau der Betonplatten am Teichufer bis auf die benötigte Feuerwehrrstellfläche an der Löschwasserentnahmestelle, Überlassung des Uferbereiches der natürlichen Sukzession (MV 2 gem. Eingriffsbilanzierung)
- Aufbohren und Bepflanzung der ehem. Bodenplatte mit Pappeln zur Aufsprengung (MV 3 gem. Eingriffsbilanzierung)

Letztlich müssen durch die Sorgfaltspflicht der Bauherren und -ausführenden, unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke, die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Rahmen weiterer Baudurchführung auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden.

### 5.10. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVPG) bestimmt, welche Vorhaben UVP-pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP durchzuführen ist.

Die UVP-pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage zum UVPG aufgeführt. Für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich

ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> ist die Durchführung einer UVP Pflicht.

Für den Bebauungsplan ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch die Durchführung einer UVP erforderlich, da auf Grund des VE-Planes keine Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen werden und die maximale, zulässig versiegelte Grundfläche weit unter diesen Grenzen bleibt.

#### 5.11. Vermessung

Das Plangebiet ist katasteramtlich eingemessen, markiert und im Grundbuch eingetragen.

Weitere Teilungen der Grundstücke haben keinen Einfluß auf den Bebauungsplan.

### 6. Ziele und Zwecke der Planung

Um das Nutzungs- und Baurecht langfristig und losgelöst von dem im VE-Plan verankerten Baustoffhandel Kliemann zu sichern, besteht Handlungsbedarf. Gleichzeitig ist damit die Chance gegeben, die Defizite der Ausgleichsmaßnahmen sowohl auszuräumen als auch Umschichtungen in den Maßnahmen vorzunehmen.

Der Bebauungsplan Neudorfstraße soll mit der Definition des Gebietscharakters klare Zielvorgaben für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen formulieren.

Die vorliegende Planung legt im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 deklaratorisch fest, wie Nutzung und geordnete städtebauliche Entwicklung an der Neudorfstraße zukünftig erfolgen. So wird Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke und zur Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen.

### 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft ein Höchstmaß an Planungssicherheit für den Bereich des ehemaligen Baustoffhandels.

Durch die Planung kommt es im Gegensatz zum üblichen Bebauungsplanverfahren nicht zu Eingriffen in die Natur infolge unmittelbarer Baumaßnahmen.

Im Gegenteil, die bisher nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die zurückliegenden Flächeninanspruchnahmen erfahren eine Realisierung bzw. werden ersetzt durch andere Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Biotope.

Die Maßnahmen unterliegen der qualifizierten Bilanzierung eines Umweltberichtes.

Die vorgesehenen Maßnahmen können dabei ausgleichend im Übergang zum freien Naturraum Lebensraumangebote für die Fauna erweitern.

Insgesamt sind damit erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes zu vermeiden, die im zurückliegenden VE-Plan ihren Ursprung haben.

## TEIL B

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

(gemäß § 1 der Bau NVO)

1.1 Mischgebiet **MI**  
(gemäß § 6 der Bau NVO)

1.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

(gemäß §§ 16 - 21 der Bau NVO)

2.1 Grundflächenzahl : **0,6** (Höchstmaß)  
(gemäß § 19 der BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse **II** (Höchstmaß)  
(gemäß § 20 der BauNVO)

2.3 Höhe der baulichen Anlage **8,50 m Firsthöhe** (Höchstmaß)  
(gemäß § 16 der BauNVO)  
Firsthöhe als gemittelte Höhe über natürlicher Geländeoberkante des Bauwerkes

#### 3. Bauweise:

(gemäß § 22 der Bau NVO)

3.1 Im Geltungsbereich des Planes ist offene Bebauung gefordert.

3.2 Baugrenzen  
(gemäß § 23 der BauNVO)

Diese sind als ein Baufenster definiert (sh. Planzeichnung - Teil A).  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind von der Beschränkung der Baugrenze befreit.  
Der minimale Grenzabstand beträgt dabei 3,00 m.



# **Bebauungsplan**

## **Mischgebiet Neudorfstraße**

### **Gemeinde Cunewalde**



# **Umweltbericht**

**Stand: 25.05.2007**



Ingenieur- & Planungsbüro M. Drosky  
Hauptstraße 105 02739 Eibau  
Tel.: 03586/78100 Fax: 03586/78105

# **UMWELTBERICHT**

nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

zum

**Bebauungsplan**

**MISCHGEBIET NEUDORFSTRASSE**

als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan  
einschl. Eingriffsbilanzierung als Anlage

## 1. Einleitung

### 1.a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes "Mischgebiet Neudorfstraße"

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den Vorhabens- und Erschließungsplan "Kliemann- Baustoffe". Er regelt die Nutzung des Gebietes in den Grenzen der durch den VE-Plan zulässigen Bebauung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

### 1.b) Ziele des Umweltschutzes nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Der geltende FNP von Cunewalde weist als nachrichtliche Übernahme das Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland" auf. Dieses tangiert das Plangebiet und ist in den B- Plan in den Grenzen der Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999 ebenfalls nachrichtlich übernommen worden.

Die Darstellung der Kliemann- Teiche als geschützte Biotope ist ebenfalls aus dem FNP mit der Signatur von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen worden.

Als Schwerpunktmaßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, die geeignet sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind im FNP für das Plangebiet bzw. angrenzend benannt:

- Anlage von Streuobstwiesen in der Siedlung Neudorf

## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.a) Bestandsaufnahme

Die im Plan dargestellten Flächennutzungen insbesondere ihre baulichen Nutzungen sind bereits als Folge des VE-Planes realisiert. Weitergehende nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 2.b) Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die Planung kommt es im Gegensatz zum üblichen Bebauungsplanverfahren nicht zu Eingriffen in die Natur infolge unmittelbarer Baumaßnahmen. Im Gegenteil, die bisher nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die zurückliegenden Flächeninanspruchnahmen erfahren eine Realisierung bzw. werden ersetzt durch andere Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Biotope.

Es erwachsen also keine negativen Folgen aus der Planung für die Umwelt. Allerdings ist auch die Bewertung der nun bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen (Anlage) als positive Folge nur dem Umstand zu verdanken, dass die im VE-Plan des Jahres 1996 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden.

Physisch kommen sie also tatsächlich dem Naturhaushalt zu Gute, beruhen aber rechtlich auf der Inkonsequenz aus der Umsetzung des VE-Planes bzw. dessen Ausgleichsmaßnahmen.

### 2.c) Geplante Maßnahmen

Gemäß der Bilanzierung (Anlage) ist als nennenswerte Veränderung des Umweltzustands die Neuanlage einer Streuobstwiese zu benennen, was im Flächennutzungsplan auch als Schwerpunktmaßnahmen in Naturschutz und Landschaftspflege verankert ist.

## 2.d) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Nullvariante oder plankonforme Alternativen sind aus den vorgenannten Gründen nicht sinnvoll darstellbar.

## 3. Überwachung

Eine gezielte Überwachung der Umweltauswirkungen aus der Planung ist entbehrlich, da die Planung bereits auf der Grundlage der VE-Planung realisiert wurde. Wichtiger ist an dieser Stelle die Kontrolle des Vollzuges der geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Diese sind wiederum aus Sicht des Verfassers nicht einem Monitoring zu unterziehen. Für Anlage und Pflege von Streuobstwiesen gibt es hinreichend Erfahrungen, so dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nahezu ausgeschlossen werden können.

Hinweis:

Es ist aus fachlicher Sicht empfehlenswert, die Anlage der Streuobstwiese im Naturschutz spezialisierten Landschaftspflegebetrieben zu überlassen.

## Anlagen

Eingriffsbilanzierung; erarbeitet durch Naturschutzstation Neschwitz, M. Keitel

Cunewalde, den 25.05.2007

# Bebauungsplan Mischgebiet Neudorfstraße Gemeinde Cunewalde

## Eingriffsbilanzierung

Stand: 15.02.2007

*NATURSCHUTZSTATION NESCHWITZ*

Park 1

02699 Neschwitz

Fon: (035933) 30077

Fax: (035933) 30078

Mail: [Naturschutzstation-Neschwitz@t-online.de](mailto:Naturschutzstation-Neschwitz@t-online.de)

**Bearbeiter: M. Keitel**

## Begründung

Zur Begründung siehe:

*Erläuterungsbericht von Ingenieur- & Planungsbüro, M. Drosky, Eibau;  
Stand vom 06.02.2007.*

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) wurde bereits in den Jahren 1994 - 1997 Festlegungen zu Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft getroffen.

Diese Maßnahmen wurden nicht umgesetzt, darüber hinaus sind weitere kleine Beeinträchtigungen entstanden. Das erfordert eine Neubewertung und Bilanzierung des Geländes. Es werden Soll-Zustand nach dem VE-Plan und Ist-Zustand des Geländes verglichen und es werden Maßnahmen festgelegt, die das bestehende Defizit ausgleichen.

## Defizite

Gegenüber der ursprünglichen Planung von 1995 wurden folgende Veränderungen und nicht durchgeführte Maßnahmen festgestellt:

- V1 – über die Planung von 1995 hinausgehende Versiegelung, Verkehrsfläche Anliegerverkehr, 179 m<sup>2</sup> zusätzlich
- V2 – Betonplatten am Teichufer, Ufersicherung? – nicht erforderlich, weil der Bereich nicht befahrbar ist
- V3 – Beton-Bodenplatte, Bodenplatte sollte lt. Planung von 1995 zurückgebaut werden
  
- G1 – Gehölzpflanzung im Randbereich zur Bahnlinie, 10 Bäume, wurde nicht ausgeführt
- G2 – Gehölzpflanzung an der Lagehalle, 11 Bäume und 10 Sträucher, wurde nicht ausgeführt
- G3 – Gehölzpflanzung am Teich, 4 Bäume, wurde nicht ausgeführt
- G4 – Anlage einer Benjeshecke mit 3 m Breite und 530 m Länge; 1590 m<sup>2</sup>, wurde nicht ausgeführt (der angrenzende Nutzer des Ackerlandes ist dagegen)

## Anrechenbarer Ist-Zustand

Gegenüber der ursprünglichen Ausstattung des Grundstückes nach Fertigstellung der Baumaßnahmen haben sich Biotopstrukturen entwickelt, die als positive Entwicklungen von Biotopstrukturen für die Eingriffsbilanzierung anrechenbar sind:

- S1 – Gehölzsukzession im Bereich der Bahnlinie
- S2 – Gehölzsukzession am Teich
- S3 – vom Teich rückgestauter, offener Graben
- S4 – vom Teich rückgestaute Geländesenke mit Entwicklung zur Nasswiese

## Bilanzierung und durchzuführende Maßnahmen

Die Bewertung der Biotopstrukturen erfolgt, soweit im Einzelnen erforderlich, auf Grundlage von:

*KÖPPEL, J. u. a. (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung.*

Die ursprünglich vorgesehene Fassadenbegrünung wird wegen ihrer geringen Bedeutung für die Biotopstrukturen auf dem Grundstück nicht als Defizit in der Eingriffsbilanzierung betrachtet.

### A) Unmittelbarer Ausgleich und Maßnahmen, für die keine Bilanzierung erforderlich ist:

- G1 und S1:  
unmittelbar als ausgeglichen betrachtet wird die nicht ausgeführte Gehölzpflanzung G1 durch die entstandene Sukzession S1, beide an der Bahnlinie
- G3 und S2:  
unmittelbar als ausgeglichen betrachtet wird die nicht ausgeführte Gehölzpflanzung G3 durch die entstandene Sukzession S2, beide an den Teichen
- V2 – **Maßnahme MV2:**  
die Betonplatten werden vom Teichufer entfernt, das Ufer der natürlichen Sukzession überlassen
- V3 – **Maßnahme MV3:**  
als Alternative zum ehemals geplanten Rückbau kann die Beton-Bodenplatte aufgebohrt und mit Pappeln bepflanzt werden, es wird eine Aufsprengung durch die Baumwurzeln erreicht, ein flächenhafter Rückbau entfällt, das Pflanzraster ist mit 2 m x 3 m über die gesamte Betonfläche deckend auszuführen.



## Ausgleich des Defizits

### Maßnahme zum Ausgleich des Defizits

- **Maßnahme MG2:**

bestehende Struktur: Grünfläche	Planungswert	6 m <sup>-2</sup>	
anzulegende Struktur: Streuobstwiese	Planungswert	22 m <sup>-2</sup>	
<b>Gewinn:</b>	*	<b>16 m<sup>-2</sup> * 1144 m<sup>2</sup> =</b>	<b>+18304</b>

**Das verbliebene Defizit von -18159 Punkten wird mit der Neuanlage einer Streuobstwiese, die einen Wert von +18304 Punkten erreicht, vollständig kompensiert.**

### Ausführung der Maßnahme MG2 – Anlage einer Streuobstwiese

Die Streuobstwiese wird südöstlich der Lagerhalle angelegt.  
Für eine gut strukturierte Anlage sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- es ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 1144 m<sup>2</sup> (22 m x 52 m) für die Anlage vorzusehen
- als Pflanzmaterial sind mindestens 10 Hochstämme typischer Oberlausitzer Sorten, überwiegend Apfel und Kirsche, gemischt mit Pflaume und Birne, zu verwenden
- die der Halle zugewendete Seite ist mit mindestens 4 Halbstämmen, Obstsorten nach eigener Wahl, zu bepflanzen (Vermeidung hoher Bäume mit geringem Abstand zur Halle)
- im Randbereich der Streuobstwiese ist ca. 1/4 des Randumfanges mit Laubholzschnitt als Benjeshecke zu gestalten, Nadelholz ist nicht für die Benjeshecke zu verwenden; ein geschlossener Heckenzug ist nicht notwendig, lückige Gestaltung möglich – alternativ oder eingemischt ist die Pflanzung von Sträuchern (Hasel, Schwarzer Holunder, Weißdorn; Schlehe am Südrand) möglich
- Totholzstapel (Brennholzstapel) und Lesesteinhaufen werden als zusätzliches Strukturelement empfohlen.

## Fazit

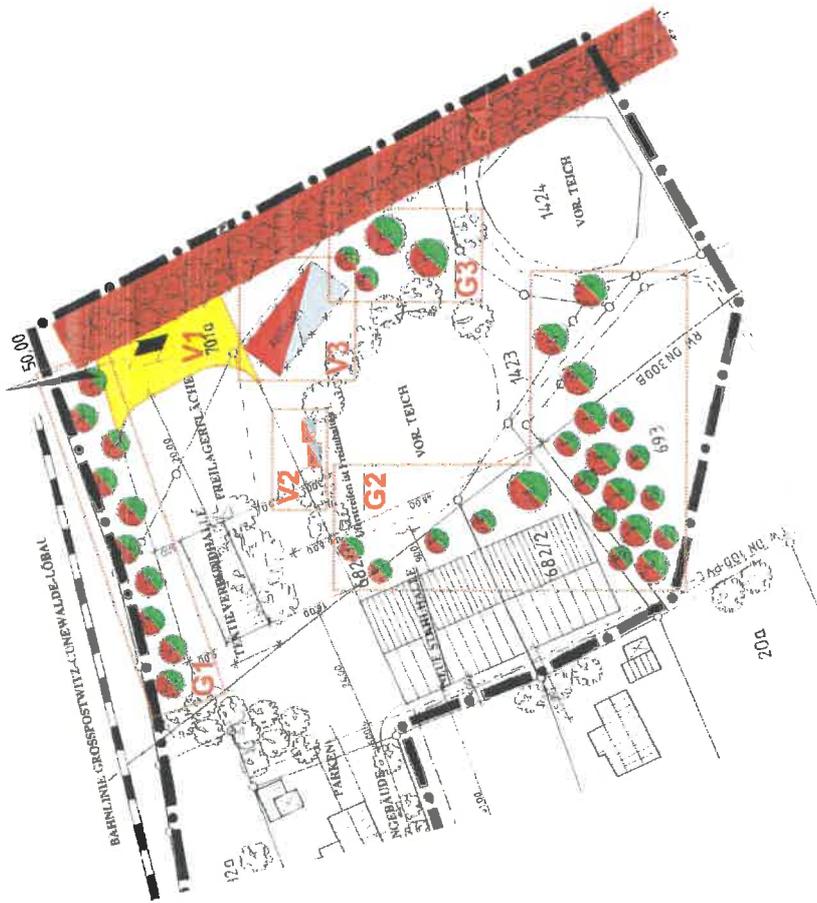
Das für Natur und Landschaft entstandene Defizit kann ausgeglichen werden.  
Die durch Teichrückstau und natürliche Sukzession sich entwickelnde Nasswiese ist durch geeignete Maßnahmen im Bestand zu sichern.

Als durchzuführende Maßnahmen werden festgelegt:

- Maßnahme MV2: Betonplatten vom Teichufer entfernen
- Maßnahme MV3: Beton-Bodenplatte aufbohren, Pappeln einsetzen
- Maßnahme MG2: Neuanlage einer Streuobstwiese.

Neschwitz, den 15.02.2007

# Eingriffsbilanzierung Gemeinde Cunewalde Mischgebiet Neudorfstraße



## Legende

-  Gehölz fehlt
-  Benjeshecke fehlt
-  Zusätzliche Versiegelung
-  Betonversiegelung
-  für Erläuterung zusammengefasste Bereiche

Erläuterung der Beschriftung/Defizite im Textteil

Eingriffsbilanzierung  
Gemeinde Cunewalde  
Mischgebiet Neudorfstraße

Soll-Zustand lt. VE-Plan  
Defizite

NATURSCHUTZSTATION NESCHWITZ

Bearb.: M. Keitel 14.02.2007

Kartenauszug: VE-Planung 1994 - 1997



Eingriffsbilanzierung Gemeinde Cunewalde  
Mischgebiet Neudorfstraße



Legende



Obstbaum



Streuobstwiese



Versegelung entfernen



Sukzessionsfläche

Erläuterung der Beschriftung im Textteil

Eingriffsbilanzierung  
Gemeinde Cunewalde  
Mischgebiet Neudorfstraße

Anrechenbarer Zustand und  
Maßnahmen zum Ausgleich

NATURSCHUTZSTATION NESCHWITZ

Bearb. M. Keitel 14.02.2007



M 1:1000

# Bebauungsplan Mischgebiet Neudorfstraße Gemeinde Cunewalde

## Eingriffsbilanzierung

Ergänzung vom 09.05.2007

*NATURSCHUTZSTATION NESCHWITZ*

Park 1

02699 Neschwitz

Fon: (035933) 30077

Fax: (035933) 30078

Mail: [Naturschutzstation-Neschwitz@t-online.de](mailto:Naturschutzstation-Neschwitz@t-online.de)

**Bearbeiter: M. Keitel**

## Begründung der Ergänzung

Mit Hinweis des LRA Bautzen, Bauaufsichtsamt und dem Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz auf die erforderliche Nutzung der Teiche als Löschwasserentnahmestelle und vermuteter Konflikte mit der Maßnahme MV2 (Rückbau der Versiegelung V2) erfolgt eine Ergänzung der Biotopbewertung und Präzisierung dieser Maßnahme.

## Präzisierung der Maßnahme MV2

Die Betonplatten an der Nord-West-Ecke des Teichufers, die eine Zugangsbreite von ca. 15 m zum Teichufer (Löschwasserentnahmestelle) ermöglichen, waren in der Eingriffsbilanzierung nicht im Zusammenhang mit der versiegelten Fläche V2 dargestellt. Die Löschwasserentnahmestelle grenzt westlich an die Maßnahme MV2 und befindet sich in der Defizitfläche G2, für die keine Entsiegelung festgelegt wurde. Demzufolge wird die ursprüngliche Eingriffsbilanzierung nicht verändert bei Verbleib der Betonplatten im Zugangsbereich der Löschwasserentnahme.

Die Löschwasserentnahmestelle führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Teiches, die Uferstrukturen (Uferbewuchs mit Bäumen) sind in der Nord-West-Ecke des Teichufers schwach ausgeprägt, insbesondere wird die Eignung als Amphibienlaichgewässer nicht beeinträchtigt.

Als freiwillige Maßnahme der Eigentümer erfolgt ein Rückbau der Holzhütte in der Defizitfläche G3, so dass über die Bilanzierung hinausgehend eine weitere Entsiegelung erfolgt, die den Verbleib der Betonplatten an der Löschwasserentnahmestelle ausgleicht.

Neschwitz, den 09.05.2007