

Gemeinde Kottmar



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“ Obercunnersdorf

Begründung

Satzung
August 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und -erfordernis	3
2. Charakteristik des Planungsgebietes	4
Abgrenzung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	10
Rechtlich und planerisch beachtliche Tatbestände	10
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	10
5. Planinhalt und Festsetzungen	10
5.1 Planinhalt	10
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.3 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 BauGB) - Festsetzungen	13
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6. Soziale Maßnahmen (§ 180 BauGB)	15
7. Flächenbilanz	15
8. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“ – Obercunnersdorf	16
8.1 Einleitung	16
8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
8.3 Weitere Schutzgüter	28
8.4 Zusätzliche Angaben	28

Anlagen:

- 1 Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz
Verfasser Umweltamt Landkreis Görlitz
- 2 Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation mittels Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
- 3 Bestandsplan (zur „Vergleichenden Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation mittels naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“)
- 4 Gebäudeplanung „Gartentechnik Nocke – Geschäftserweiterung“, Planverfasser Ingenieurbüro Mühle (Hauptstraße 77, 02708 Kottmar OT Obercunnersdorf, Planungsstand 28.01.2019 und 12.02.2019)

1. Planungsanlass und -erfordernis

Der etablierte Fachbetrieb für Land-, Garten- und Kommunaltechnik Nocke existiert in Obercunnersdorf bereits seit 1990. Auf Grund der guten unternehmerischen Entwicklung, die mit Platzmangel am jetzigen Standort (Hintere Dorfstraße 76, gegenüber dem geplanten Standort) einhergeht, plant der Fachbetrieb die Erweiterung im Nahbereich des jetzigen Unternehmenssitzes. Vorgesehen ist die Errichtung eines Ausstellungs- und Verkaufsgebäudes für Land-, Garten- und Kommunaltechnik, inklusive Lagerflächen und Werkstatt mit dem Ziel die Produktpräsentation zu erweitern und damit die Grundlage für eine weitere positive Unternehmensentwicklung zu legen. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbebetriebes, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Gemeinde Kottmar möchte die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßen unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe im Gemeindegebiet halten.

Die Gemeinde Kottmar besitzt für den Ortsteil Obercunnersdorf keinen Flächennutzungsplan, es erfolgt daher die Aufstellung eines genehmigungsfähigen vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan als Normalverfahren, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen. Die vorzeitige Aufstellung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist erforderlich, da sich ein wirksamer Flächennutzungsplan für den OT Obercunnersdorf weder in Aufstellung noch in Bearbeitung befindet.

Die Gemeinde Kottmar hat abgewogen, ob es für die unternehmerische Entwicklung des Firma Gartentechnik Nocke zumutbar ist, die Aufstellung eines Flächennutzungsplans abzuwarten oder vorher ein Bebauungsplan für die Firmenerweiterung aufgestellt werden sollte, auch wenn das bedeutet, dass für diesen räumlichen Geltungsbereich vollendete Tatsachen für den zukünftigen Flächennutzungsplan geschaffen werden. Es wurde eingeschätzt, dass selbst bei zeitnaher Beschlusslage zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes, der sehr lange Prozess der Erstellung und Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden für die unternehmerische Entwicklung des Unternehmens Gartentechnik Nocke nicht zumutbar ist.

Es wurde weiterhin eingeschätzt, dass das Vorhaben nicht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zuwiderläuft, sondern im Gegenteil dieser entspricht. Die Gemeinde hat gemeinsam mit dem Vorhabensträger Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen unter Beachtung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten durchgeführt, um den Innenentwicklungsgrundsatz zu entsprechen. Allerdings sind in der eng bebauten Ortslage von Obercunnersdorf keine adäquaten Flächen verfügbar. Der Geltungsbereich hingegen besitzt aufgrund der vorhandenen Erschließung über die Kreisstraße und die unmittelbare Nähe zum jetzigen Unternehmensstandort große Vorteile. Weiterhin besteht aufgrund des unmittelbar benachbarten Landwirtschaftsbetriebes bereits eine Ortsrandbebauung, an die sich das geplante Gebäude mit einordnet.

Das schlüssige Konzept und die vom Vorhabensträger glaubhaft dargestellten Bedarfe für die Errichtung des Gebäudes zur zeitnahen Firmensicherung und -entwicklung wurden als dringende Gründe i. S. von § 8 Abs. 4 BauGB angesehen. Dadurch kann eine Abwanderung des Unternehmens verhindert werden, was erhebliche Nachteile für die Gemeindeentwicklung bedeuten würden, da dadurch Steuerausfälle und der Verlust von benötigten Dienstleistungen und Arbeitsplätzen entstehen würden.

2. Charakteristik des Planungsgebietes

Abgrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Kottmar, Ortsteil Obercunnersdorf südlich der Großen Kreisstadt Löbau und gehört zum Landkreis Görlitz.

Planungsgrundlage ist ein aktueller Flurkartenauszug, der von der Gemeinde Kottmar bereitgestellt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.520 m² und weist ein leichtes Gefälle in südöstliche Richtung mit einem Höhenunterschied von ca. einem Meter auf.

Das Planungsgebiet, welches Teile des Flurstücks 504/1 der Gemarkung Obercunnersdorf umfasst, wird durch folgende Nutzungen und Flurstücke der Gemarkung Obercunnersdorf begrenzt:

im Norden	durch die Hintere Dorfstraße Flst.-Nr. 538/34
im Osten	durch Betriebsflächen eines Landwirtschaftsbetriebes unter anderem mit Ställen und einer Biogasanlage Flst.-Nr. 807/2
im Süden	durch eine Ackerbaufläche Flst.-Nr. 504/1
im Westen	durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen mit den Flst.-Nr. 785/5 und ebenfalls auf diesem Flurstück vorhandenes Gartenland.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.
Beschreibung Bestandssituation

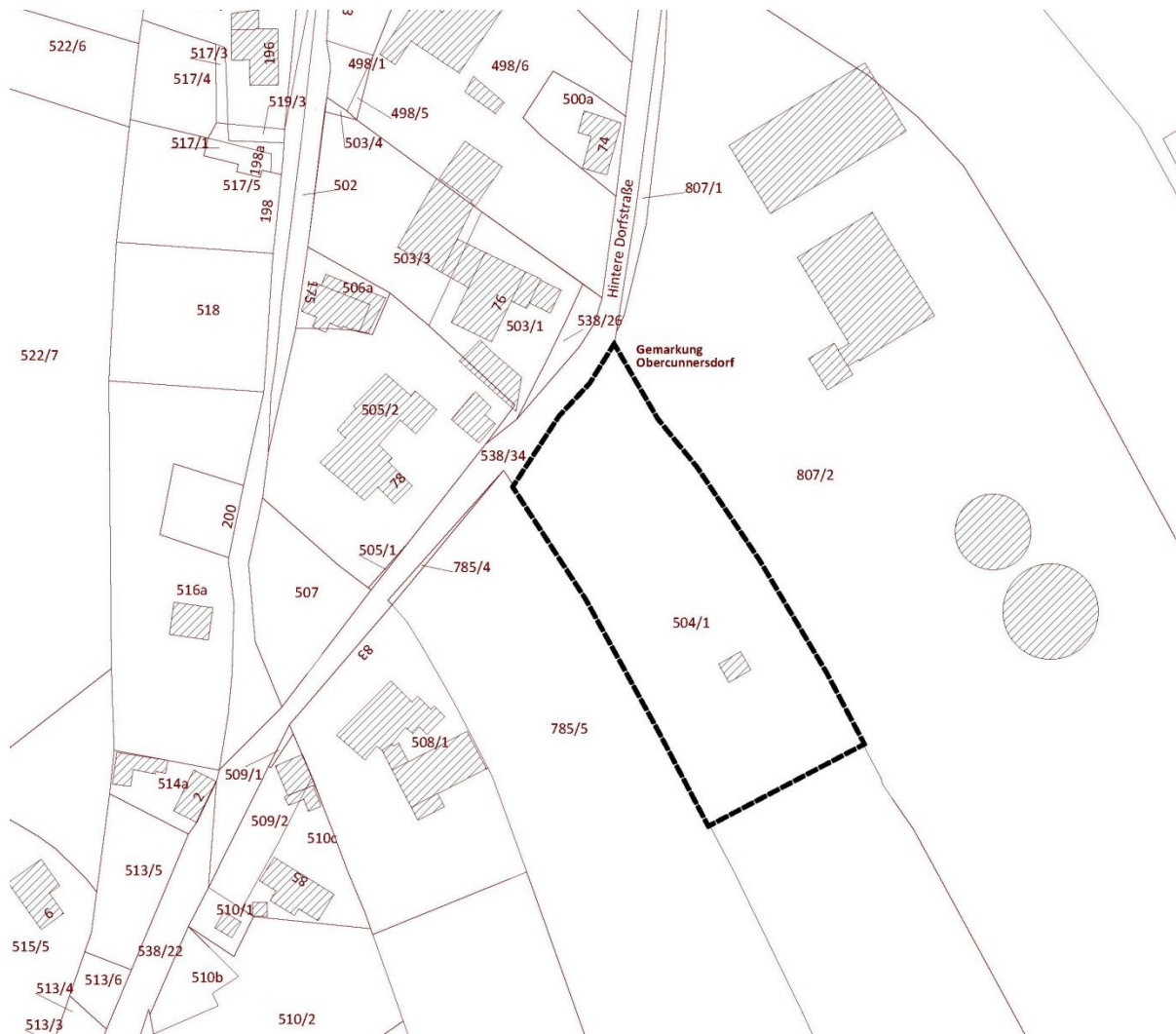


Abbildung 1 Auszug aus der Flurkarte maßstabslos

— — — — — Geltungsbereich Bebauungsplan „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“ - Obercunnersdorf

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Obercunnersdorf. Im Umkreis des Geltungsbereiches schließt sich in nördlicher und nordwestlicher Richtung ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. In nordwestlicher und westlicher Richtung befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb mit Stallungen und einer Biogasanlage (Höhe ca. 8-9 Meter) Im Süden schließt sich hauptsächlich Ackerland und Wirtschaftsgrünland an.

Das Flurstück 504/1 der Gemarkung Obercunnersdorf befindet sich im Flurbereinigungsverfahren B178 – Ruppertsdorf. Das geplante Vorhaben unterliegt der zeitweiligen Einschränkung während des laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Der §34 FlurbG ist bei der Aufstellung der Planungen zu beachten. Vor Baubeginn ist die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde einzuholen. Es befinden sich keine Verfahren nach dem LwAnpG im Geltungsbereich.

Grünflächen

Das Plangebiet selbst ist als private Grünfläche mit unterschiedlichen Nutzungen belegt. Der Geltungsbereich umfasst zum Teil eine Streuobstwiese. Diese wird in den Randbereichen gärtnerisch für den privaten Gemüseanbau und zur Lagerung von Schüttgütern genutzt. Zum anderen beinhaltet das Planungsgebiet eine umzäunte Fläche, die als Gartenland genutzt wird. Diese Fläche besteht im Wesentlichen aus einer Rasenfläche in dessen Zentrum sich eine Gartenhütte befindet. In den Randbereichen und südöstlich der Hütte befinden sich vereinzelt ältere Obstgehölze, die zum Teil schon abgestorben sind oder schon eine beträchtliche Menge an Totholz aufweisen.

Der komplette Geltungsbereich ist als Streuobstwiese festgesetzt und zählt somit zu den gesetzlich geschützten Biotopen entsprechend § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG. Aus diesem Grund wurde die beabsichtigte Planung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (AZ: 310-2/364.35/2017-079/LKo) abgestimmt. Die Ergebnisse des Vor-Ort-Termins fließen in diese Planung ein.

Verkehrerschließung

Die nördlich des Planungsgebietes angrenzende, ca. 6,50 m breite, Hintere Dorfstraße (K 8671) soll der äußeren Erschließung des Geltungsbereiches dienen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

Die Erschließung des Grundstückes ist auf eine Ein- und Ausfahrt zu beschränken, die möglichst gegenüber der vorhandenen Hofzufahrt des gegenüberliegenden Grundstückes 807/2 angeordnet werden soll.

An der geplanten Ein- und Ausfahrt vom Flurstück 504/1 auf die Hintere Dorfstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten.

Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch teilweise erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen wurden in bzw. entlang des anliegenden öffentlichen Straßenraumes der Hintere Dorfstraße verlegt (Ausnahme Wasser und Abwasser).

Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Leitungsbestandes durch die geplante Baumaßnahme ist möglichst zu vermeiden. Die Hinweise und Merkblätter der Medienträger sind zu beachten und im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme umzusetzen.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Strom

Im Baubereich befinden sich Anlagen des zuständigen Versorgers ENSO Netz. Alle geplanten Änderungen sind mit dem Medienträger abzustimmen.

Trink- und Brauchwasser / Abwasser

In der Hinteren Dorfstraße befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes keinerlei Wasserleitungen und Kanäle.

Gas

Im vorgesehenen Baubereich befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel und KKS-Anlagen der ENSO NETZ GmbH.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück dezentral gesammelt und zeitverzögert über einen Kanal zum Teich auf dem Grundstück 503 (Eigentum von Herrn Nocke) geleitet.

Soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, empfiehlt es sich, aufgrund der anstehenden Böden, standortkonkrete Versickerungsversuche durchzuführen. Es wird die Anwendung des DWA-Regelwerkes DWA-A 138 *Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser* (vom April 2015) empfohlen.

Brandschutz

Es ist eine Löschwasserversorgung entsprechend Arbeitsblatt W 405 von mind. 96 m³/h über 2 Stunden im Umkreis von 300 m zu gewährleisten.

Die örtliche Brandschutzbehörde, die Gemeinde Kottmar, schätzt die Löschwassersituation wie folgt ein:

- Eine Entnahme von Löschwasser ist aus einem, 300 m³ fassenden, 120 m entfernten, Teich an der Hauptstraße (Flurstück 503/3) möglich.
- Das Löschfahrzeug der FF Kottmar mit 4,3 m³ Löschwasser für den Erstangriff
- 2019 ist die Anschaffung eines Tanklöschfahrzeuges TLF-4000 mit 4,0 m³ Löschwasser am Standort Walddorf geplant
- Eine Löschwasserentnahme für den Erstangriff über das Hydrantennetz ist möglich (Entfernung 120 m) – hier stehen 10 m³/h für die Dauer von 2,0 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung
 - *Gemäß der Feuerlösch- und Hydrantenrichtlinie des Zweckverbandes „Oberlausitz Wasserversorgung“ und der SOWAG mbH Zittau ist die SOWAG mbH nicht zur Bereitstellung von Löschwasser verpflichtet. Die Löschwasservorhaltung ist nach den landesgesetzlichen Regelungen über den Brandschutz (Sächsisches Brandschutzgesetz vom 15.09.2012) grundsätzlich eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen. Unabhängig davon gewährleistet der Zweckverband die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität.*
 - *Aus diesem Grund und angesichts des nachgewiesenen gedeckten Löschwasserbedarfs im Teich an der Hauptstraße wird die Entnahme aus dem Hydrantennetz als nachrangig angesehen und fließt nicht in die Berechnung der Löschwassermenge mit ein*

Als Aufstellfläche für die Feuerwehr kommt vorrangig, auch aus taktischer und logistischer Sicht, die Hintere Dorfstraße in Frage.



Abbildung 2 Lageplan zur Auskunft der örtlichen Brandschutzbehörde (Darstellung Gemeinde Kottmar)

Elektroenergie

Mittel- und Niederspannungskabelleitungen verlaufen entlang der Hinteren Dorfstraße, wobei die Niederspannungskabelleitung oberirdisch verläuft. Damit ist eine Bereitstellung von Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und die Beheizung durch den Versorgungsträger gegeben.

Telekommunikation

Leitungen der Deutschen Telekom verlaufen ebenfalls entlang der Hinteren Dorfstraße, somit ist das Planungsgebiet erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Trinkwasserschutz / Gewässerschutz

Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzzonen, Quellen oder natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im näheren Umkreis befindet sich westlich des Planungsgebietes das Cunnersdorfer Wasser. Dokumentierte Gefahren für den Geltungsbereich gehen von diesem Gewässer 2. Ordnung nicht aus.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 504/1 befindet sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

Abfall

Die Entsorgung des zukünftig durch den Betrieb auf dem Baugebiet anfallenden Abfalls erfolgt über die Hintere Dorfstraße. Diese kann wie vom Entsorger vorgegeben, durch ein dreiachsiges Abfallfahrzeug mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und 10 m Länge gefahrlos befahren werden.

Die Entsorgungsbehälter werden zur Abholung an den Straßenrand aufgestellt. Eine Befahrung des Grundstückes 504/1 ist zur Abfallentsorgung nicht erforderlich.

Altlasten

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Hinweise auf bislang unbekannte Bodenverunreinigungen und schädliche Bodenveränderungen i.S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), sind gemäß § 13, Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) durch den Verpflichteten dem Landratsamt Görlitz- Umweltamt als zuständige Behörde zu melden.

Archäologie, Denkmalschutz, Bergbau

Belange des Denkmalschutzes sowie der Archäologie werden nicht berührt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Rechtlich und planerisch beachtliche Tatbestände

Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ in der Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010 vor, dessen Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind. Der Regionalplan macht jedoch keine Vorgaben für das Planungsgebiet.

Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Kottmar besitzt für den Ortsteil Obercunnersdorf keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Für das Plangebiet gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Schutzverordnungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzverordnungen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung ist im Sinne der gesetzlichen Regelung des §1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen soll auf diese Weise gesteuert werden.

Konkret bedeutet dies, dass Flächen, die bisher als Streuobstwiesen und Gartenland genutzt wurden in eine Baufläche für den Neubau eines Firmengebäudes der Firma Gartentechnik Nocke, deren Nebenflächen und die dafür benötigten Ausgleichs- und Ersatzfläche umgewandelt werden sollen, wobei eine Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum durch die Anlage einer neuen Streuobstwiese erfolgen wird. Der durch einen Landwirtschaftsbetrieb nördlich des Geltungsbereiches zergliederte Ortsrand soll auf diese Weise harmonischer gestaltet werden.

Mit Hilfe von Festsetzung soll die Voraussetzung geschaffen werden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhalten bzw. zu schaffen und die Belange des Umweltschutzes, der Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planinhalt

5.1.1 Städtebauliche- und Grünplanung

Das Planungsgebiet wurde ausgewählt, da es sich im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Gewerbestandort befindet, so kann der angestrebte Gebäudeneubau auf das Notwendigste beschränkt und der bestehende Gewerbestandort (Hintere Dorfstraße 76) kann sinnvoll weiter

genutzt werden. Des Weiteren befindet sich das Planungsgebiet bereits im Privatbesitz des Vorhabenträgers. Alternative Flächen im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden.

Ziel ist die Einbindung der Bauflächen in den Landschaftsraum. So soll die vorgesehene Streuobstwiese den Übergang zwischen Bebauung und Landschaftsraum bilden. Zur Vermeidung einer Dominanz des geplanten Gebäudes wird die Bauhöhe durch entsprechende Vorgaben begrenzt.

5.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des bestehenden Planungsgebietes ist über die Hintere Dorfstraße vorhanden und somit gesichert, weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

5.1.3 Medienschließung

Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen sind entlang der Hintere Dorfstraße nur teilweise vorhanden. Eine medientechnische Ver- und Entsorgung des Standortes ist im Bereich Telekommunikation und Energie gegeben.

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung mit Wasser und Abwasser erfolgt über die Hauptstraße. Der erforderliche Kanal zur Anbindung des Geltungsbereiches mit Wasser und Abwasser kann über die Flurstücke 503/1, 503/3 und 538/26 erfolgen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

5.1.4 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gem. § 50 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG nach Maßgabe der tatsächlichen Möglichkeiten weitestgehend schadlos am Ort des Anfalls zu versickern.

Anlagen und Stellflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind dicht und beständig auszuführen. Mit wassergefährdenden Stoffen belastetes Wasser ist nach vorheriger Behandlung in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Neu zu befestigende Flächen sind möglichst gering zu halten und nur bei äußerster Notwendigkeit voll zu versiegeln.

Das auf den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird primär in die umliegenden Grünflächen geleitet, die als Mulden ausgebildet werden. Aufgrund der vermuteten geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens, erhalten die Mulden einen Überlauf, der an eine neu herzustellende Leitung anbindet, die das Regenwasser in den Löschwasserteich auf dem Flurstück 503 einleitet. Die Dimensionierung der Mulden und der Leitung zum Löschwasserteich erfolgt im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung für das Vorhaben.

5.1.5 Gebäude- und Anlagenplanung

Vorgesehen ist der Bau eines bis zu zweigeschossigen Verkaufsgebäudes für Land-, Garten- und Kommunaltechnik, inklusive Büro, Werkstatt und Lagerflächen mit einer Firsthöhe von maximal 9 Metern, inklusive Stell- und Erschließungsflächen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Firmengebäudes der Firma „Gartentechnik Nocke“ mit Flächen für Verkauf, Lager, Büro und Werkstatt zulässig. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und der Errichtung eines Einzelgebäudes handelt, wird von der Festsetzung von Baugebieten §§ 1 bis 11 BauNVO abgesehen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Planes und im Planentwurf für das geplante Firmengebäude gemäß Planeintrag festgesetzt.

Das Vorhaben ist sehr konkret in Grundfläche und Gebäudekubatur anhand des Planentwurfs für das geplante Firmengebäude bemessbar. Eine Angabe des Maßes der baulichen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß kann dadurch entfallen.

Der Gebäudekörper passt sich in Form und Größe der umliegenden Bebauung an und reduziert aufgrund der kompakten Bauweise den durch Bodenversiegelung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß.

Stellplätze für Pkw sind in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

Um eine hinreichende Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung zu ermöglichen, wird die Höhe begrenzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des Planentwurfes für das geplante Firmengebäude als Planeintrag in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb des festgesetzten Baubereiches.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die bauliche Struktur des Umfeldes aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei dem zu errichtenden Gebäude handelt es sich um die Geschäftserweiterung der Gartentechnik Nocke. Die Baukonstruktion wird als Stahlhalle ausgeführt und besteht aus zwei zusammengesetzten Baukörpern. Im Kopfbau befinden sich die Verkaufs- und Ausstellungsfläche sowie ein kleines Büro. Im größeren und höheren Teil der Halle ist ein Lager-, Werkstatt- und Sanitärbereich vorgesehen.

Die Außenhaut wird mit PUR-Sandwichplatten belegt, welche senkrecht angeordnet werden. Dementsprechend liegt die Betonung der Fassade auf vertikaler Richtung. Großzügige Glasflächen im Kopfbau ermöglichen die Sicht in den Ausstellungsraum und die Werbung zum Außenraum.

Die Fassade soll hauptsächlich in einem Grauton (Steingrau) erscheinen. Farbliche Akzente entstehen durch die Werbeflächen und die Gartengeräte selbst.

5.2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt. Die genaue Lage richtet sich nach der abschließenden Gliederung des Grundstückes und ist in ihrer Breite so zu wählen, dass sowohl Liefer- als auch Kundenverkehr ermöglicht wird.

5.2.5 Leitungsrechte

Versorgungsleitungen sind möglichst unterirdisch zu verlegen.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 BauGB) - Festsetzungen

5.3.1 Vorbemerkungen

Das Bauvorhaben fällt nach § 9 SächsNatSchG unter die Eingriffsregelung.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Schutzmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und festgesetzt.

5.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es wird eine Minimierung der Flächenversiegelung durch Optimierung der Nebenflächen und wenn möglich Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau). angestrebt.

5.3.3 Schutzmaßnahmen

Die vorhandenen Gehölze (v.a. Großbäume) sind, soweit wie möglich, zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Um Schäden an Gehölzen während zukünftiger Baumaßnahmen zu minimieren, sind die DIN 18920 und RAS-LG 4 unbedingt einzuhalten. Demzufolge sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Traufbereich der Bäume und Sträucher unzulässig. Des Weiteren wird auf das BNatSchG verwiesen.

Unvermeidbare Fällungen sind bei der zuständigen Gemeinde Kottmar bzw. der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz gesondert zu beantragen. Gemäß § 39 (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen“ dürfen Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden.

5.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die „vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation mittels Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ (Anlage 2) zeigt, dass mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der geplante Eingriff kompensiert werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren.

M 1 Es sind auf der Gesamtfläche von M 1 (ca. 3.837 m²) Ausgleichspflanzungen von 30 hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten vorzunehmen. Die Baumpflanzungen sind als Streuobstwiese mit einem Bauabstand von 8-10 m umzusetzen. Qualität: Bäume: Hochstamm, Hochstamm 2xv; Stammumfang 14-16 cm auszuführen. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Das unter den Bäumen befindliche Grünland ist extensiv zu nutzen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes bzw. extensive Beweidung).

Die Bäume erhalten einen fachgerechten Erziehungs- und anschließende periodische Auslichtungsschnitte (alle 5 Jahre). Die Bäume sind vor Beschädigung (vorübergehend durch Wild, dauerhaft bei Beweidung). Totholzstrukturen sind zu erhalten.

5.3.5 Gehölz- und Strauchpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind artenstrukturiert vorzunehmen, um eine möglichst große Vielfalt zu erreichen.

Für weitere Gehölzpflanzungen außerhalb der Festsetzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden (s. Artenliste).

5.3.6 Sonstige Maßnahmen

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im gesamten Planungsgebiet untersagt.

Die Darstellungen (Planzeichen) im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan basieren auf der Planzeichenverordnung 1990 gemäß BauNVO.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der vorliegenden Gebäudeplanung sind darüberhinausgehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, ausgenommen Zufahrten und Stellplätze, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Soziale Maßnahmen (§ 180 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten, so dass soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich sind.

7. Flächenbilanz

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

Größe Plangebiet	4.520 m²
Bruttogrundfläche Firmengebäude Gartentechnik Nocke	267 m ²
zzgl. versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen (Erschließung, Stellflächen und Nebenanlagen)	450 m ²
Grünflächen	3.837 m ²

8. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“ – Obercunnersdorf

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

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

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Der vorliegende Umweltbericht wurde als Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gartentechnik Nocke, Hintere Dorfstraße“ - Obercunnersdorf mit Stand vom September 2017 erstellt. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Firmengebäudes der Firma Gartentechnik Nocke an der Hinteren Dorfstraße. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die geplanten Eingriffe und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft beschrieben und anschließend bewertet.

8.1.2 Lage im Raum

Das Plangebiet, im Landkreis Görlitz gelegen, südlich der Großen Kreisstadt Löbau, befindet sich in der Gemeinde Kottmar, am östlichen Rand des Ortsteils Obercunnersdorf. Entsprechend der Gliederung des Freistaates Sachsen in Naturregionen befindet sich das Plangebiet im Übergang vom Oberlausitzer Bergland zur östlichen Oberlausitz und wird dem Naturraum „Oberlausitzer Bergland“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstücks Nr. 504/1 der Gemarkung Obercunnersdorf. Die Größe beträgt ca. 0,45 Hektar. Ein Großteil der Fläche des Planungsgebietes wird als Garten- und Grabeland mit Streuobstbestand genutzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hintere Dorfstraße, im Nordosten und Südwesten wird das Plangebiet durch Garten- und Grabeland begrenzt. Im Südosten und Südwesten grenzt der Geltungsbereich an Ackerland.



Abbildung 3 Luftbild zur Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Quelle: GeoSN

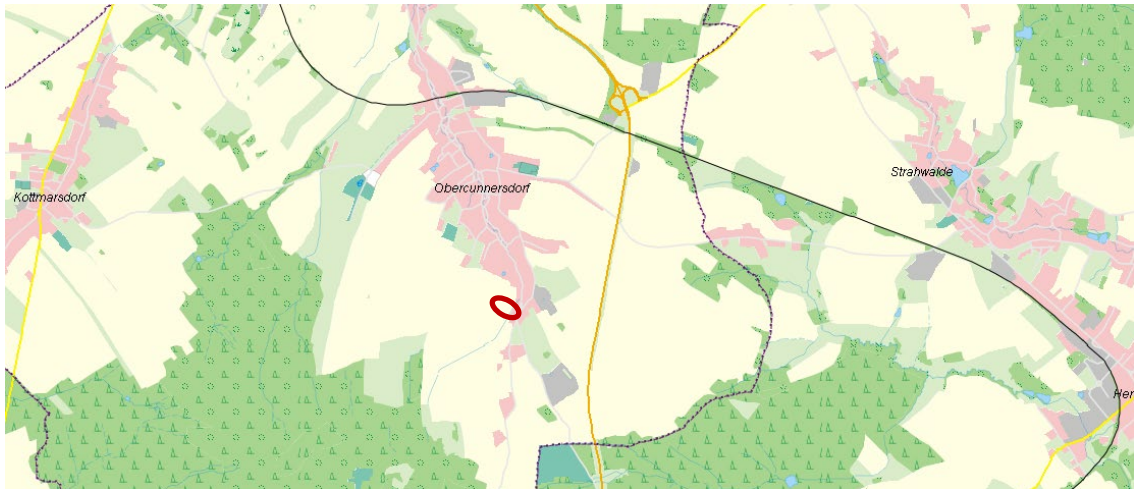


Abbildung 4 Topografische Karte zur Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Quelle: GeoSN

8.1.3 Standortuntersuchung

Das bestehende Gewerbe, Fachgeschäft für Land-, Garten- und Kommunaltechnik, das sich auf den Flurstücken 503/1 und 538/26 befindet, soll um die gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich erweitert werden. Die Flächen befinden sich bereits in Privateigentum.

Standortalternativen gab es deshalb nicht.

8.1.4 Beschreibung der möglichen Eingriffe

Geplant ist der Bau eines Verkaufsgebäudes, wobei die mögliche Bebauung maximal 300 m² Grundfläche umfassen soll und eine maximale Bauhöhe von 9 Metern nicht überschritten wird. Hinzu kommen erforderliche Erschließungsanlagen. Das Baugrundstück befindet sich entlang der Verkehrsfläche Hintere Dorfstraße.

8.1.5 Planungsgrundlagen und Fachplanungen

Gesetze

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz BauGB vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)

Weitere Planungsgrundlagen

Landesentwicklungsplan Sachsen LEP 2013 (SächsGVBl. S.582)

Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 4. Februar 2010

8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandserfassung

Die Ermittlung der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches stützt sich im Wesentlichen auf den erarbeiteten Bebauungsplanentwurf und auf eine Bestandsaufnahme vor Ort im September 2017. Dabei wurde der gesamte im Bebauungsplan dargestellte Bereich untersucht. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte dargestellt.



Abbildung 5: Bestandserfassung

8.2.2 Fotodokumentation



1 Blick auf die nordwestliche Planungsgebietsgrenze und die angrenzende Hintere Dorfstraße



2 Blick Richtung nordöstlicher Planungsgebietsgrenze



3 Blick von südwestlicher Planungsgebietsgrenze auf Streuobstwiese



4 Blick entlang südlicher Planungsgebietsgrenze



5 Blick von südwestlicher Planungsgebietsgrenze auf Garten- und Grabeland (FE 2)



Bilder

Übersicht

8.2.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Als potentielle natürliche Vegetation für das Planungsgebiet gilt der Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald.

Laut dem Geoportal des Landkreises Görlitz ist das Planungsgebiet als Streuobstwiese ausgewiesen und gehört entsprechend § 21 SächsNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Die Vorort-Begehung ergab jedoch Abweichungen. Wie im Bestandsplan dokumentiert, befindet sich im nordwestlichen Bereich eine Streuobstwiese, die in den Randbereichen jedoch als Lagerfläche für Schüttgüter bzw. als Gemüseanbaufläche genutzt wird (siehe Fotodokumentation). Diese Streuobstwiese umfasst Apfel-, Birnen- und Kirscharten.

Die südöstlich befindliche Fläche ist eine umzäunte Rasenfläche, die mit Obstgehölzen bewachsen ist. Diese Fläche hat eher den Charakter von Gartenland. In diesen Bereichen befinden sich intensiv gemähte Rasenflächen, Anpflanzungen von Nutzpflanzen mit vereinzeltem Obstgehölzbestand. Die vorhandenen Obstgehölze in diesem Bereich sind teilweise bereits abgestorben oder weisen einen großen Anteil an Totholz auf.

Das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten wurde per Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde abgeprüft. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen im Geltungsbereich demnach nicht vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, FFH- und europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Im gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde wurden keine Hinweise oder Bedenken hinsichtlich Artvorkommen bzw. Artenschutz geäußert.

Durch den unmittelbaren Ersatz des Biotoptyps Streuobstwiese im direkten Umfeld des Eingriffes ermöglicht es den lokal vorkommenden Tierarten auf die neu angelegten und in der Bewirtschaftung extensivierten Bereiche auszuweichen.

Der Verkehrsraum der anliegenden Hinteren Dorfstraße (Kreisstraße K 8671) verursacht durch seinen regelmäßigen Fahrverkehr (auch mit ÖPNV) Störungen und Beunruhigungen des Gebietes. Aufgrund seiner Lage und naturräumlichen Ausstattung besitzt das Gebiet keine potentielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die meisten planungsrelevanten Arten.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in unmittelbarer Nähe ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort, welcher auch eine Biogasanlage umfasst. Nördlich, südlich und östlich grenzt zum einen Wirtschaftsgrünland und zum anderen Ackerland an das Planungsgebiet. Das vorherrschende Biotop im Planungsgebiet ist stark vom Menschen geprägt. Nur für Tierarten, die sich dem Siedlungsraum der Menschen angepasst haben, ist das Gebiet von Bedeutung (Singvögel, Insekten und Kleinsäuger).

Im größeren Umkreis von 200 bis 350 m befinden sich in südöstlicher Richtung Baumgruppen von 100 m² bis 1 ha Größe, die ebenfalls zu den streng geschützten Biotopen entsprechend § 21 SächsNatSchG gehören.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für die Flächen des Geltungsbereichs bedeutet die vorliegende Planung eine Bestandsänderung.

Durch die geplante Bebauung und der damit erforderlichen (Teil-)Versiegelung von Erschließungsflächen wird ein Teil der noch vorhandenen Streuobstwiese beseitigt. Diese Flächen verlieren ihre biotische Funktion. Zur Kompensation wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches, der nur noch in den Randbereichen mit einzelnen Obstgehölzen bestückt ist, mit 30 neuen Obstgehölzen aufgewertet und die Bewirtschaftung des Grünlandes extensiviert.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Die vorhandenen Gehölze im südlichen Bereich sollen möglichst erhalten bleiben und verdichtet werden. Die einst in diesem Bereich vorhandene Streuobstwiese wird durch Pflegemaßnahmen aufgewertet.

Um den Eingriff auszugleichen, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- 30 Ersatzpflanzungen von Obstgehölzen im Bereich der privaten Grünfläche, wobei Bestandsobstgehölze möglichst zu erhalten und zu pflegen sind
- Fällungen von Gehölzen sind auf das Notwendigste zu beschränken
- extensive Nutzung der unbebaut bleibenden Bereiche
- Erziehungs- und Pflegeschnitte (alle 5 Jahre)
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen
- Erhalt von Totholz

Um Schäden an den Gehölzen während zukünftiger Baumaßnahmen zu minimieren, sind die DIN 18920 und RAS-LG 4 unbedingt einzuhalten. Demzufolge sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Traufbereich der Bäume und Sträucher unzulässig.

Gemäß § 39 (5) BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden.

Bewertung

Aufgrund des vorherrschenden Zustandes und mit Hinblick auf die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden die Beeinträchtigungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen als mäßig eingeschätzt, die Beeinträchtigungen für den Lebensraumverbund werden eher gering eingeschätzt. Die biologische Vielfalt kann durch die Vergrößerung und Ergänzung des bestehenden Streuobstbestandes und die Extensivierung der Grünlandnutzung verbessert werden.

Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Regionalgeologisch ist im Planungsgebiet oberflächennah weichselkaltzeitlicher Gehängelehm (Fließelem, meist solifluidal umgelagerter Lösslehm), z.T. kiesig verbreitet. Darunter folgt elsterkaltzeitlicher Geschiebelehm und Geschiebemergel. Im Geschiebemergel und -lehm sind horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert, die saisonbedingt grundwassererfüllt sein können. Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.

Festgesteine (Biotitgranodiorit der Westlausitz – Typ Demitz, mittelkörnig -> Proterozoikum bis Tiefes Paläozoikum und Basaltoid -> Tertiäre Vulkanite) sind oberflächennah nordöstlich des Planungsgebietes (Entfernung > 60m) verbreitet.

Die rolligen Sande und Kiese wirken als Porengrundwasserleiter. Der frost- und wasserempfindliche bindige Geschiebelehm / -mergel wirkt dagegen als Grundwasserstauer. Im Festgestein zirkuliert Grundwasser gebunden an offene Klüfte und Störungszonen (=Kluftgrundwasserleiter). Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

In Abhängigkeit seiner Nutzungsgeschichte kann das Planungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden sein (z.B. Auffüllungen mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung, vorhandene Bebauung).

Der Boden ist mäßig feucht bis wechselfeucht, die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist wie beschrieben gering. Bei den Bodenarten im Planungsgebiet handelt es sich um weit verbreitete Bodentypen. Die Erosionsgefährdung des Bodens, durch Oberflächenwasser ist im Planungsgebiet nicht von Bedeutung.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit der Böden

Die Böden des Plangebiets weisen weitgehend keine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte im Sinne des Bodenschutzgesetzes auf.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der Umsetzung der zulässigen Überbauung kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von maximal 717 m² offenem, belebtem Boden durch Versiegelung. Betroffen sind Böden mit mittlerem Natürlichkeitsgrad.

Damit wird im Bereich der geplanten Bebauung und der Erschließungsflächen die Funktionsfähigkeit des Bodens erheblich eingeschränkt bzw. beseitigt. Bodenbewegungen finden statt.

Während der Bauphase werden vor allem bei der Errichtung der geplanten Bebauung Bodenbewegungen im Plangebiet stattfinden.

Für Bereiche, die nicht überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung auch durch Einsatz schwerer Erdbaugeräte sowie dem Eindringen von Schadstoffen. Es kommt zu Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes. Neben dem Verlust von Boden durch Versiegelung wird es infolge von Bodenauftrag bzw. -abtrag und einer damit verbundenen Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung von Böden eine Beeinträchtigung bislang mittlerer Natürlichkeit bewirkt. Eine dauerhafte Veränderung des Bodenhaushaltes findet statt.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufschüttungen und Abgrabungen werden planungsrechtlich auf ein bautechnisch erforderliches Mindestmaß festgesetzt, ebenso Hinweise zum sorgsamem Umgang mit Mutterboden. Ein schichtgerechter Wiedereinbau von überschüssigem Bodenmaterial ist anzustreben, während der Einbau von standortfremden Bodenmaterial zu vermeiden ist. Zur Minderung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage bzw. Pflege einer Streuobstwiese im Bereich der Grünfläche vorgesehen, nichtbebaute Flächen sind extensiv zu nutzen.

Bewertung

Aufgrund des vorherrschenden Zustandes und in Hinblick auf die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden die Beeinträchtigungen als mäßig eingeschätzt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen einen geeigneten Beitrag leisten, um die Eingriffe abzumildern.

Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten sowie Trinkwasserschutzzonen. Das nächste Oberflächengewässer, das Cunnersdorfer Wasser, befindet sich nordwestlich in ca. 70 Meter Entfernung.

Das natürliche Gefälle und damit die natürliche Entwässerung verlaufen von Norden nach Südwesten. Der Wasserhaushalt im Geltungsbereich wird überwiegend durch Verdunstung, Versickerung und Abfluss geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich der neuen Bebauung und deren Erschließungsflächen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insbesondere auf das Oberflächenwasser durch die geplante Versiegelung von Flächen durch die Bebauung und dessen Nebenflächen zu erwarten.

Die Grundwasserneubildung wird sich verringern und der Oberflächenabfluss erhöhen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch entsprechende Festsetzungen sollen eine ausreichende Oberflächenversickerung in Verbindung mit einer Abflussverzögerung sichergestellt werden. Ausgeprägte Pflanzungen, die das Oberflächenwasser aufnehmen können sind als weitere Lösung möglich. Grundsätzlich gilt:

- Das Oberflächenwasser, wie auch das anfallende Dachwasser, soll möglichst innerhalb des Plangebietes dezentral zurückgehalten und zeitversetzt abgeleitet werden.
- Flächen auf denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, sind so gering wie möglich zu halten.
- geplante Stellplätze sind nur teilweise zu versiegeln.
- Die Einleitung von belastetem Oberflächenwasser in angrenzende unversiegelte Flächen ist zu vermeiden.
- Neu zu befestigende Flächen sind möglichst gering zu halten und nur bei äußerster Notwendigkeit voll zu versiegeln.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung, Teil- und Vollversiegelung von Nebenflächen wird die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss erhöht. Die Beeinträchtigungen werden

als mäßig eingeschätzt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen leisten einen geeigneten Beitrag um die Eingriffe auszugleichen.

Schutzgut Luft und Klima

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet wird durch das Ostdeutsche Binnenlandklima geprägt und wird dem Klimabezirk „Oberlausitzer Bergland“ zugeordnet. Die Jahresniederschlagsmengen liegen bei ca. 658 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt im Durchschnitt bei 7,4°C.

Die Belastungen aus der Emittentengruppe Straßenverkehr (CO, NOx) sind vorhanden, da die Kreisstraße K 8671 unmittelbar an das Planungsgebiet anschließt. Temporäre Schadstoffbelastungen durch verschiedene Landnutzungen (Landwirtschaft, Siedlungseinflüsse z.B. Rauchemittenten, Gewerbe) sind durch den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb möglich.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf die überörtlichen Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Durch die geplante Überbauung geht die klimatische Ausgleichsfunktion der bestehenden Freiflächen verloren und es entsteht das typische Siedlungsklima.

Die Bodenversiegelungen bewirken eine Erhöhung der Temperaturmaxima, da sich Flächen dieser Art tagsüber stärker als vegetationsbedeckte Flächen aufheizen. Anders als bebaute Flächen verwenden diese einen erheblichen Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers, was eine vergleichsweise geringe Erwärmung zur Folge hat. Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich des Weiteren infolge der Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten, da Niederschlagswasser schnell oberflächlich abgeführt wird.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehene Streuobstwiese wirkt sich positiv auf das Schutzgut Luft und Klima aus, da Gehölze auch Lärm und Schadstoffpartikel absorbieren können.

Bewertung

Aufgrund des vorherrschenden Zustandes und mit Hinblick auf bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden die Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stellen einen geeigneten Beitrag dar.

Schutzgut Landschaft / Erholungspotential

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der Untersuchungsraum liegt nach aktuellem sächsischem Naturschutzgesetz außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Südwestlich und südöstlich schließen sich Ackerbauflächen an das Planungsgebiet an, während sich im Nordosten eine Biogasanlage anschließt. Die Hintere Dorfstraße (K 8671) grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich.

Der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans sind keine spezifischen Forderungen für die Fläche zu entnehmen. Überregional bedeutsame Radfernwanderwege und Wanderwege sind und waren im Planungsgebiet nicht dokumentiert.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nutzungsbedingte Geräusche sowie die Beunruhigung der Sichtbeziehungen können sich störend auf das Erholungspotential auswirken.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden Gebäudehöhen begrenzt und Regelungen zur äußeren Gestaltung des Baukörpers, der Werbeanlagen, Einfriedungen usw. getroffen. Die Anlage/Instandsetzung der Streuobstwiese bildet einen Übergang zwischen Landschaftsraum und Siedlungsraum. Das Landschaftsbild wird auf diese Weise aufgewertet.

Eine grelle Farbgebung ist für die Gebäude zu vermeiden um visuelle Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Weist das geplante Gebäude mehr als 40 m² zusammenhängenden fensterlosen Fassadenflächen auf, sollten diese nach Möglichkeit mit rankenden oder kletternden Pflanzen begrünt werden. Damit soll die Massivität der Bebauung gemildert und aufgewertet werden. Falls es erforderlich ist, muss eine Kletterhilfe angebracht werden.

Empfohlen werden folgende Kletterpflanzen: Efeu (*Hedera helix*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* „Engelmannii“ oder *Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“), Hopfen (*Humulus lupulus*)

Bewertung

Die derzeitigen Gegebenheiten und die zu befürchtenden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens führen zu einer geringen Beeinträchtigung

Die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind ein geeigneter Beitrag, den Eingriff im Bereich Landschaftsbild abzumildern.

Schutzgut Mensch (Lärm / Sicherheit)

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Durch die angrenzende Biogasanlage im Nahbereich des Plangebietes sind Vorbelastungen durch Staub und Luftschadstoffen gegeben. Eine weitere Vorbelastung durch Staub- und Luftschadstoffe besteht durch die angrenzende Hintere Dorfstraße (K 8671). Mit zunehmendem Verkehrslärm zum Planungsgebiet wird nicht gerechnet, da auf der gegenüberliegenden Seite des Planungsgebietes bereits das Geschäft vorhanden ist, das im Planungsgebiet nur flächenmäßig vergrößert werden soll.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Temporäre Auswirkungen durch erforderliche Baumaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude sind zu vernachlässigen.

Darüber hinaus wird mit einer Verstärkung der Beleuchtung des Geländes gerechnet und einer damit verbundenen verstärkten Lichtemission.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung der privaten Grünfläche trägt zur Sicherung und Entwicklung des Wohnumfeldes bei.

Für die Beleuchtung sind bodengerichtete Lampenkörper mit nicht insektenanlockenden Leuchtmitteln zu verwenden. Leuchten und Leuchtenstandorte sind so auszuwählen, dass Blendwirkungen und direkte Abstrahlung auf Nachbargebäude verhindert werden (Neigung und Höhe der Leuchten, besser mehrere schwächere dezentrale Leuchten, notfalls Blenden vorsehen).

Bewertung

Aufgrund des vorherrschenden Zustandes und mit Hinblick auf die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Ein Konfliktpotential durch Schallimmissionen wird nicht erwartet, da es sich bei dem Gewerbebetrieb, lediglich um eine Betriebserweiterung handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stellen einen geeigneten Beitrag dar, die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auszugleichen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Allerdings befinden sich im weitläufigen Umfeld Kulturdenkmale gemäß §2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz und teilweise archäologische Relevanzbereiche der Ortschaft.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler entdeckt, ist dies der zuständigen Behörde umgehend zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

8.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Flächen weiterhin als Streuobstwiese und Garten- und Grabeland genutzt werden würde.

Bei einer Beibehaltung der aktuellen Nutzung bliebe die Streuobstwiese erhalten, Entwicklungsmöglichkeiten bzw. die Aufwertung des Garten- und Grabelandes durch die Instandsetzung der Streuobstwiese wären jedoch unwahrscheinlich.

Die Flächen würden zumindest teilweise Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aufnehmen können. Der Landschaftsblick bliebe erhalten.

Es wäre aber davon auszugehen, dass die Firmenerweiterung an einem anderen Standort erfolgen würde und auch dort die beschriebenen Eingriffe erfolgen.

8.3 Weitere Schutzgüter

Fläche

Der Geltungsbereich ist im Ausgangszustand nach Art der tatsächlichen Nutzung der Siedlungsfläche zuzuordnen. Durch das Vorhaben ergeben sich dabei keine Veränderungen.

Schadstoffe

Es wird eingeschätzt, dass durch den Verkauf von Gartengeräten keine Schadstoffe in die Umwelt gelangen werden. Vorkehrungen gegen ungeregelten Austritt von Ölen, Treib- und Schmierstoffen und die ungeklärte Einleitung in das Grund- oder Oberflächenwasser sind im Bereich der Werkstatt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu treffen.

Erschütterungen

- nicht relevant

Wärme und Strahlung

- nicht relevant

Belästigungen

- nicht relevant

Abfälle

Anfallende Abfälle während des Betriebes des Firmengebäudes und der Nebenanlagen sind fachgerecht zu entsorgen und wenn möglich dem Wertstoffkreislauf wieder zuzuführen.

Unfälle und Katastrophen

- nicht relevant

Techniken und Stoffe

- nicht relevant

Kumulierung der Auswirkungen

An den Geltungsbereich grenzen keine weiteren Plangebiete. Eine Kumulierung der Auswirkungen ist aus diesem Grund nicht möglich.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Verwendete Methodik zu Umweltbericht und Grünordnung, sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Analyse und Bewertung bilden vorliegende Daten, Luftbilder, Internetrecherche, Zuarbeiten zuständiger Fachbehörden sowie mehrmalige Ortsbegehungen. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ gemäß den verbreiteten Methoden.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten des Weiteren keine wesentlichen Kenntnislücken oder Datendefizite auf.

8.4.2 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

8.4.3 Zusammenfassung

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die im Durchschnitt geringen bis mäßigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt.

Dauerhaft, stellt das Vorhaben für das Gebiet Veränderungen von Boden- und Wasserhaushalt dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen und den Lebensraumverbund werden aufgrund des Ausgangszustandes und der Vornutzung als erheblich eingeschätzt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mindern den Eingriff ab.

Die Auswirkungen auf Luft- und Klima werden eher als gering eingeschätzt, die Auswirkungen auf Landschaft und Erholungspotential werden als gering eingeschätzt.

Für das Landschaftsbild ergibt sich durch die Maßnahme ein Eingriff, der nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mäßige Erheblichkeit
Boden	mäßige Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Luft und Klima	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit