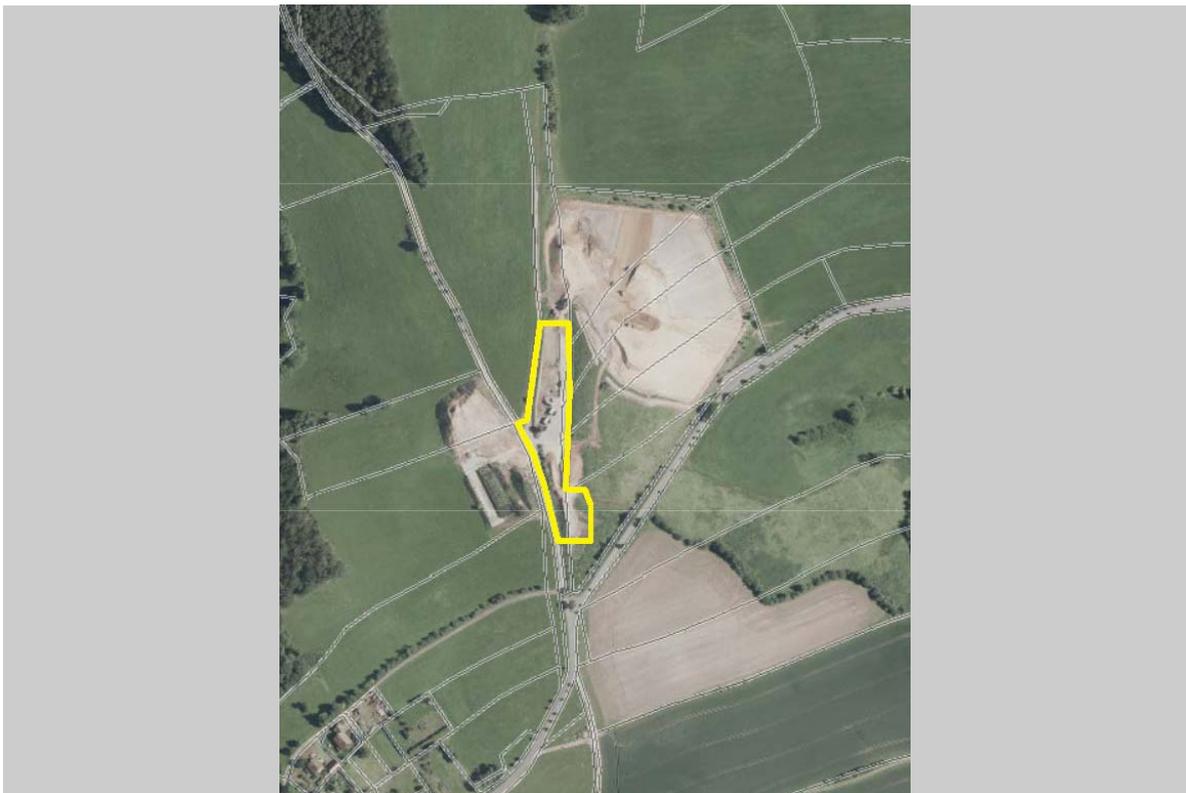


Stadt Glashütte
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Bebauungsplan
„Wertstoffhof Cunnersdorf“

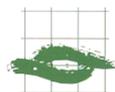
Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung



Planfassung: Dezember 2020
VORENTWURF



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Auftraggeber: Zweckverband Abfallwirtschaft
Oberes Elbtal
Meißner Straße 151a
01445 Radebeul
Tel.: 0351/40404-0
www.zaoe.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351 / 877 34-0
mail: info@buero-grohmann.de
web: [http:// buero-grohmann.de](http://buero-grohmann.de)

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	.....	3
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	.....	4
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	.....	6
4.	Erschließung	.....	7
5.	Erläuterungen zur Grünordnung	.....	7

1. Veranlassung

Der Stadtrat der Stadt Glashütte hat am 29.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wertstoffhof Cunnersdorf“ gefasst.

Im Rahmen einer Anhörung zum beantragten Vorbescheid für die Errichtung eines Wertstoffhofes durch den Zweckverband Abfallwirtschaft „Oberes Elbtal“ im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie in Cunnersdorf wurde durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge klargestellt, dass zur Herstellung des erforderlichen Baurechts eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Im Protokoll der Anhörung vom 18.02.2020 wird ausführlich begründet, warum eine Baugenehmigung aufgrund der fehlenden Privilegierung der geplanten Nutzung nach § 35 BauGB nicht erteilt werden kann. Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft „Oberes Elbtal“ hat daraufhin in Abstimmung mit der Stadt Glashütte begonnen, die entsprechenden Vereinbarungen für eine verbindliche Bauleitplanung abzuschließen. Ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Glashütte und dem Zweckverband wurde dazu entworfen, um die dafür notwendigen Regelungen über Planungskosten und evtl. erforderliche Erschließungsleistungen zu treffen.

Der geplante Wertstoffhof im Randbereich der ehemaligen Deponiefläche ist für die Annahme von Abfällen (Grünabfall, Sperrmüll, Altreifen, Kunststoffabfälle, Metallabfälle, Glasabfälle, Elektroaltgeräte, Altpapier, Kartonagen, Leichtverpackungen, Altleuchtmittel, Batterien, CD/DVD, Altkleider, Bauschutt und Baumischabfälle) vorgesehen.

Die Lagerung der angenommenen Abfälle soll in gedeckelten oder offenen Containern unterschiedlicher Größe erfolgen.

Energiesparlampen, Leuchtstoffröhren, Batterien sowie Elektrogeräte mit fest verbauten Batterien sollen in einer entsprechenden Containerkombination gelagert werden. Notwendige Sozial- und Sanitäreinrichtungen werden über bereits vorhandene Systemkomponenten (Büro und Sanitärcontainer) realisiert.

Grundsätzlich wird die Nachnutzung der ehemaligen Deponie durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge befürwortet. Die Abstimmungen mit dem Landratsamt haben dazu geführt, dass eine einstweilige Lösung für die Errichtung und Nutzung der Fläche als Wertstoffhof gefunden werden konnte, um einen Zeitverlust zu vermeiden.

Aus diesem Grund wurde mit Bescheid vom 24.09.2020 durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge eine befristete Baugenehmigung gemäß § 72 SächsBO erteilt.

Diese befristete Genehmigung gilt für die Dauer von 2 Jahren innerhalb der Grenzen der gesicherten „Deponie Cunnersdorf“. Für diese Deponie wird ein Nachsorgeplan erstellt, der mit Vorlage des Stilllegungsbescheides verbindlich wird und zu beachten ist.

Es ist davon auszugehen, dass bis zum Auslaufen der Befristung die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine unbefristete Baugenehmigung mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden können und damit ein nahtloser Weiterbetrieb des Wertstoffhofes am Standort Cunnersdorf gesichert werden kann.

Die befristete Baugenehmigung ist mit entsprechenden Nebenbestimmungen erlassen worden, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit zu beachten sind.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Glashütte weist für den geplanten Wertstoffhof eine entsprechende Darstellung als Sondergebiet aus. Damit wird dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches grundsätzlich Rechnung getragen. Das Aufstellungsverfahren für den verbindlichen Bauleitplan wird somit im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

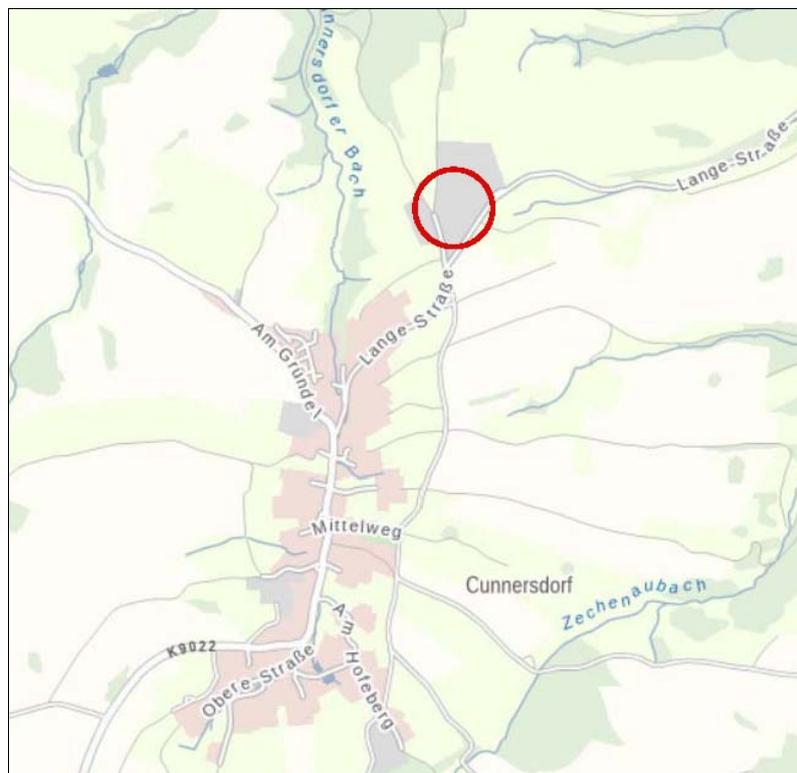
2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile der Flurstücke 604, 614/2, 635/2, 640/2 und 698/1 der Gemarkung Cunnersdorf. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,67 ha. Der Standort liegt ca. 250 m nordöstlich des Ortsrandes von Cunnersdorf.

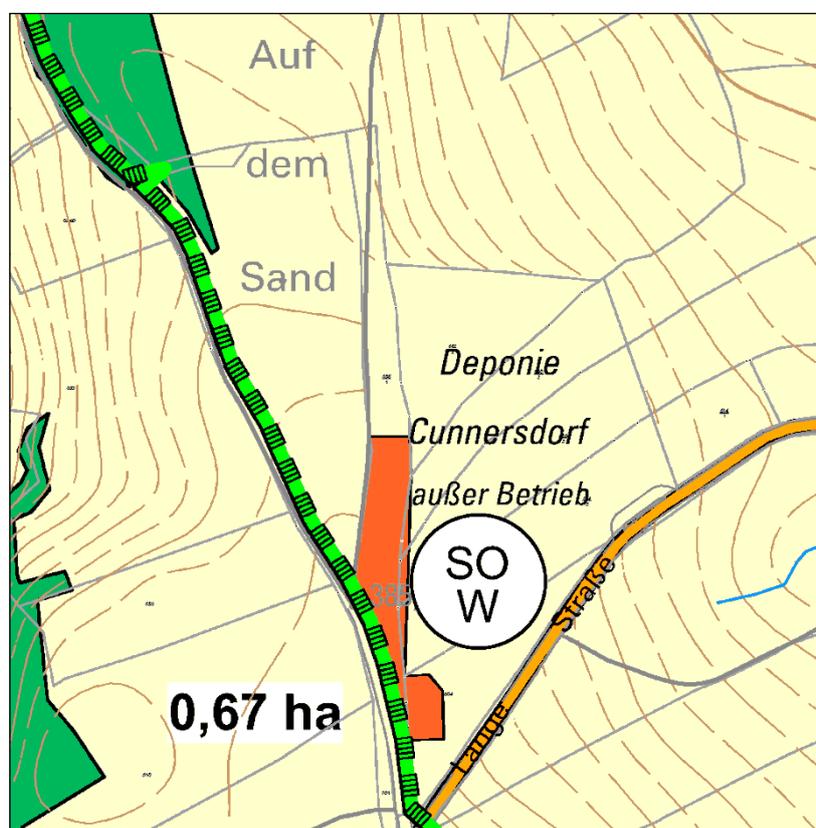
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	6.708 m²	100 %
SO-Fläche	5.840 m ²	87,06 %
Straßenverkehrsfläche	325 m ²	4,85 %
Grünflächen	543 m ²	8,09 %

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes



3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung für den geplanten Betrieb eines Wertstoffhofes festgeschrieben, der entsprechend der vorliegenden befristeten Baugenehmigung auf Dauer weiter betrieben werden soll.

Die wesentlichsten Festsetzungen werden somit auf der Grundlage des vom Zweckverband Abfallwirtschaft entwickelten Konzeptes für den Betrieb eines Wertstoffhofes getroffen.

Als zulässige Nutzungsart erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, bei dem die spezielle Nutzungsart festgeschrieben wird.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entsprechen dem speziellen Anwendungszweck des Plangebietes. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8, die maximale Höhe baulicher Anlagen und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gewährleisten die beabsichtigte Nutzung und sorgen dafür, dass eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche Einbindung des geplanten Wertstoffhofes in das Landschaftsbild garantiert wird.

Aufgrund der Spezifik der vorliegenden Planaufgabe werden darüber hinaus lediglich örtliche Verkehrsflächen und die geplante Zufahrt zur künftigen Anlage festgesetzt. Auf gestalterische Festsetzungen wird aus den genannten Gründen gänzlich verzichtet.

Eine Besonderheit des Standortes ist die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“. Gemäß den geltenden rechtlichen Regelungen zur Bauleitplanung ist grundsätzlich für eine verbindliche Planung die Ausgliederung der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen aus dem LSG erforderlich.

Bereits mit dem vorliegenden Bescheid der befristeten Baugenehmigung vom 24.09.2020 ist eine naturschutzrechtliche Erlaubnis erteilt worden.

Das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 12 SächsNatSchG verbunden mit der Erlaubnis gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 6 der Verordnung des Weißeritzkreises zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Osterzgebirge“ wird dazu in diesem Bescheid mit entsprechenden Nebenbestimmungen erteilt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die naturschutzrechtliche Erlaubnis zu erteilen war, wenn die Handlungswirkungen der in § 4 der Schutzgebietsverordnung genannten Verbotstatbestände nicht zur Folge hat oder durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ist nach Auffassung der Stadt Glashütte deshalb zu prüfen, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine

Verlängerung der naturschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 12 SächsNatSchG möglich ist und dementsprechend auf ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG für das Plangebiet verzichtet werden kann.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsverbindungsstraße Schlottwitz-Cunnersdorf, von der ein befestigter Weg an der Westseite der Deponie anschließt. Hier befindet sich gegenwärtig eine größere asphaltierte Fläche als Eingangsbereich bzw. Zufahrt.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem grundsätzlich als gesichert zu betrachten.

Im Zuge der Realisierung der befristeten Baugenehmigung vorgesehenen Nutzungsaufnahme ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches geplant. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die notwendigen geordneten Entwässerungsverhältnisse für den geplanten Wertstoffhof gewährleistet sind.

Detaillierte Aussagen zur den einzelnen Medien werden nach der Erstbeteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Erläuterungen zur Grünordnung

Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Stadt Glashütte im Ortsteil Cunnersdorf. Es liegt am nördlichen Rand von Cunnersdorf an der Langen Straße. Cunnersdorf liegt nördlich der Stadt Glashütte. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Glashütte beträgt ca. 6,3 km.

Naturräumlich betrachtet liegt Cunnersdorf im Nordosten des Naturraums Unteres Osterzgebirge und erstreckt sich in einem Tal entlang des Cunnersdorfer Bachs. Die Oberflächengestaltung des Naturraum Unteres Osterzgebirges wird von der generell nach Nord gerichteten allmählichen Abdachung des Erzgebirges bestimmt. Im Naturraum vorherrschende Reliefformen sind wellige Plateaus, Hochflächen, Riedel sowie Tal-Riedel-Gebiete mit Flach- bis Lehnhängen. Mit steigender Meereshöhe sowie über härteren Gesteinen kommen auch Kuppen- und Zerschneidungsgebiete vor. Zwischen den genannten Vollformen verlaufen die mehr oder weniger gewundenen, im Längsverlauf nordwärts gerichteten Haupt- und Nebentäler der von den Oberen Berglagen kommenden Flüsse. Bei den Talformen herrschen Kerbsohlentäler vor.

Je nach Verwitterungswiderstand des angeschnittenen Grundgebirges wurden außerdem Kerb- und Sohlentäler, in den unteren Lagen auch Muldensohlen- und Muldentäler sowie beckenartige Talweitungen herausgebildet. Das B-Plangebiet liegt im Gebiet der Reinhardtsgrimmaer Hochflächen an der Grenze zum Liebstädter Riedelland im Osten. Das Plangebiet erstreckt sich oberhalb des Tales des Cunnersorfer Bachs auf einer Höhe von 382-387 m ü. NN.

Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen auf bzw. am Rand einer Deponie. Als Leitbodenform ist laut digitaler Bodenkarte (BK 50) für den größten Teil des Geltungsbereiches eine podsolige Parabraunerde-Braunerde aus periglazierem Grus führendem Lehm anzutreffen, der über einem periglazierem Grussand liegt.

An dem östlichen Rand kommt ein Regosol aus gekipptem Sandschutt vor. Im Norden schließt sich ein Braunerde-Podsol aus periglazierem Kies führendem Sand an, der über tiefem Sandkies liegt.

Die meisten Bereiche Plangebietes sind versiegelt und durch Anschüttungen und neue Geländemodellierungen überprägt worden. Deshalb kann für das Plangebiet und alle weiteren Flächen mit den Parabraunerde-Braunerden davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und -strukturen zum größten Teil durch den anthropogenen Einfluss verändert und überprägt wurden.

In den Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 werden genauere Angaben zu unterschiedlichen Eigenschaften der Böden gemacht. Die Parabraunerde-Braunerden im B-Plangebiet, welche noch als Wiese oder sonstige Grünfläche genutzt werden, haben eine

geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein geringes Wasserspeichervermögen. Diese Böden besitzen eine mittlere Erodierbarkeit durch Wasser.

Die Böden mit dem Regosol an den östlichen Rändern des Geltungsbereiches haben eine sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein sehr geringes Wasserspeichervermögen. Diese Böden haben eine sehr geringe Erodierbarkeit durch Wasser. Die Regosolböden haben aufgrund ihrer Eigenschaften ein Biotopentwicklungspotenzial für extreme trockene Böden. Die Böden mit dem Braunerde-Podsol im Norden des Geltungsbereiches haben eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein mittleres Wasserspeichervermögen. Diese Böden besitzen eine sehr geringe Erodierbarkeit durch Wasser.

Alle Böden im Geltungsbereich haben geringe Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken.

Hydrologische Verhältnisse

Im B-Plangebiet gibt es keine Fließgewässer. Es gab es lediglich ein künstliches Regenrückhaltebecken, das jedoch gerade zurückgebaut und verfüllt wird. Als nächstes Fließgewässer fließt ca. 115 m östlich des Geltungsbereiches ein Bach ohne Namen, der später im Osten in Schlottwitz in den Schlottwitzgrundbach mündet. Der Schlottwitzgrundbach mündet wiederum in die Müglitz. Die Müglitz ist ein Gewässer 1. Ordnung und fließt ca. 1,7 km östlich des Geltungsbereiches von Süd nach Nord. Der namenlose Bach ist ein Gewässer 2. Ordnung. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Cunnersdorfer Bach und fließt in Richtung Norden. Dieser ist ebenfalls ein Gewässer 2. Ordnung.

Die Flächen entlang der Müglitz gehören zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet UEG HQ (100) mit der Bezeichnung U-5371014 „Müglitz“. Das B-Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes.

Das Grundwasser wird in einem Poren- bzw. Kluftgrundwasserleiter aus dem Sedimentgestein der Kreide, die vorwiegend silikatisch ist, geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird laut den GIS-Daten des LfULG über die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) für den größten Teil des Geltungsbereiches mit hoch bewertet. Lediglich im Norden gibt es einen kleinen Bereich, der mit mittel bewertet wird.

Klimatische Verhältnisse

Die mittleren korrigierten Jahresniederschläge liegen im Bereich von Cunnersdorf bei ca. 708 mm/Jahr. Die Jahrestemperatur beträgt ca. 7,4 °C.

Um das B-Plangebiet bilden alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist – wenn sie nicht über belastete Flächen fließt – Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischluftlieferant“. Sie kann in den Tallagen zu Kaltluftstaus führen, die lufthygienisch unerwünscht sind. Im Plangebiet selbst gibt es kleinere Wiesenflächen, die eine unerhebliche Auswirkung auf das Kleinklima des Plangebietes selbst haben.

Der Abfluss der Kalt- und Frischluft der angrenzenden und außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgt in Richtung Cunnersdorfer Bach nach Westen und hat somit keine Auswirkungen auf die im Süden gelegenen Siedlungsflächen des Ortes Cunnersdorf.

Diese Flächen sind nicht von der Planung betroffen. Zudem gibt es in den stark durchgrüntem südlich gelegenen Siedlungsbereichen von Cunnersdorf aufgrund der umgebenden Landwirtschaftsflächen und Grünflächen kaum Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft unbedingt notwendig machen.

Arten- und Biotoppotential

Das weitere nördliche, westliche und südliche Umfeld des Plangebietes ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Dabei handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen. Im Osten schließen sich an den Geltungsbereich die eigentlichen Haldenflächen an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich auf einen versiegelten Wirtschaftsweg, der nördlich der Zufahrt zur Deponie in einen unbefestigten Schotterweg übergeht. Östlich der Zufahrt befinden sich zwei große Horizontalsilos.

Laut der Biotoplandnutzungskartierung aus dem Jahr 2005 zählt das Plangebiet zu einer anthropogen genutzten Sonderfläche, die aus sonstigen Aufschüttungen und Ablagerungen besteht. Bei einer Bestandsaufnahme im Anfang November 2020 konnte diese Nutzung bestätigt werden. Dabei kommen im südlichen Bereich Ansaatgrünlandflächen vor. Im mittleren Geltungsbereich befinden sich versiegelte Wege- und Lagerflächen. Ein Weg führt entlang der östlichen Grenze bis in den Norden des Geltungsbereiches. Zwischen diesem Weg und der westlichen Grenze liegen Flächen mit Verkehrsbegleitgrün und Flächen einer Baustelle aus einer vegetationslosen Kies- und Schotterfläche.

Am westlichen Rand der versiegelten Lagerfläche stehen im Bereich einer Zufahrt mehrere Container. Südlich der Zufahrt steht ein großer Strauch. Als potenzielle natürliche Vegetation würde im Plangebiet ein (Hoch)kolliner Eichen-Buchenwald vorkommen.

Das B-Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Osterzgebirge“ mit der Schutzgebietsnummer d 78. Die westliche Grenze des LSG verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und weil die Baugrenzen sich innerhalb einer bereits versiegelten Lageflächen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes kommt. Die Sanierungsmaßnahme zur Sicherung der Deponie Cunnersdorf tragen dazu in einem wesentlichen Umfang bei.

Im Bereich des B-Plangebietes gibt es keine geschützten Biotope.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich laut Biotopverzeichnis des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge in ca. 96 m Entfernung eine Seggen- und binsenreiche Feuchtweide und Flutrasen mit einem Binsen-, Waldsimen (GFF) mit der Biotopnummer 5148U4311. Östlich erstreckt sich in ca. 118 m Entfernung eine Seggen- und binsenreiche Feuchtweide und Flutrasen mit einem Binsen-, Waldsimen und einem Schachtelhalmsumpf (GFF MNB) mit der Biotopnummer 5148U5341. Beide sind als Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung dem § 21 SächsNatSchG geschützt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 1,1 km südöstlich des B-Plangebietes. Es handelt sich um eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Müglitztal“ (EU-Nr.: 5048-302). In gleicher Entfernung und Richtung erstreckt sich das europäische Vogelschutzgebiet „Osterzgebirgstäler“ (EU-Nr.: 5048-451). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes, des europäischen Vogelschutzgebietes und der geschützten Biotope durch das B-Plangebiet kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Verkehrsflächen sowie aufgrund der Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild und Erholung

Glashütte ist vor allem wegen seiner traditionellen Uhrenindustrie weit über Sachsen hinaus bekannt. Neben dem Uhrenmuseum als Höhepunkt eines Besuches in Glashütte, gibt es in der Kernstadt und den Ortsteilen viele weitere Sehenswürdigkeiten und Erlebnisbereiche. So gibt es denkmalgeschützte Kirchen in Glashütte, in Reinhardtsgrimma mit einer Silbermannorgel, in Dittersdorf oder in Johnsbach sowie das Barockschloss Reinhardtsgrimma mit seinem Park im englischen Stil.

Ein weiteres Ausflugs- oder Freizeitziel ist z. B. die Märchenwiese Reinhardtsgrimma. Im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld gibt es keine touristischen Sehenswürdigkeiten. Für die Erholung hat der größte Teil des Plangebiets selbst keine Bedeutung. Entlang des Geltungsbereiches verlaufen markierte Wanderwege, die in Richtung Süden nach Glashütte und in Richtung Norden nach Reinhardtsgrimma und Hausdorf führen. Sonst haben lediglich die weiter entfernt südlich gelegenen Wohngebiete mit ihren Gärten und die Wege einen Wert für die Erholungseignung. Auch für das Landschaftsbild gibt es im Geltungsbereich keine besonders wertvollen Strukturen und Elemente. Im Plangebiet selbst hat nur der Strauch im Bereich der Zufahrt einen Wert für das Landschaftsbild. Der begrünte Hügel der Deponie ist in einem gewissen Sinne ebenfalls landschaftsbildprägend. In der näheren Umgebung sind Einzelbäume, Baumreihen entlang von Wegen und Straße sowie Baugruppen und Feldgehölze wertvoll für das Landschaftsbild. Vom Plangebiet gibt es gute Blickbeziehungen zu den Hügeln und Bergen des Osterzgebirges.

Artenschutz

Im B- Plangebiet und dessen Umfeld kommen Tierarten als „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (z.B. Gebäude und Grünflächen) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert. Die vorhandenen Lebensräume der „Kulturfolger“ besitzen eine allgemeine Bedeutung. Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten. Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Arten im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes „Wertstoffhof Cunnersdorf“ sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Durch die Bebauung und die Verkehrsflächen (Straßen/ Wege/Stellflächen) kommt es im Plangebiet zu einem komplexen Eingriff, der nahezu alle Schutzgüter betrifft. Aufgrund der Vornutzung als Deponie sowie der überwiegend intensiven Nutzung der Grünlandflächen als Ansaatgrünland, werden keine hochwertigen Strukturen überplant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des neuen B-Planes wird 0,8 betragen. Damit dürfen 80 % der gesamten Grundfläche des Sondergebietes Wertstoffhof überbaut werden. Am gravierendsten ist deshalb der Eingriff in das Boden- und Wasserpotential durch die Neuversiegelung. Diese beträgt unter Berücksichtigung der bereits im Bestand versiegelten Flächen ca. 0,22 ha. Im Bestand sind ca. 149 m² teilversiegelte Verkehrsflächen, von denen mindestens ca. 76 m² neu versiegelt werden können. Bei den teilversiegelten Verkehrsflächen des Bestandes handelt es sich um Wegeflächen im Bereich der Zufahrt und im Norden des Geltungsbereiches.

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen mit der geplanten Begrünung auf eine Minimierung und Kompensation des durch Aufstellung des B-Planes „Wertstoffhof Cunnersdorf“ möglichen Eingriffes ab. Bedingt durch die relative Insellage des Plangebietes, abgesetzt vom Ortsrand, ist die landschaftliche Einbindung des Plangebietes von großer Bedeutung. Entlang der westlichen Grenze soll eine Hecke aus Strauchpflanzungen sowie eine Baumreihe angelegt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches soll in einer externen Kompensationsmaßnahme E 1 eine Baumreihe gepflanzt werden.

Um die innere Durchgrünung des Gebietes zu sichern, sind Baumpflanzungen in Abhängigkeit vom Grad der Überbauung vorzunehmen, d.h. je intensiver die Bebauung erfolgt, desto mehr Bäume sind zu pflanzen (1 Baum je 1.000 m² überbauter Fläche, siehe Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen). Diese Maßnahmen dienen, neben Gestaltungseffekten, der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und des Landschaftsbildes.

Eingriffs- /Ausgleichbilanz

Zum Nachweis der Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zu Grunde gelegt. Als Ausgangszustand werden die Flächen bewertet, wie sie bei der Bestandsaufnahme am 08.11.2020 angetroffen wurden und wie sie in aktuelleren Luftbildern zu erkennen sind. Diese wurden als ein sonstiges Gebüsch (Strauch, Punktwert 21), ein Ansaatgrünland (Punktwert 6), Verkehrsbegleitgrün (Punktwert 3), eine Baustelle (Kies- und Schotterfläche) (Punktwert 2), ein teilversiegelter Weg (Punktwert 2), versiegelte Wege (Punktwert 0), ein versiegelter Lagerplatz (Punktwert 0) und Gebäude in Form von Containern (Punktwert 0) angesetzt. Da es laut Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal geplant ist, das Gebüsch zu erhalten, wird dies in der Planung wie im Bestand bewertet.

Die Berechnung für das Sondergebiet erfolgte entsprechend der Vorgabe der Handlungsempfehlung pauschal mit dem Punktwert 1, die der Verkehrsflächen mit 0 und die versiegelten Wegeflächen mit 0. Die Berechnung der neuen Heckenpflanzung entlang des Zaunes wird, wie in der befristeten Baugenehmigung vom 24.09.2020, mit 18 Wertpunkten angesetzt, weil diese u. a. eine besondere Funktion für das Landschaftsbild hat. Die Feldhecke außerhalb des Plangebietes wird mit 22 Werteinheiten bewertet.

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Bioloipwert (BW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x8)	WE Wertminderung WEMind. (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs- bedarf (WEMind. A)
private Grünfläche (Hecke)								Summe	591	3.978	3.387	
	Verkehrsbegleitgrün	3	02.03.310	sonstige Hecke	18	15	153	459	2.754	2.295	A	2.295
11.05.100	Baustelle (Kies- und Schotterfläche)	2	02.03.310	sonstige Hecke	18	16	66	132	1.188	1.056	A	1.056
11.05.200	Lagerplatz, versiegelt	0	02.03.310	sonstige Hecke	18	18	1	0	18	18	A	18
11.04.100	Weg versiegelt	0	02.03.310	sonstige Hecke	18	18	1	0	18	18	A	18
private Grünfläche (Bestand_Verkehrsbegleitgrün)								Summe	963	984	21	
02.01.000	sonstiges Gebüsch (Strauch)	21	02.01.000	sonstiges Gebüsch (Strauch)	21	0	1	21	21	0	A	0
06.03.300	Ansatzgrünland	6		Verkehrsbegleitgrün	3	-3	7	42	21	-21	A	-21
	Verkehrsbegleitgrün	3		Verkehrsbegleitgrün	3	0	300	900	900	0	A	0
11.04.100	Weg versiegelt	0		Verkehrsbegleitgrün	3	3	14	0	42	42	A	42
Sondergebiet Wertstoffhof (SO)								Summe	13.244	6.140	-7.104	
02.01.000	sonstiges Gebüsch (Strauch)	21	02.01.000	sonstiges Gebüsch (Strauch)	21	0	15	315	315	0	A	0
06.03.300	Ansatzgrünland	6	11.05.300	sonstige Sonderfläche	1	-5	1.594	9.564	1.594	-7.970	A	-7.970
	Verkehrsbegleitgrün	3	11.05.300	sonstige Sonderfläche	1	-2	201	603	201	-402	A	-402
11.05.100	Baustelle (Kies- und Schotterfläche)	2	11.05.300	sonstige Sonderfläche	1	-1	1.308	2.616	1.308	-1.308	A	-1.308
11.04.100	Weg teilversiegelt	2	11.05.300	sonstige Sonderfläche	1	-1	73	146	73	-73	A	-73
11.04.100	Weg versiegelt	0	11.05.300	sonstige Sonderfläche	1	1	10	0	10	10	A	10
11.05.200	Lagerplatz, versiegelt	0	11.05.300	sonstige Sonderfläche	1	1	2.581	0	2.581	2.581	A	2.581
	Gebäude	0	11.05.300	sonstige Sonderfläche	1	1	58	0	58	58	A	58
Straßenverkehrsflächen (Weg versiegelt)								Summe	809	0	-809	
06.03.300	Ansatzgrünland	6	11.04.100	Weg, versiegelt	0	-6	105	630	0	-630	A	-630
	Verkehrsbegleitgrün	3	11.04.100	Weg, versiegelt	0	-3	9	27	0	-27	A	-27
11.04.100	Weg teilversiegelt	2	11.04.100	Weg, versiegelt	0	-2	76	152	0	-152	A	-152
11.04.100	Weg versiegelt	0	11.04.100	Weg, versiegelt	0	0	135	0	0	0	A	0

F (Gesamt)	Bestand	Planung	WE A (Gesamt)
6.708	15.607 WE	11.102 WE	-4.505
Wert in Prozent	100%	71%	

Zusammenfassend ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Bilanz:

Gesamtbilanz -4.505 WE

Um das Defizit vollständig kompensieren zu können, ist eine weitere Kompensationsmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes notwendig. Als Kompensationsmaßnahme E1 ist die Anlage einer Feldhecke auf einer südlich des Geltungsbereiches gelegenen Fläche geplant.

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Code	Biotoptyp (vor Umsetzung der Maßnahme)	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biotoptyp (nach Umsetzung der Maßnahme)	Wert (nach Umsetzung der Maßnahme)	Fläche (F) in m ²	Punktwert Aufwertung (Spalte 6- 3)	Wertegewinn (WE)
06.03.200	Intensivgrünland	10	02.02.100	Feldhecke	22	188	12	2.256

F (Gesamt) 188 Summe 2.256

Damit ergibt sich für das B-Plangebiet nach Anrechnung der Kompensationsmaßnahme E1 folgende Bilanz:

Bilanz (B- Plangebiet)	-4.518 WE
Kompensationsmaßnahme E1	+2.256 WE
	-1.902 WE

	Plangebiet Ist-Zustand in WE und %	Plangebiet Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen und ohne Kompensationsmaßnahmen in WE und %	Plangebiet Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahme in WE und %
Wert	15.607 WE (100%)	11.102 WE (71%)	13.358 WE (86%)

Der Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich beträgt 15.607 WE. In der Summe ergibt die Bilanz der Planung im Geltungsbereich des B-Planes mit den grünordnerischen Maßnahmen und ohne Berücksichtigung von externen Kompensationsmaßnahmen 11.102 WE, was 71% des bilanzierten Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich entspricht. Es verbleibt somit ein Defizit von 29 %. Mit der Umsetzung der Planung (inkl. grünordnerische Maßnahmen) und der externen Kompensationsmaßnahme E1 werden 13.358 WE erreicht. Es verbleibt ein restliches Defizit von -2.249 WE. Der Eingriff des gesamten B-Plangebietes ist somit zu rund 86 % kompensiert. Dieser Ausgleich erscheint der Gemeinde unter den gegebenen Umständen als vollkommen angemessen für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe.

Aus der grünordnerischen Festsetzung zur Baumpflanzung in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche für das B-Plangebiet resultieren insgesamt 5 weitere Baumpflanzungen, die im o. g. Bilanzierungsmodell keinen Niederschlag finden. Sie führen jedoch zu einer deutlichen Strukturanreicherung in den Randbereichen und tragen zu einer Vernetzung der Grünstrukturen mit den angrenzenden Flächen bei.