Gemeinde Neuendorf/NL

Amt Peitz

vorzeitiger Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauhof Schulze & Diemar GmbH & Co.

Begründung der Fassung vom November 1995

Impressum:

Vorhabenträger: Wöltinger & Co.
GmbH & Cie. Handels-KG
Muskauer Straße 12
03185 Neuendorf/NL
Tel. Peitz (035601) 3 01 4 2

Planung Plansatzung Planungsbüro
WOLFF
architektur stadt- und dorfplanung
03044 Cottbus Annenstraße 4
Tel / Fax Cottbus (0355) 70 04 57

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

	Seite
1. Allgemeines/Verfahren/Erforderlichkeit/Aufgabenstellung	4
2. Rahmenbedingungen und Zielstellung	4
3. Leitbild und Auswirkung der Planung	5
4. Durchführung und weiterführende Maßnahmen	6

Teil 2 Begründung zum Grünordnungsplan

1. Veranlassung/Allgemeines/Methode	7
2. Untersuchungsgebiet	7
3. Bestandserfassung	8
3.1. Tier- und Pflanzenwelt	8
3.2. Boden/Geologie/Relief	8
3.3. Wasser/Hydrologie	9
3.4. Luft/Klima	9
3.5. naturräumlicher Charakter/Orts- und Landschaftsbild	9
3.6. Forst- und Landwirtschaft	9
3.7. Freizeit und Erholung	9
4. Konfliktbeschreibung/Eingriffsermittlung	9
4.1. Tier- und Pflanzenwelt	10
4.2. Boden/Relief/Wasserhaushalt	10
4.3. Luft/Klima	11
4.4. Forst- und Landwirtschaft	11
4.5. Freizeit/Erholung	11
4.6. Orts- und Landschaftsbild	11
4.7. Flächenbilanz	12

4.8. Eingriffsermittlung 12
4.9. Zusammenfassung 13
5. Grünordnungsmaßnahmen 14
5.1. Grundsätze 14
5.2. rechtliche Festsetzungen und Durchführung 14
5.3. Schutz- und Pflegemaßnahmen 15
6. Anhang 16

Pflanzempfehlungen 16

Teil 3 Karten und Pläne

Übersichtskarte
Bestandskarte
Grünordnungs- und Gestaltungsplan
Vorhaben- und Erschließungsplan
Gebäudeentwurf

Teil 1 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Allgemeines/Verfahren/Erforderlichkeit/Aufgabenstellung

Das Tiefbauunternehmen SCHULZE & DIEMAR hat gegenwärtig seinen Standort innerhalb des bebauten Bereiches von NEUENDORF. Das Unternehmen beabsichtigt, seinen Sitz in der Gemeinde beizubehalten und die Arbeitsplätze im Dorf zu erhalten. Dieses Anliegen wird von Seiten der Gemeinde unterstützt.

Die notwendige Modernisierung und flächenmäßige Expansion des Betriebes ist am derzeitigen Standort der Niederlassung auf Grund fehlender Flächen nicht durchzuführen. Mit der Entwicklung des Unternehmens vergrößert sich auch das Konfliktpotential hinsichtlich möglicher wechselseitiger Störungen und Beeinträchtigungen zwischen den vorhandenen und geplanten Wohnflächen in der Umgebung und dem Unternehmen. Geeignete Ersatzflächen sind im Innen- oder Randbereich der Siedlung nicht vorhanden (siehe auch Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 16.09.1992).

Im ursprünglich vorgesehenen Gewerbegebiet der Gemeinde war die Neuansiedlung des Betriebes geplant.
Der Aufbau eines umfangreichen Arbeitsstättengebietes ist in Neuendorf planerisch nicht mehr beabsichtigt. Im Entwurf zum Teilflächennutzungsplan ist nunmehr eine begrenzte gewerbliche Ansiedlung an der Jänschwalder Straße vorgesehen.

Die Firma Wöltlinger & Co. GmbH & Cie. Handels-KG beabsichtigt, zur Schaffung des Baurechts für die Firma SCHULZE & DIEMAR auf dieser Fläche einen vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmeG als Voraussetzungen für die Neuansiedlung seines Unternehmens am Standort vorzulegen. Gleichzeitig wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der Standort der neuen Betriebsstätte ist auf dem Flurstück 28 der Flur 1 der Gemarkung Neuendorf geplant. Das Plangebiet wird begrenzt:

-im Norden durch das Flurstück 27/1
-im Osten durch die Jänschwalder Straße
-im Süden durch das Flurstück 29
-und im Westen durch das Flurstück 24
der Flur 1 der Gemarkung Neuendorf

Auf Anfrage wurde der Standort als gewerblicher Einzelstandort im Außenbereich von der Kreisverwaltung und der Raumordnungsbehörde im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens landesplanerisch befürwortet.
Die notwendigen eigentumsrechlichen Schritte sind bereits eingeleitet worden. Mittlerweile ist die Firma Eigentümerin des Grundstückes. Es ist vorgesehen, nach Fertigstellung des neuen Sitzes, den Betrieb ab 1996 vollständig aus dem Dorf zu verlagern.

2. Rahmenbedingungen und Zielstellung

Das Grundstück des Betriebes liegt direkt an der Jänschwalder Straße, unmittelbar nördlich an der geplanten und als Landesstraße eingestuften Umgehungsstraße der Gemeinde. Ein einzelnes Gehöft befindet sich in 100m Entfernung nordöstlich des Standortes. Die ersten Wohngrundstücke des Ortes, wie auch das Umspannwerk Neuendorf sind ca. 350m vom

Betriebsgelände entfernt. Die Eisenbahnstrecke Cottbus - Guben wird in ca. 200m Entfernung am Grundstück vorbei führen.

Das Gelände ist eben und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig werden die Flächen nicht bearbeitet. Die Baufläche befindet sich innerhalb eines stark in Anspruch genommenen Trassenstreifens zwischen den Peitzer Teichen im Norden und den Tagebauflächen südlich der Gemeinde. Das Gebiet ist, wie der gesamte Ort, Teil des Landschaftsschutzgebietes "Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben".

3. Leitbild und Auswirkung der Planung

Auf dem 7500m² großen Grundstück ist geplant, den Hauptsitz des im Territorium etablierten, auf Rohrleitungs- und Tiefbau spezialisierten Bauunternehmens mit z. Z. 40 Arbeitskräften eizurichten. Im Endausbau wird das Unternehmen etwa die doppelte Anzahl Arbeitskräfte beschäftigen. Davon werden 12 bis 15 ständig am Standort tätig sein; die übrigen auf den Baustellen.

Auf dem Betriebsgelände sollen ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude für ca. 10 Büroarbeitsplätze errichtet werden. Hier werden auch die Sozialräume der gesamten Belegschaft und eine Hausmeisterwohnung untergebracht. Weiterhin sind eine Fahrzeughalle/Werkstatt mit ca. 200 m² Grundfläche, eine Tankstelle für den Eigenbedarf und ein Technikgebäude vorgesehen. Spätere Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude sind eingeplant.

Ein bedeutender Teil des Bauhofes wird von einem Freilager und Abstellplatz eingenommen. Dort werden Container, Baustoffe und -materialien, wie Rohre, Schüttgüter und Holz gelagert. Wobei ein Teil davon überdacht werden kann.
Die Flächen für Schüttgüter werden durch Spundwände voneinander abgeteilt. Ein Teil der Nutzfahrzeuge und Technik wird ebenfalls auf dem Betriebsgelände abgestellt. Daneben sind 20 Stellplätze für das Personal und die Besucher, sowie ein Carport für die Hausmeisterwohnung vorgesehen. Etwa 20% des Betriebsgeländes werden bepflanzt.

Das Grundstück wird von der Jänschwalder Straße her erschlossen. Die Zufahrt liegt dabei unmittelbar am Knoten dieser Straße mit der zukünftigen Umgehungsstraße. So kann die abschirmende Wirkung der Betriebsgebäude zum Schutz des nahe gelegenen Gehöftes genutzt, und der Freihalteabstand von 20m zur Landesstraße eingehalten werden.
Die vorgesehene Erschließung gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung des Betriebes an das überörtliche Verkehrsnetz ohne Beeinträchtigung der Wohnbauflächen des Ortes.

Die Versorgung des Grundstückes mit Elektroenergie, Wasser und Telefon ist aus den vorhandenen Netzen des Ortes möglich. Die Fernmeldekabel, Energie- und Wasserleitungen liegen direkt in der Jänschwalder Straße. Das Schmutzwasser soll, bis zur Fertigstellung einer zentralen Abwasserleitung, auf dem Grundstück gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die generelle Zustimmung hierfür liegt vor. Das Regenwasser wird nach entsprechender Aufbereitung mittels Leichtflüssigkeitsabscheider auf dem Grundstück versickert. Die Beheizung der Gebäude soll mit einer ölbetriebenen Heizung erfolgen.

Die Realisierung des neuen Standortes verbessert eindeutig die Lebensbedingungen für die ortsansässige Wohnbevölkerung. Eine Verlagerung ist auch im Hinblick auf die zukünftige Stärkung der Erholungsfunktion des Ortes zu befürworten. Andererseits werden in dieser, von der Umstrukturierung der Wirtschaft stark betroffenen Region Arbeitsplätze erhalten.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft sind im Grünordnungsplan (Teil 2) detailliert dargestellt.

4. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

Gleichzeitig mit der Aufstellung der Satzung wird als Voraussetzung für deren Genehmigung auf der Grundlage eines vom Bauherren vorzulegenden Erschließungskonzeptes ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossen.
Für die Gemeinde entstehen aus der Planung und Realisierung der Maßnahme keine zusätzlichen Kosten.
Die Erschließungs- sowie die Versorgungsanlagen sollen nach Möglichkeit endgültig hergestellt werden. Für die Schmutzwasserentsorgung wird, nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand, eine Zwischenlösung auf dem Grundstück bis zum Abschluß der Vorleistungen im Dorf notwendig.
Der Abschluß der Vorbereitungsarbeiten ist für Mitte und der Baubeginn für Ende 1994 vorgesehen.