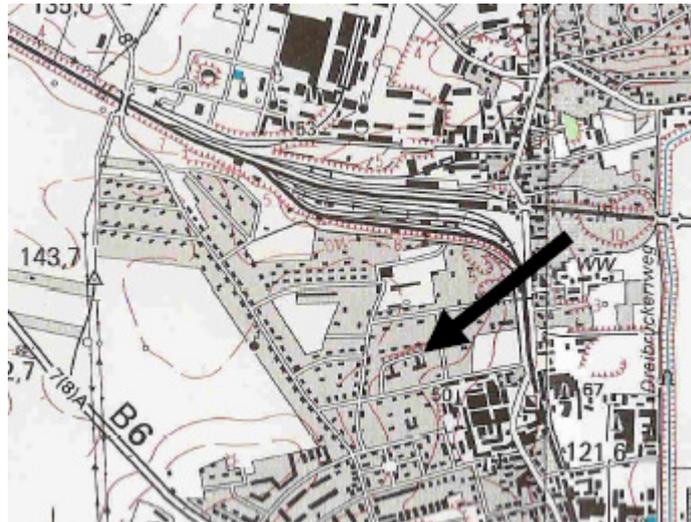


# **Bebauungsplan „Wohnbauland Nordstraße“**

## **Begründung und Umweltbericht**



<b>Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>Städtebauliche Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>Sonstige Regelungen / Hinweise .....</b>	<b>9</b>
<b>Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
<b>Einleitung .....</b>	<b>10</b>
<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>47</b>

## Grundlagen

### *Beschreibung des Vorhabens*

Der Bebauungsplan Nr. 621-41-02-04 „Eigenheimstandort Nordstraße“ in Kraft getreten am 01.07.2006 sah den Rückbau der vorhandenen Kindereinrichtung vor. Auf dieser Freifläche sollten für bis zu 12 Einfamilienhäuser Bauflächen erschlossen werden.

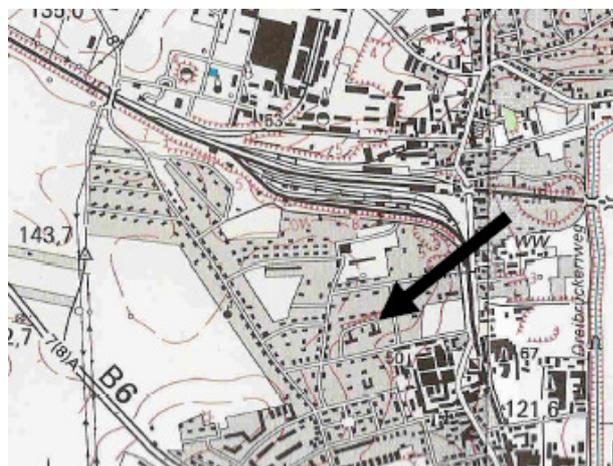
Die Oschatzer Wohnstätten GmbH sieht in der ehemaligen Kindereinrichtung eine Chance nach deren Sanierung höherwertige Mietwohnungen zu entwickeln.

Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sollen, wie auch bisher schon beabsichtigt, Eigenheime errichtet werden können.

Die Errichtung von Wohneigentum ist im Eigenheimbau mit durchschnittlich 18 EFH pro Jahr relativ stabil. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin in den nächsten Jahren mit einem Bedarf von 10 - 15 Baustellen pro Jahr für den Einfamilienhausbau gerechnet werden muss. Die Stadt Oschatz hat im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, da der Stadt die Pflicht zur Daseinsvorsorge obliegt. Dabei ist zu beachten, dass die Stadt Oschatz Bauwilligen genügend Bauland an unterschiedlichen Standorten anbieten kann. Damit soll der demographischen Entwicklung entgegengesteuert werden, um ein Abwandern in die Umlandgemeinden zu verhindern. Der Standort Blumenberg (Eigenheimstandort Dr. – Siegert- Weg) ist vollständig vermarktet. Das Angebot an geeigneten Bauplätzen ist dadurch auf ein Minimum geschrumpft. Durch bestehendes Baurecht seit 2006 war der Standort Nordstraße als Nachfolgestandort geplant. Daher ist schnellstmöglich eine entsprechende Neubepanung zu realisieren. Der Geltungsbereich des bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplanes „Eigenheimstandort Nordstraße“ wird im Wesentlichen beibehalten. Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen - Erhalt der ehemaligen Kindereinrichtung und deren Nachnutzung sowie der anderen Aufteilung der Bau- und Straßenflächen macht sich ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Eine einfache Änderung nach § 13 BauGB ist dadurch nicht möglich. Deshalb wird ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt.

Mit in Kraft treten dieses Planes, wird dann der ursprüngliche Plan außer Kraft gesetzt.

Es wird wie auch bisher beabsichtigt auf dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan heraus, ein Bebauungsplan entwickelt. Das Gebiet stellt eine Schließung von Baulücken dar. Es werden Wohnbauflächen ausgewiesen, ohne dass die Siedlungsgrenze in die offene Landschaft verschoben wird.



Auf der Fläche können nach Umnutzung der ehemaligen Kindertagesstätte und dem Abbruch der ehemaligen Umformerstation und der Fertigstellung der Erschließungsanlagen ca. 8 -10 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen.

Das Baugebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oschatz.

Entlang der Südseite der Nordstraße –gegenüber des künftigen Baugebietes- ist bereits eine Einfamilienhausbebauung vorhanden. Nördlich des geplanten Standortes befindet sich eine Kleingartenanlage. Das Baugebiet wird östlich von einem vorhandenen Wohnweg begrenzt, an dem sich in östlicher Richtung ein Wohnkomplex der Lebenshilfe e.V. erstreckt. Das Grundstück einer Kindertagesstätte bildet die westliche Grenze des Baugebietes.

### **Ziel der Planung**

Mit der Beplanung dieser Fläche wird das Ziel verfolgt innerstädtische Lücken zu schließen, bevor auf der „grünen Wiese“ ein Flächenverbrauch an Natur und Landschaft vonstatten geht. Insgesamt sollten in dem 1,03 ha großen Baugebiet ca. 8 - 10 Baurechte für Einfamilienhäuser entstehen.

Laut INSEK geht die Wohnungsmarktprognose davon aus, dass die Bevölkerung in der Stadt Oschatz langfristig weiter abnehmen wird. Durch Geburtenrückgänge und Abwanderungen, vor allem jüngerer mobiler Bevölkerungsgruppen ist der Wohnungsmarkt gesättigt.

Jedoch die Errichtung von Wohneigentum ist im Eigenheimbau mit durchschnittlich 18 EFH pro Jahr relativ stabil.

Es ist davon auszugehen das weiterhin in den nächsten Jahren mit ca. 10 - 15 Bauanträgen pro Jahr gerechnet werden muss.

Hier soll eine durchgrünte Wohnsiedlung - Einfamilienhäuser mit Kleingärten im Siedlungsbereich – entstehen die auch zur Verbesserung der Grünstruktur beiträgt.

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da dieser Bebauungsplan aus einem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan entwickelt wird. Die Beplanung steht somit mit der Leitbildvorstellung der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang. Eine Teilfläche ist bereits mit einer bisher ungenutzten Bausubstanz bebaut.

### **Geltungsbereich**

Die Nordstraße begrenzt das Plangebiet im Süden, ihr schließt sich Wohnbebauung an. Im Osten verläuft, noch innerhalb des Plangebietes, ein bituminös befestigter Weg. Er bildet die Zufahrt zu einer Kleingartenanlage, welche im Norden an das Plangebiet angrenzt und gleichzeitig die Zufahrt zu den östlich des Weges befindlichen Gebäuden eines Pflegeheimes. Im Westen grenzt eine Kindertagesstätte unmittelbar an das Plangebiet an - in der Vergangenheit gehörten diese Kindertagesstätte und der heute ungenutzte Bereich als Komplex (Krippe und Kindergarten) zusammen.

Er wird durch die Flurstücke 1149/7, 1149/9, 1151/16, 1151/14, 1151/7, 1150/21 und 1150/19 abgegrenzt.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet und innerhalb des Plangebietes sind weder FND, GND noch ND sowie Biotope vorhanden.

## **Aussagen im Landesentwicklungsplan und Regionalplan Westsachsen**

Entsprechend Landesentwicklungsplan Z 2.3.7 nimmt Oschatz die Funktion eines Mittelzentrums wahr.

Oschatz soll in ihrer mittelzentralen Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raums gesichert und entwickelt werden, wenn dadurch die Funktionsfähigkeit der Oberzentren oder anderer Mittelzentren nicht beeinträchtigt wird (LEP Z.3.11).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden. (LEP Z 5.1.4)

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig an geeigneten Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen.

Neue Baugebiete sollen an den SPNV/ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden. (LEP Z 5.1.6 )

Durch die als Zentrale Orte ausgewiesenen Städte und Gemeinden sind im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen.

Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer vorhandenen zentralörtlichen Ausstattung, ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten. (Regionalplan Westsachsen Z 3.4.1.1)

### **Städtebauliche Planung**

#### ***Art der baulichen Nutzung***

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 (1) BauNVO

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in Abs. 2 Punkt 1-3 aufgeführten Nutzungen.

Alle unter Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

Da dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### ***Maß der baulichen Nutzung***

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Zulässig sind Einzelhäuser mit ein und zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von max. 5,20 m. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand die traufseitig zur Straße liegt. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe. Die Festsetzung der Vollgeschosse allein ist kein ausreichendes Mittel um die Gebäudehöhe zu begrenzen. Im Zusammenspiel zwischen vorgeschriebener Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe ist eine relativ einheitliche Höhenentwicklung vorgegeben. Diese verfolgt unter anderem auch den Zweck des Nachbarschutzes, um auf Grund des vorhandenen Geländeprofiles entsprechende Gebäudeabstände zu erreichen.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Dies entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der BauNVO als Maß der baulichen Nutzung.

## ***Bauweise***

§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

### ***Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung***

Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 49° festgesetzt. Für das Mehrfamilienhaus (ehem. Kita) ist als Dachform auch ein Flachdach mit einer geringeren Dachneigung zulässig.

Als Dacheindeckung ist kleinformatige Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig.

Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig, da von diesen Ziegeln eine Spiegel- bzw. Blendwirkung ausgeht, die städtebaulich nicht gewollt ist.

Die Dachvorsprünge, mit Ausnahme von abgeschleppten Dächern von an das Hauptgebäude direkt angebaute Garagen und Carports, dürfen traufseitig 100 cm nicht überschreiten..

Die Ausbildung von Dachvorsprüngen trägt entscheidend zum äußeren Erscheinungsbild eines Gebäudes bei, da überdimensionierte Dachvorsprünge in unserer Region nicht typisch sind (siehe Bayern) würden zu große Vorsprünge gegenüber der Umgebungsbebauung als Fremdkörper und somit verunstaltend wirken.

### ***Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze***

Garagen, Carports, Stellplätze sind unter Beachtung von §§ 12, und 14 BauNVO eigenständig oder als Anbauten auch außerhalb der festgesetzten Baufelder auf festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass klassische Anbauten wie z. B. Wintergärten, Garagen oder Carports an das Hauptgebäude angebaut werden können. Aber auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Carports, Garten- oder Gewächshäuser u.s.w. möglich ist. Dabei ist jedoch die Einhaltung der Obergrenze der GRZ und die Einhaltung von nötigen Abstandflächen zu beachten.

Freistehende Garagen und Carports können mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen.

Diese Festsetzungen haben städtebaulichen Charakter damit soll eine einheitliche Erscheinungsform des jeweiligen Baugrundstückes erreicht werden.

Eindeckungen und Umfassungswände aus Wellblech sind unzulässig, da hier die Gefahr einer Verunstaltung zu befürchten ist.

Vor Garagen und Carports ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Beim Öffnen des Garagentores ist das Fahrzeug nicht auf der Straße, sondern auf dem Grundstück vor der Garage abzustellen. Carports besitzen zwar kein Tor, sind aber baulich ohne größere Probleme zu einer Garage umzuwandeln, deshalb sind Carports Garagen in Bezug auf den Abstand zur Straße gleichzustellen

Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Kfz- Stellplätze vorzusehen, da in einem verkehrsberuhigten Bereich Parken nur in gekennzeichneten Flächen zulässig ist.

Der Grundstückseigentümer hat Familienangehörigen und Besuchern bzw. Nutzern die Möglichkeit zu geben ihre Pkw und Kräder auf dem jeweiligen Grundstück abzustellen.

## **Grün**

§ 1a Abs. 3 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen.

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist entlang der Erschließungsstraßen und entlang der Nordstraße in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke je ein einheimischer und standortgerechter mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm).  
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Kompensationsmaßnahme „Anlage von Gehölzpflanzungen und extensive Wiesenpflege auf Teilen des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz“ wird den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbau-land Nordstraße“ zum Ausgleich insgesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für diese Kosten ist gemäß § 135 b BauGB die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Für die Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich in der Anlage. Eine Auswahlliste für Obstgehölze wird nicht vorgegeben, da hinlänglich bekannt ist welche Obstbäume unter unseren Klimaverhältnissen gedeihen und welche nicht. Auf eine Festsetzung von Arten und Sorten wird bewusst verzichtet.

## **Werbeanlagen**

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO und § 10 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche an Gebäuden nicht überschreiten.

Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

Hintergrund dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, dass das Gebiet vorrangig dem Wohnen dient sollten Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Auf Dächern und an Einfriedungen sind Werbungen ausgeschlossen, siehe dazu städtebauliche Festsetzungen zu diesen Themen.

Gänzlich ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht, da davon auszugehen ist, das solche Anlagen die allgemeine „Wohnruhe“ stören.

## **Sonstiges**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zu versickern und / oder über das vorhandene Mischsystem der öffentlichen Abwasserleitung zuzuführen.

Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig.

Diese Zufahrtsbreiten werden jedoch je Grundstück auf max. 6,50 m Breite begrenzt festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass eine feststehende Zufahrt für alle Benutzer der Strasse ersichtlich ist und nicht willkürlich an jeder Stelle des Grundstückes zugefahren wird.

Weiterhin ist zu beachten, dass Zufahrten als befestigte Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden und deshalb nicht überdimensional breit ausgelegt werden sollten, aber auch ein Zugang für die Feuerwehr möglich sein sollte.

Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.

Die Abstände resultieren zum Einem durch die Mindestabstandfläche von 3 m und zum Anderem aus der Festsetzung des Abstandes vor Garagen und Carports (Stauraum zwischen Straße und Gebäude beträgt 5 m).

## **Erschließung**

### **Ver- und Entsorgung**

#### Abwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser kann als ungeklärtes Mischwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Für das Baugebiet steht die Mischwasserkanalisation DN 600 / 900 zur Verfügung. Diese ist in der Lage, das aus der vorgesehenen Bebauung anfallende Mischwasser (Schmutz- und Regenwasser) aufzunehmen. Zur Entlastung der öffentlichen Anlagen, sowie wegen der zukünftigen Veranlagung für Regenwassereinleitung wird empfohlen, alle Möglichkeiten der Verwendung des Regenwassers auf dem Grundstück zu nutzen

#### Löschwasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist in der Nordstraße / Waagenfabrik ein Unterflurhydrant mit einer max. Entnahmemenge von 55,8 m<sup>3</sup>/h und vor dem Haus Pestalozziweg 12 ein weiterer Unterflurhydrant mit einer maximalen Entnahmemenge von 57,6 m<sup>3</sup>/h vorhanden. Diese Menge ist für den Wohnbaustandort als ausreichend zu betrachten.

#### Wasserversorgung

Der Anschluss der geplanten Eigenheime an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. Dazu ist jedoch eine innere Erschließung erforderlich, die rechtzeitig zwischen Erschließungsträger und der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH durch Abschluss einer Erschließungsvereinbarung abzustimmen ist. Die Kosten der trinkwasserseitigen Erschließung sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

Aus Bestandsunterlagen Trinkwasser ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Trinkwasserleitung und ein Steuerkabel befinden.

Die Leitung ist im Zuge der Erschließung entsprechend zurückzubauen und das Kabel ist umzuverlegen. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH zu treffen.

#### Gasleitungen

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine außer Betrieb genommene Gasleitung, DN 1 00, Stahl (ehemaliger Gashausanschluss).

Der Anschluss des geplanten Wohnbaustandortes an das Erdgasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich.

## Stromversorgung

Die elektrotechnische Erschließung aus dem Versorgungsnetz der envia ist möglich. Die einzelnen Anschlüsse können noch nicht fixiert werden, da dies von der Lage der Anschlusspunkte in den Grundstücken und dem voraussichtlichen Strombedarf abhängig ist. Die Bauherren sollen rechtzeitig über ihre Fachfirma den Antrag auf Anschluss an das Versorgungsnetz stellen.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Besteht die zwingende Notwendigkeit der Umverlegung vorhandener Anlagen, so sind die Kosten dafür vom Verursacher zu übernehmen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

## Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind vor Abbruch der im Geltungsbereich befindlichen Gebäude zurückzubauen. Für den Rückbau des Telekommunikationsnetzes ist ein Auftrag des Erschließungsträgers notwendig, da Änderungen an Telekommunikationsanlagen entsprechend TKG § 73 kostenpflichtig und vom Verursacher an die Deutschen Telekom AG zu erstatten sind. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Rs. PTI 13, Leipziger Str. 19, 04668 Grimma, über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

## Straßenbauliche Erschließung

Das geplante Gebiet wird über eine private Stichstraße mit Wendehammer an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Straßenquerschnitt und die Kurvenradien werden so gewählt, dass sie den Ansprüchen an ein Wohngebiet genügen und problemlos von einem Dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden können. Die Ausbaubreite soll ohne gesonderte Ausbildung von Gehwegen ausgeführt werden. Die Einmündungen in die Nordstraße sind innerhalb der Sichtflächen von Bewuchs freizuhalten, so dass ein gefahrloses Einfahren in die Nordstraße möglich ist.

## **Sonstige Regelungen / Hinweise**

### Denkmalschutz / Denkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist anzuzeigen. Bei Erschließungs- und Bauarbeiten zu Tage kommende Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Vor dem Erschließungsbeginn ist das Plangebiet vom zuständigen Amt für Denkmalpflege auf archäologische Relevanz hin zu prüfen.

### Bodenaushub

So weit wie möglich soll der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub zur Geländemodellierung auf den Grundstücken verwendet werden. Überschüssiges und unbrauchbares Bodenmaterial ist abzufahren. Bei allen Erdarbeiten ist eventuell vorhandener Oberboden und leicht wieder verwendbares Material zu separieren und auf Unterboden später wieder anzudecken. Bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten (Farbe, organoleptische Auffälligkeit) ist das Aushubmaterial von einem geeigneten Fachlabor zu untersuchen. Verwendung und Verbleib sind dann in jedem Einzelfall zu prüfen. Die Grundgedanken des Bodenschutzes sind generell zu beachten.

### Bodenfunde

Da sich das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich befindet ist frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem archäologischen Landesamt Kontakt zur Durchführung einer ersten Ausgrabung aufzunehmen. Die in der Vergangenheit errichteten Gebäude lassen vermuten, dass der Boden bereits tiefgründig verändert wurde und die oberen Bodenschichten weitgehend umgelagert wurden. Während der Bauarbeiten sind dennoch die ausführenden Firmen auf die Pflicht zur Meldung von Bodenfinden gem. § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 hinzuweisen. Eventuelle Funde sind dem Landesamt für Archäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Torgau-Oschatz zu melden. Fundstellen sind zwischenzeitlich zu sichern.

### Altlasten

Das Baugebiet liegt weder in einer radioaktiven Verdachtsfläche, noch ist auf Grund der bisherigen Nutzung (Kinderkrippe) mit erheblichen Belastungen im Boden zu rechnen. Sollten dennoch Altlasten aufgefunden werden, sind diese zu dokumentieren, sofort dem Bau und Umweltdezernat des Landratsamts Torgau-Oschatz anzuzeigen und fachgerecht zu entsorgen (§10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz und §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes).

### Prüfung von Alternativstandorten

Da die Stadt Oschatz hinsichtlich der Wohnbaulandentwicklung im Einklang mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz und der Kreisentwicklung steht, soll auf eine Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt.

Es ist festzustellen, dass der Ausweisung des Wohnbaustandortes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und somit dieser aus raumordnungs- und strukturpolitischen Gründen durchführbar ist.

## **Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)**

##### ***1.1.1 Wichtige Ziele des Planes***

Der Bebauungsplan „Eigenheimstandort Nordstraße“ der Stadt Oschatz aus dem Jahr 2006 für die Flurstücke 1150/18, 1151/9, 1151/11 und 1151/12 der Gemarkung Oschatz sah den Rückbau eines leer stehenden Gebäudes einer ehemaligen Kindereinrichtung vor und schaffte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von 12 Eigenheimstandorten.

Nach Verkauf der Grundstücke an die Oschatzer Wohnstätten GmbH als Investor plant diese den Erhalt des Gebäudes. Es sollen 8 höherwertige Mietwohnungen entstehen. Für die verbleibenden Grundstücke soll eine Nachverdichtung in Form von Eigenheimstandorten erfolgen. Dabei soll die Grundstücksgröße flexibel gestaltet werden. Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Bauweisen sollen zulässig sein, um die Attraktivität für Bauwillige zu verbessern.

Damit ist der rechtskräftige Bebauungsplan nicht anwendbar. Geplant ist daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes („Wohnbauland Nordstraße“). Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eigenheimstandort Nordstraße“ soll mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohnbauland Nordstraße“, mit deckungsgleichem Geltungsbereich, außer Kraft gesetzt werden.

##### ***1.1.2 Inhalte des Planes***

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO).

geplante Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

geplantes Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: 1 - 2

geplante Bauweise: offen

Die Ausweisung des Baugebietes beschränkt sich durch Baugrenzen gekennzeichnete Baufenster. Die übrige Plangebietsfläche wird als private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen

### 1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

#### Fachgesetze

In der nachstehenden Tabelle werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind dargestellt:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Sächs. Naturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>➔ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>➔ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>➔ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)	...Zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen, um nach einem genau festgelegten Zeitplan ein zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz zu schaffen...
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,</li> <li>➔ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>➔ Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Grundwasserschutz),</li> <li>➔ Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>➔ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.</li> </ul> Weitere Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>➔ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>➔ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Sächs. Naturschutzgesetz	Böden sind so zu gestalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge und Bodenerosionen zu vermeiden; die natürliche Pflanzendecke ist zu sichern. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
	Sächsisches Wassergesetz	Die Lebensgrundlage Wasser ist nach dem Grundsatz der Vorsorge zu schützen, insbesondere in seinen natürlichen Eigenschaften zu erhalten

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>und zu sichern. Die Erhaltung und die Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer sind vorrangig zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere, sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ die Gewässer vor Verunreinigungen zu schützen,</li> <li>➔ ein naturnaher Zustand der Gewässer zu sichern und nach Möglichkeit wiederherzustellen,</li> <li>➔ das Selbstreinigungsvermögen der Gewässer zu sichern und das Wasserrückhaltevermögen nach Möglichkeit wiederherzustellen und zu verbessern,</li> <li>➔ Hochwasserschäden und das schädliche Abschwemmen von Boden zu verhüten,</li> <li>➔ die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, ihre Vernetzungsfunktion und ihre Bedeutung für das Bild der Landschaft zu berücksichtigen.</li> </ul>
	Sächs. Naturschutzgesetz	<p>Fließende Gewässer sollen, soweit ein Ausbau erforderlich ist, in naturnaher Weise ausgebaut und ausgestaltet werden.</p> <p>Nicht naturnah ausgebaute Fließgewässer sollen in einen naturgerechten Zustand zurückgeführt werden.</p> <p>Feuchtgebiete, insbesondere sumpfige und moorige Flächen, Verlandungszonen, Altarme von Gewässern, Teiche und Tümpel sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung nachhaltig zu schützen.</p>
Klima	Bundesnaturschutzgesetz	<p>Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.</p> <p>Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.</p> <p>Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.</p>
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Die Landschaft ist auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.</p> <p>Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.</p>
	Sächs. Naturschutzgesetz	<p>Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltender Teile von Natur und Landschaft und begrünter Fläche im besiedelten Bereich zu achten. Im besiedelten Bereich sollen solche Gebiete und Einzelgebilde, insbesondere Bachläufe, Seen und Weiher, kleinere Biotop sowie heimische Bäume und Sträucher, erhalten, gepflegt und bei Verlust wiederhergestellt werden.</p>
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz	<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.</p> <p>Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	Bundesnaturschutzgesetz	<p>Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Baudenkmäler, sind zu erhalten.</p>
	Sächs. Denkmalschutzgesetz	<p>Kulturdenkmale sind zu schützen und zu pflegen, insbesondere ist deren Zustand zu überwachen.</p> <p>Auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern ist hinzuwirken - diese sind zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.</p>

## Fachplanungen

### *Flächennutzungsplan*

Die Stadt Oschatz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2005. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Derzeit befindet sich eine FNP-Änderung im Genehmigungsverfahren, in welcher das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde.

### *Landschaftsplan*

Die Stadt Oschatz verfügt über einen Landschaftsplan (LP) [AEROCART CONSULT; 1996].

Der LP weist das Plangebiet als „städtisches Wohngebiet, Siedlungsschwerpunkt“ aus, mit den Funktions- und Nutzungsansprüchen: Wohnen, Landschaftsbild (Randstrukturen, Bauweisen, Außenanlagen), Naturschutz (Siedlungsökologie). Das Schutzgut Wasser wird für das Plangebiet im LP als primär zu entwickelndes Schutzgut ausgewiesen.

Im Maßnahmeplan des LPs werden für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele formuliert: Sicherung des vorhandenen Grünflächenbestandes; besonderer Schutz von Bäumen, Gärten und anderen nicht öffentlichen Freiflächen.

### *rechtskräftiger Bebauungsplan*

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Eigenheimstandort Nordstraße“ (2006) wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die Umweltbelange berühren:

1. Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen, die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten.
2. Es sind mindestens 20 % des Flächenanteiles der Hausgärten zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträucher zu begrünen. Es ist mindestens je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Baum und je angefangenen 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.
3. Von den zu pflanzenden Bäumen, ist je Grundstück ein Baum entlang der Straße und bei den Eckgrundstücken je ein Baum entlang jeder Straße zu pflanzen. Für die Pflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher oder Obstgehölze zu verwenden. Für eine Strauchbegrünung sind z.B. Gemeine Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Echte Brombeere in kleine Gruppen (3-5 Stück) zu pflanzen.
4. Die im Grünordnungsplan genauer beschriebenen Maßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

- Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, daß das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

Ersetzungsbefugnis:

Der Umfang der Gehölzpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können (vgl. „Erhalt bestehenden Grüns“).

- Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind entlang der Erschließungsstraßen und entlang der Nordstraße je Vorgartenbereich ein und an den Eckgrundstücken je Vorgartenbereich zwei mittelkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung : Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm). Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- Als Kompensationsmaßnahme ist auf dem Flurstück 677 der Gemarkung Altoschatz auf der Fläche von 2.175 m<sup>2</sup> eine Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen anzulegen. Insgesamt sind auf der Fläche 25 einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sowie 215 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen. Die Kompensationsmaßnahme wird den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eigenheimstandort

Nordstraße“ zum Ausgleich insgesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Die Planzeichnung selbst weist im Baugebiet Straßenverkehrsflächen, private Grünflächen sowie empfohlene Baumpflanzstandorte aus.

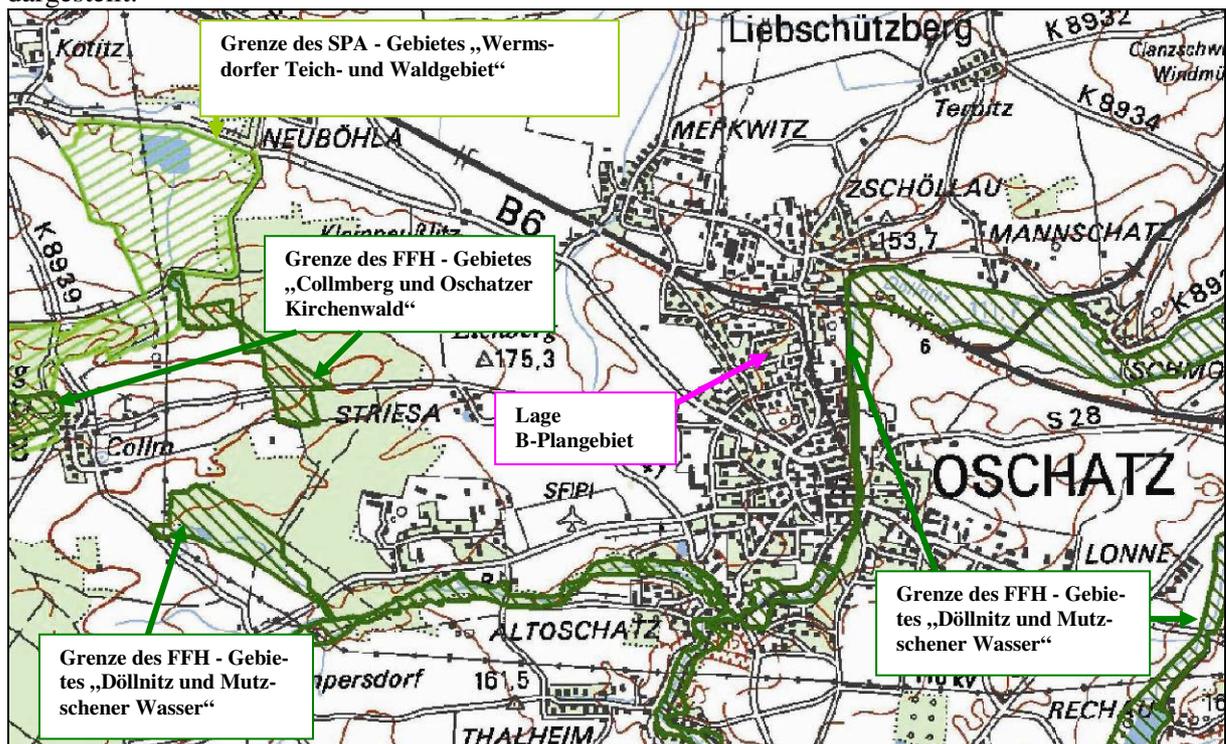
### 1.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH - Gebiet. Die nächstgelegenen sind das FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzscherer Wasser“ (landesinterne Nr. 204) und das FFH-Gebiet „Collmberg und Oschatzer Kirchwald“. Die kürzeste Distanz zwischen B-Plangebiet und dem FFH-Gebiet „Döllnitz und Mutzscherer Wasser“ beträgt ca. 700 m (im Osten), zwischen B-Plangebiet und dem FFH-Gebiet „Collmberg und Oschatzer Kirchwald“ ca. 3,7 km im Südwesten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen europäischen Vogelschutzgebiet. Das Nächstgelegene ist das SPA-Gebiet „Wermisdorfer Teich- und Waldgebiet“ (Landesinter. Melde-Nr. 23) mit einer kürzesten Distanz von ca. 4,4 km im Westen.

In nachfolgender Karte (ohne Maßstab) ist die Lage des Plangebietes zu den FFH - und SPA-Gebieten dargestellt:



➔ Aufgrund der räumlichen Distanz, der Lage im Stadtgebiet und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der FFH- und SPA- Gebiete ausgeschlossen werden.

- **Schutzgebiete nach dem sächsischem Naturschutzgesetz**
- Naturpark, Nationalparke und Biosphärenreservate  
Im näheren Umfeld befinden sich keine solchen Schutzgebiete.  
➔ Auswirkungen auf Naturpark, Nationalparke und Biosphärenreservate können ausgeschlossen werden.
- Naturschutzgebiete  
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG).  
Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Langes Holz - Radeland“ in einer Entfernung von ca. 5,3 km in nordwestlicher Richtung.  
➔ Auswirkungen auf das NSG können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.
- Landschaftsschutzgebiete  
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das Nächstgelegene ist das LSG „Wermsdorfer Forst“ mit einer Entfernung von 1,4 km im Süden.  
➔ Auswirkungen auf das LSG können aufgrund der Lage und der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.
- Flächennaturdenkmale / Naturdenkmale  
Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Flächennaturdenkmal (FND). Naturdenkmale befinden sich nicht im Gebiet.  
➔ Auswirkungen auf FND oder ND können ausgeschlossen werden.
- geschützte Landschaftsbestandteile  
Im Plangebiet gibt es keine geschützten Landschaftsbestandteile nach § 22 SächsNatSchG.
- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 26 SächsNatSchG  
Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotope.

### **1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen**

- Bezüglich des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet und in dessen Umfeld erfolgte bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen eine Multi-Base Datenbankabfrage [UNB, LRA Nordsachsen; 25.11.2010].
- Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Eigenheimstandort Nordstraße“ wurden ein Grünordnungsplan erstellt [HAUFFE; 2004] und es liegt ein Umweltbericht, als Teil der Begrünung zum B-Plan, vor [STADT OSCHATZ; 2006].

## 2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

### 2.1 Bestandsaufnahme

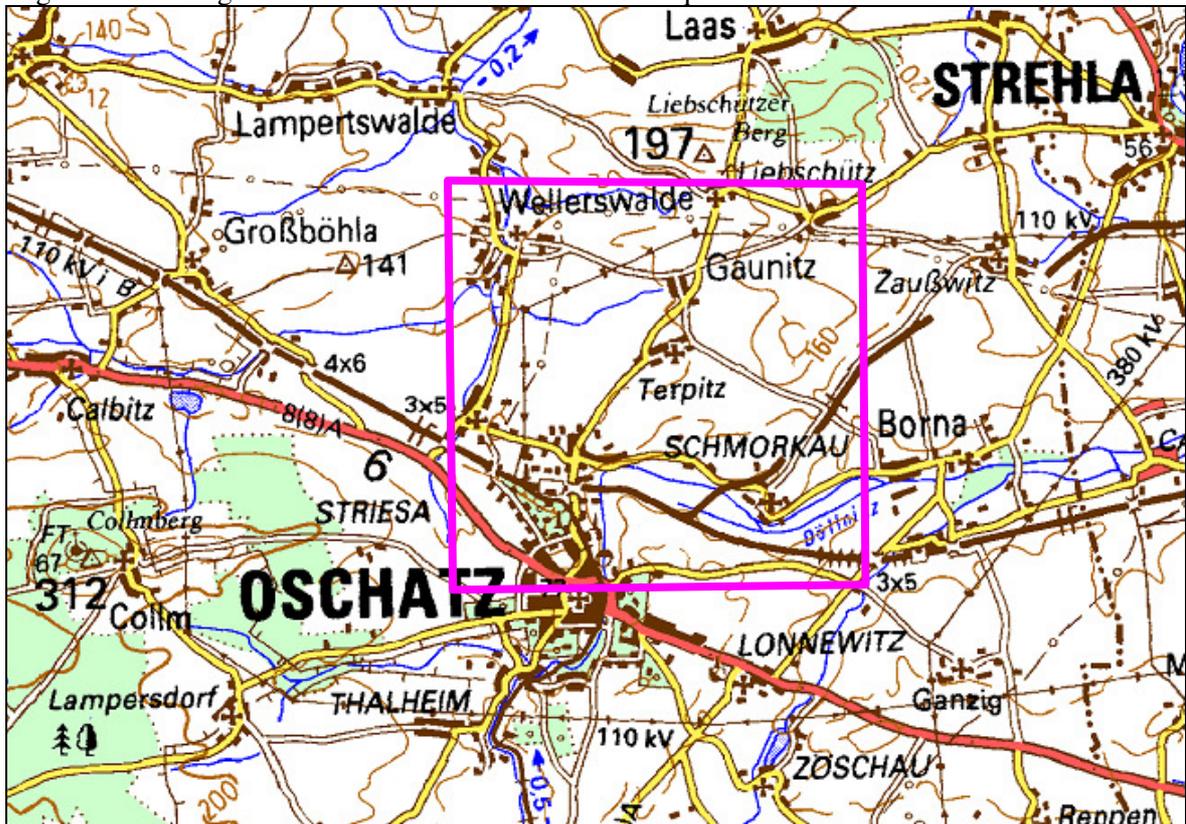
#### 2.1.1 Tiere

Von der Fauna wurde 2011 als repräsentative und gut zu erfassenden Tiergruppe vor allem die Avifauna (Vogelwelt) näher untersucht.

Bedeutende Vogellebensräume sind vor allem die Gehölzbestände und Gärten im Umfeld sowie die Brachflächen und Ruderalfluren.

Aufgrund des ungünstigen und kurzen Zeitraumes der Ortsbegehungen (April 2004 und März 2011) erfolgte neben der Geländeaufnahme auch eine Auswertung des Brutvogelatlasses [STEFFENS et al., 1998].

Lage des das Plangebiet überstreichenden Messtischblattquadrant 4644-SO:



Im Plangebietes und dessen Umfeld ist mit dem Vorkommen folgender Brutvögel zu rechnen:

Abkürzungen:

- B - möglicher Brutvogel  
 C - wahrscheinlicher Brutvogel  
 D - sicherer Brutvogel

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Vorkommen im Mess- tischblattquadrant 4644-SO
Aaskrähe	<b>Corvus corone</b>	D
Amsel	<b>Turdus merula</b>	D
Bachstelze	Motacilla alba	D
Bläßralle/ Bleßralle	Fulica atra	D
<b>Blaumeise</b>	<b>Parus caeruleus</b>	D
Bluthänfling	Carduelis cannabina	B
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	D
Buchfink	Fringilla coelebs	D
Buntspecht	Dendrocopos major	D
Dohle	Corvus monedula	C
Dorngrasmücke	Sylvia communis	D
Eichelhäher	Garrulus glandarius	C
Eisvogel	Alcedo atthis	B
<b>Elster</b>	<b>Pica pica</b>	D
Fasan	Phasianus colchicus	C
Feldlerche	Alauda arvensis	C
Feldsperling	Passer montanus	C
Fitis	Phylloscopus trochilus	C
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	B
Gartengrasmücke	Sylvia borin	D
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	D
Gelbspötter	Hippolais icterina	D
Girlitz	Serinus serinus	D
Goldammer	Emberiza citrinella	B
<b>Grünfink</b>	<b>Carduelis chloris</b>	D
Grünspecht	Picus viridis	C
Habicht	Accipiter gentilis	B
Haubenlerche	Galerida cristata	D
<b>Hausrotschwanz</b>	<b>Phoenicurus ochruros</b>	D
<b>Hausperling</b>	<b>Passer domesticus</b>	D
Heckenbraunelle	Prunella modularis	C
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	C
Kleiber	Sitta europaea	C
<b>Kohlmeise</b>	<b>Parus major</b>	D
Kolkrabe	Corvus corax	D
Kuckuck	Cuculus canorus	C
Mauersegler	Apus apus	D
Mäusebussard	Buteo buteo	D
Mehlschwalbe	Delichon urbica	C
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	C
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	D
Neuntöter/ Rotrückenwürger	Lanius collurio	D
Pirol	Oriolus oriolus	D
Raubwürger	Lanius excubitor	B
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	C
Rebhuhn	Perdix perdix	D
Reiherente	Aythya fuligula	C
Ringeltaube	Columba palumbus	C
<b>Rotkehlchen</b>	<b>Erithacus rubecula</b>	D
Rotmilan	Milvus milvus	D
Schafstelze	Motacilla flava	D
Schleiereule	Tyto alba	D
Schwarzspecht	Dryocopus martius	D
Singdrossel	Turdus philomelos	B
Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	B
<b>Star</b>	<b>Sturnus vulgaris</b>	D
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	D

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Vorkommen im Mess- tischblattquadrant 4644-SO
<b>Stieglitz</b>	<b>Carduelis carduelis</b>	<b>D</b>
Stockente	Anas platyrhynchos	D
Tafelente	Aythya ferina	C
Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	B
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	D
Türkentaube	Streptopelia decaocto	C
Turmfalke	Falco tinnunculus	D
Waldkauz	Strix aluco	D
Waldohreule	Asio otus	C
Weißstorch	Ciconia ciconia	D
Wiesenpieper	Anthus pratensis	C
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	C
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	C
Zwergtaucher	Tachybaptus ruficollis	D

Die Arten, deren deutscher Artname in der Tabelle **fett** geschrieben wurde, konnte während der Ortsbegehungen (2004 und 2011) beobachtet werden. Wobei nicht zwischen Brutvogel, Durchzügler oder Nahrungsgast unterschieden wurde.

### 2.1.2 Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um das Gelände eines ehemaligen Kindergartens bzw. Hortes. Kennzeichnend für diese Fläche ist ein Gebäudekomplex umgeben von versiegelten Flächen (Bitumen- und Plattenwege) und ruderalisierten Wiesenflächen. Hinzu kommen kleinflächig ehemalige Sandkästen mit trocken-warmen Ruderalfluren, wasserdurchlässig befestigte Flächen und wenige Gehölze.

Weiterhin befinden sich im Osten des Plangebietes eine ehemalige Gartenanlage und ein Grundstück mit einem Einzelgebäude (Dampf-Umformerstation), welches von einer ruderalisierten Wiesenfläche umgeben ist.

Kurz vor der Ortsbegehung im März 2011 wurden auf dem Gelände nahezu alle Gehölze gerodet - lediglich auf dem Grundstück der Dampf-Umformerstation sind noch wenige Einzelsträucher und Gebüsche zu finden. (siehe Vergleich Flächennutzungs- und Biotoptypenausstattung 2004 und 2011 in Plan 1 und Plan 2)

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im März 2011 konnten folgende Biotoptypen im Plangebiet nachgewiesen werden:

- vollversiegelte Flächen  
Es handelt sich dabei um mehrere Gebäude und Gartenlauben sowie mit Bitumen oder Betonplatten befestigte Wege, Plätze.
- aufgebrochene versiegelte Flächen  
Im Zuge der Rodungsarbeiten wurden mit schwerem Gerät mit Platten befestigte Wege überfahren und dabei zerstört, quasi aufgebrochen.
- vollversiegelte Flächen mit schwacher Substratüberdeckung  
Auf einigen vollversiegelten Flächen hat sich durch die jahrelange Nutzungsaufgabe eine schwache, z.T. lückige Substratschicht (Laub, Humus, Erde) abgelagert. Hinzu kommt Erde welche durch die Rodungsarbeiten auf diese Flächen getragen wurde.
- offener Boden  
Durch die Rodungsarbeiten, insbesondere von Gebüsch und dichten Gehölzgruppen, sowie im Bereich einer provisorischen Grundstückszufahrt wurden der Boden stark verletzt, so dass eine Vegetationsdecke nicht mehr vorhanden war.

- teilversiegelt Flächen  
Mit Platten leicht befestigte Wege und kleine Plätze in der ehemaligen Gartenanlage. Hinzu kommt die Bodenplatte eines ehemaligen Gartenhauses, welche mit Splitt (in Streifenfundament) befestigt wurde.
- trocken-warme Ruderalfluren  
Auf ehemaligen Sandkästen haben sich trocken-warme Ruderalfluren etabliert, welche eine nahezu geschlossene Vegetationsdecke aufweisen (im Gegensatz zur Ortsbegehung im Jahre 2004).
- Schotterrasen  
An der Dampf-Umformerstation wurde eine kleine Stellfläche mit Schotterrasen befestigt.
- ruderalisierte Wiesenfläche  
Den größten Flächenanteil im Plangebiet nehmen ruderalisierte Wiesenflächen ein. Es handelt sich dabei um ehemalige Rasenflächen, welche bereits im Jahre 2004 aufgrund nur noch sporadischer Pflege Tendenzen einer beginnenden Ruderalisierung erkennen ließen. Dieser Prozess hat sich in den folgenden Jahren weiter fortgesetzt und verstärkt. Charakteristisch für die Flächen ist eine lokale Dominanz von Rasen- (Rotschwingel) und Wiesengräsern (Glatthafer) sowie das verstärkte Auftreten von Ruderalarten (z.B. Quecke, Kanadische Goldrute).
- Gartenbrache  
Die im Osten des Plangebietes befindliche Gartenanlage wurde aufgegeben und liegt brach. Die ursprünglich vorhandene Bebauung mit Gartenhäusern wurde zum großen Teil zurückgebaut. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen liefen noch Abbruchmaßnahmen an den bestehenden Hütten. Neben einer ruderalen Gras- und Krautflur sind auf der Fläche kleinere Ablagerungen von Unrat, Schutt, Steinen etc. anzutreffen.
- flächige Gehölzbestände  
Im Umfeld der Dampf-Umformerstation befinden sich mehrere Gebüsch- und Solitärstücker aus überwiegend standortfremden Arten (Wacholder, Chinesischer Bocksdorn, Walnuss). Im Vergleich mit der Bestandsaufnahme aus dem Jahre 2004 zeigt sich, dass westlich des Gebäudes eine weitere Verbuschung stattgefunden hat.

Die Lage der einzelnen Biotoptypen geht aus dem Bestandsplan (Plan 2) hervor, welcher sich in der Anlage der vorliegenden Arbeit befindet. Zum Vergleich befindet sich in der Anlage auch Plan mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme im Jahre 2004 (Plan 1).

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im März 2011 war es im Plangebiet noch nicht sinnvoll möglich, Vegetationsaufnahmen durchzuführen. Aus diesem Grunde erfolgte eine Auswertung vorliegender Vegetationsaufnahmen [HAUFFE, 2004]. Abgesehen vom Verlust des Gehölzbestandes ist im Plangebiet nicht davon auszugehen, dass sich in den letzten Jahren die Artengarnitur am Standort erheblich verändert hat. Lediglich eine Verschiebung des Deckungsgrades, hin zum stärkeren Auftreten von Ruderalarten, wird stattgefunden haben.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (April 04) erfolgten auf repräsentativen Teilflächen Aufnahmen der nachweisbaren Vegetation. Die Lage der Teilflächen geht mit aus dem Bestandsplan hervor, welcher sich in der Anlage der vorliegenden Arbeit befindet.

Folgende Pflanzenarten konnten nachgewiesen werden:

**Aufnahmefläche 1** - Wiese (ehemaliger Rasen) mit Tendenzen zu einer ruderalen Queckenflur

Cerastium holosteoides	-	Gemeines Hornkraut
Rumex acetosa	-	Wiesensauerampfer
Hypericum perforatum	-	Tüpfelhartheu
Potentilla argentea	-	Silberfingerkraut
Trifolium repens	-	Weißklee
Geranium pyrenaicum	-	Pyrenenstorchschnabel
Erodium cicutarium	-	Gemeiner Reiherschnabel
Aegopodium podagraria	-	Giersch
Galium alba	-	Wiesenlabkraut
Veronica hederifolia	-	Efeuhhrenpreis
Veronica chamaedrys	-	Gamanderehrenpreis
Lamium purpureum	-	Purpurrote Taubnessel
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich
Plantago media	-	Mittelwegerich
Solidago canadensis	-	Kanadische Goldrute
Cirsium arvense	-	Ackerkratzdistel
Achillea millefolium	-	Gemeine Schafgarbe
taraxacum officinale	-	Löwenzahn
Lolium perenne	-	Deutsches Weidelgras
Agrostis tenuis	-	Rotes Straußgras
Bromus sterilis	-	Taube Tresse
<u>Festuca rubra</u>	-	Rotschwengel (stellenw. Dominant)
Poa pratensis	-	Wiesenrispengras
Poa trivialis	-	Gemeines Rispengras
Dactylis glomerata	-	Gemeines Knaulgras
<u>Agropyron repens</u>	-	Gemeine Quecke (stellenw. Dominant)

**Aufnahmefläche 2** - Wiese (ehemaliger Rasen)

Ranunculus ficaria	-	Scharbockskraut
Stellaria media	-	Vogelsternmiere
Rumex acetosa	-	Wiesensauerampfer
Viola arvensis	-	Feldstiefmütterchen
Sedum maximum	-	Große Fetthenne
Medicago lupulina	-	Hopfenklee
Aegopodium podagraria	-	Giersch
Hypericum perforatum	-	Tüpfelhartheu
Capsella bursa-pastoris	-	Hirtentäschel
Veronica chamaedrys	-	Gamanderehrenpreis
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich
Lamium maculatum	-	Gefleckte Taubnessel
Lamium amplexicaule	-	Stengelumfassende Taubnessel
Cirsium arvense	-	Ackerkratzdistel
Taraxacum officinale	-	Gemeiner Löwenzahn
Bromus sterilis	-	Taube Tresse
Lolium perenne	-	Deutsches Weidelgras
Festuca rubra	-	Rotschwengel
Poa trivialis	-	Gemeines Rispengras
Dactylis glomerata	-	Gemeines Knaulgras
Agropyron repens	-	Gemeine Quecke
Agrostis tenuis	-	Rotstraußgras
Agrostis stolonifera	-	Weißes Straußgras
<u>Arrhenatherum elatius</u>	-	Glatthafer (stellenw. Dominant)
Anthoxanthum odoratum	-	Gemeines Ruchgras

Festuca spec.	-	Schwingel-Art
Poa pratensis	-	Wiesenrispe

**Aufnahmefläche 3** - ausdauernde, trocken - warme Ruderalflur (Landreitgrasdominanzbestand)

Rumex acetosella	-	Kleiner Sauerampfer
Rumex acetosa	-	Wiesensauerampfer
Chelidonium majus	-	Schöllkraut
Potentilla argentea	-	Silberfingerkraut
Capsella bursa-pastoris	-	Gemeines Hirtentäschel
Thlaspi arvense	-	Ackerhellerkraut
Euphorbia helioscopia	-	Sonnenwendwolfsmilch
Sedum acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
Vicia spec.	-	Wicke-Art
Medicago lupulina	-	Hopfenklee
Geranium pyrenaicum	-	Pyrenenstorchschnabel
Valerianella locusta	-	Gemeines Rapünzchen
Veronica hederifolia	-	Efeuhhrenpreis
Plantago media	-	Mittlerer Wegerich
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich
Lamium maculatum	-	Gefleckte Taubnessel
Senecio vulgaris	-	Gemeines Greiskraut
Bellis perennis	-	Ausdauerndes Gänseblümchen
Achillea millefolium	-	Gemeine Schafgarbe
Artemisia vulgaris	-	Gemeiner Beifuß
Cichorium intybus	-	Gemeine Wegwarte
Picris hieracioides	-	Gemeines Bitterkraut
Bromus sterilis	-	Taube Tresse
Poa trivialis	-	Gemeines Rispengras
Dactylis glomerata	-	Gemeines Knaulgras
<u>Calamagrostis epigejos</u>	-	Landreitgras (stellenw. Dominant)
Lamium purpureum	-	Rote Taubnessel

**Aufnahmefläche 4** - ausdauernde Ruderalflur

Cerastium holosteoides	-	Gemeines Hornkraut
Stellaria media	-	Vogelsternmiere
Rumex acetosa	-	Wiesensauerampfer
Sisymbrium officinale	-	Wegerauke
Potentilla argentea	-	Silberfingerkraut
Capsella bursa-pastoris	-	Gemeines Hirtentäschel
Thlaspi arvense	-	Ackerhellerkraut
Medicago lupulina	-	Hopfenklee
Trifolium repens	-	Weißklee
Veronica hederifolia	-	Efeuhrenpreis
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich
Lamium maculatum	-	Gefleckte Taubnessel
Lamium amplexicaule	-	Stengelumfassende Taubnessel
Lamium purpureum	-	Purpurrote Taubnessel
Bellis perennis	-	Ausdauerndes Gänseblümchen
Achillea millefolium	-	Gemeine Schafgarbe
Leucanthemum vulgare	-	Wiesenmargerite
Artemisia vulgaris	-	Gemeiner Beifuß
Cichorium intybus	-	Gemeine Wegwarte
Taraxacum officinale	-	Gemeiner Löwenzahn
Lolium perenne	-	Deutsches Weidelgras
Poa trivialis	-	Gemeines Rispengras
Dactylis glomerata	-	Gemeines Knaulgras
Agropyron repens	-	Gemeine Quecke
Bromus sterilis	-	Taube Trespel

**Aufnahmefläche 5** - ehemalige Sandkästen mit spärlicher Pioniervegetation

Equisetum arvense	-	Ackerschachtelhalm
Rumex acetosa	-	Wiesensauerampfer
Trifolium repens	-	Weißklee
Achillea millefolium	-	Gemeine Schafgarbe
Taraxacum officinale	-	Gemeiner Löwenzahn
Picris hieracioides	-	Gemeines Bitterkraut
Bromus hordeaceus	-	Weiche Trespel
Lolium perenne	-	Deutsches Weidelgras
Dactylis glomerata	-	Gemeines Knaulgras
Festuca spec.	-	Schwingel-Art

Insgesamt konnten bei den Aufnahmen im Jahre 2004 insgesamt 56 verschiedene krautige Pflanzenarten kartiert werden - geschützte und/oder gefährdete Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Plangebiet erfolgte eine Aufnahme des Gehölzbestandes. Folgende Gehölze wurden erfasst (Lage vgl. Plan 2):

Nr.	Baumart / Gehölz	Höhe in m	Bemerkung
1	Corylus avellana / Haselnuss; Parthenocissus inserta / Wilder Wein; Lycium chinense / Chinesischer Bocksdorn; Juglans regia / Walnuss	3	junger Gebüschaufwuchs
2	Juniperus spec. / Wacholder-Art	1,5	Einzelstrauch
3	Juniperus spec. / Wacholder-Art	2	Einzelstrauch
4	Lycium chinense / Chinesischer Bocksdorn; Forsythia suspensa / Forsythie	2,5	Bocksdornhecke

### 2.1.3 Boden

Im Plangebiet bildet elsterkaltzeitlicher, glazifluvialer Sand und Kies den unmittelbar anstehenden geologischen Untergrund.

[Quelle: Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen, 1 : 50.000, Blatt 2567, 1. Auflage, 1996]

Ausgehend von diesen Substraten kamen im Plangebiet ursprünglich mit Parabraunerden vergesellschaftete Braunerden vor.

[Quelle: Mittelmaßstäbliche Landwirtschaftliche Standortkartierung; Internetauftritt des LfUG: BK konz]

- **Parabraunerde**  
Parabraunerde besitzt neben der hohen Nährkraft, einen günstigen Luft- und Wasserhaushalt und gehört deshalb zu den ertragreichsten Böden überhaupt (Ackerzahlen z.T. über 70). Parabraunerden entwickeln sich am ausgeprägtesten auf karbonathaltigen Feinsedimenten und kommen meist auf Löß- und Sandlößstandorten vor. Sie sind durch Tonverlagerungsprozesse, welche sich nach der Entkalkung des Lößes und einer leichten Bodenversauerung einstellen, in tiefere Bodenschichten gekennzeichnet. Löß-Parabraunerden neigen aufgrund der Verschleiffung des Oberbodens (durch die Tonverlagerung) zur Verschlammung und sind in Hanglagen sehr anfällig gegenüber der Wassererosion. Parabraunerden sind häufig mit Braunerde oder Braunstaugley vergesellschaftet, mit denen auch im Bodenbildungsprozeß eine enge Verwandtschaft besteht.
- **Braunerde**  
Typisch für die Braunerden ist eine brauner Bodenhorizont, welcher sich unter einem Mull - Humus - Horizont (Wald) oder unter einer Ackerkrume befindet. Dieser Horizont ist das Ergebnis des Zusammenwirkens von Eisenfreilegung und -oxidation bei der Verwitterung von eisenhaltigen Mineralien und anschließender Tonmineralbildung. Sie verfügen – forstwirtschaftlich gesehen - über mittlere, in Tallagen auch höhere Nährkraft. Die landwirtschaftliche Fruchtbarkeit ist unterdurchschnittlich. Braunerden sind häufig mit Braunstaugleyen oder Parabraunerden vergesellschaftet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der ursprünglichen Flächennutzung ist von einer starken Veränderung der ursprünglichen Bodenbildungen am Standort auszugehen. So ist auch außerhalb befestigter Flächen mit dem Vorkommen von anthropogen überprägten Böden zu rechnen, deren Haupthorizonte Anteile technogener Beimengungen, wie Bauschutt, Schutt, Kies, Sand, etc. enthalten. Die aktuelle Flächennutzung (siehe Kapitel 2.3 des Umweltberichtes) verdeutlicht den Grad der Vorbelastung des Schutzgutes Boden - insgesamt sind ca. 2.535 m<sup>2</sup> (25 %) des Plangebietes bereits überbaut.

### *Altlasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Standorte von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.

### **2.1.4 Wasser**

#### *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt weder in einem festgesetzten noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

#### *Grundwasser*

Das Grundwasser befindet sich im Lockergestein (Anteil bindiger Bindungen an der Versickerungszone < 20%) und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der oberste Grundwasserleiter verläuft in einer Tiefe von 5 bis 10 m unter Flur.

[Quelle: Hydrogeologische Karte der Grundwassergefährdung]

### **2.1.5 Klima / Luft**

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des subkontinentalen feuchten Hügellandklimas im Vorland der Mittelgebirge (Erzgebirge), und ist durch eine mittlere Jahrestemperatur von 8,3 bis 8,8°C gekennzeichnet.

Das regionale Klima wird durch die Klimadaten der Wetterstationen Lampertswalde

Lufttemperatur	- Jahresmittel:	9,9 °C
Niederschlagshöhe	- Jahressumme:	606 mm

[[www.landwirtschaft.sachsen.de/wetter](http://www.landwirtschaft.sachsen.de/wetter)]

und Oschatz (Messungen ab 01.01.1978)

Lufttemperatur	- Jahresmittel:	8,4 °C
Niederschlagshöhe	- Jahressumme:	583 mm

[METEOROLOGISCHER DIENST DER DDR;

1987]

charakterisiert.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

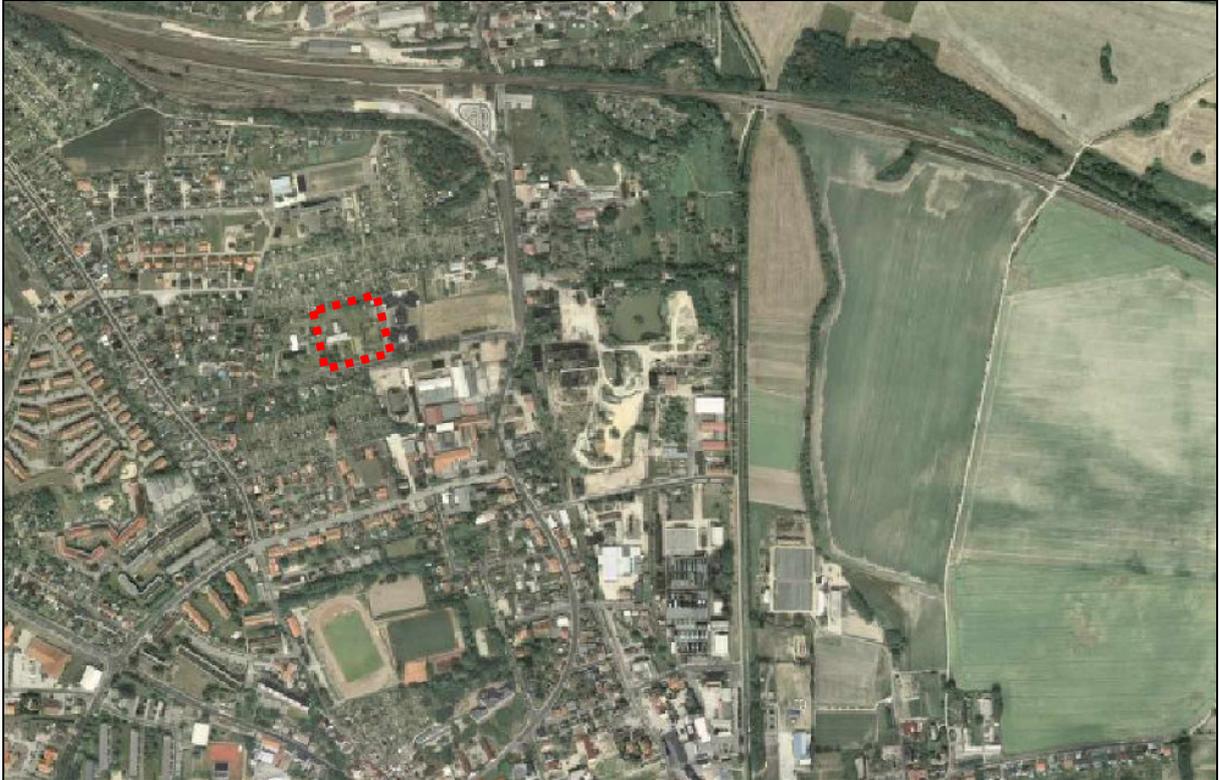
Die Vegetationsperiode dauert ca. 230 Tage.

Die Belastung mit Luftverunreinigungen ist gering. [Quelle: Internetauftritt des LfULG].

Das Plangebiet befindet sich am Rand des so genannten „städtischen Überwärmungsbereiches“ (Stadtklima). Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig höhere Temperaturen, eine mäßige nächtliche Abkühlung, eine reduzierte relative Feuchte und einen eingeschränkten Luftaustausch. Insgesamt wird das Stadtklima als bioklimatisch belastend eingestuft. Da sich das Plangebiet am Rande des städtischen Überwärmungsbereiches befindet, wirken hier bereits abmindernde Faktoren aus den angrenzenden, bioklimatisch günstiger zu beurteilenden, Flächen. Das Plangebiet befindet sich weder in einer Kaltluftbahn noch in einem Kaltluftentstehungsgebiet.

### 2.1.6 Landschaft

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes ist das Umfeld mit in die Betrachtung einzubeziehen.



Orthoairbild (2005) vom Plangebiet und dessen Umgebung (ohne Maßstab)  
[ATKIS-DOP®, © Landesvermessungsamt Sachsen 2007]

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Bewertung erfolgt für jedes Kriterium in Form einer reduzierten 5er-Skala, wobei die Stufen 2 (gering) und 4 (hoch) aufgrund der problemspezifischen eingeschränkten Differenzierungsmöglichkeiten unbelegt bleiben.

---

#### Kriterien zur Einschätzung der Empfindlichkeit und Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung:

##### - Eigenart

Landschaftseinheit mit historisch gewachsenem, unverwechselbarem und typischen Erscheinungsbild bzw. besonders charakteristischen unverwechselbaren Landschaftsstrukturen mit ausgesprochen hoher Identifikationsfunktion

*Wertstufe*

sehr hoch / 5

Charakteristische Landschaftseinheit mit erkennbaren historisch begründeten bzw. prägenden Bereichen und Strukturen

mittel / 3

Gleichförmig wirkende Landschaft mit sehr geringer bzw. fehlender historischer Prägung und mangelnden Identifikationen schaffenden Strukturen oder Flächen

sehr gering / 1

### **- Strukturvielfalt**

Hohe Anzahl als angenehm empfundener prägender und miteinander in räumlichen Bezug stehender, wahrnehmungsbestimmender Einzelemente und strukturierter Flächen bis zu einer sehr hohen, als flächendeckend empfundenen gleichmäßigen Durchsetzung mit verschiedenen natürlichen bzw. naturnahen oder auch landschaftlich eingepassten anthropogenen Strukturen in kleinräumigem Wechsel sehr hoch / 5

Mittlere Durchsetzung mit als angenehm empfundenen prägenden Einzelementen und strukturierten Bereichen in mittel- bis weitläufigem räumlichen Bezug mittel / 3

Geringer Anteil an strukturgebenden Elementen und Flächen mit meist bzw. z.T. fehlendem Bezug zueinander oder Vorhandensein störender, als unangenehm empfundener technischer Bauwerke bis zum Empfinden von Eintönigkeit, z.B. aufgrund fehlender Bezüge sehr gering / 1

### **- Naturnähe / Natürlichkeit**

Kein bzw. geringer Einfluss menschlicher Nutzung ohne Verlust des naturnahen Charakters erkennbar; Eindruck einer intakten unberührten Natur (nicht ökologisch betrachtet) ohne Störfaktoren sehr hoch / 5

Ausmaß menschlicher Nutzung (deutlich) erkennbar, Empfinden von einer anthropogenen Überformung der natürlichen Landschaft mittel / 3

Hohes bis sehr hohes Ausmaß einer als Eingriff empfundenen menschlichen Nutzung, Eindruck einer ge- bis zerstörten Natur sehr gering / 1

### **- Erholungseignung**

Unter Einbeziehung der zuvor genannten Kriterien sind hier zusätzlich zu werten:

Großflächige bis flächendeckende Schutzgebietsausweisung /-en mit (kultur-) landschaftlichem Bezug, hohes Maß an Luftreinheit und Ruhe, gute bis sehr gute Freiraumausstattung und Erschließung. sehr hoch / 5

Bestehende, flächige bis vereinzelte freiraumbezogene Schutzgebietsausweisungen, geringe Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche, durchschnittliche Ausstattung und/oder Erschließung mittel / 3

Fehlende oder nur geringflächige freiraumbezogene Schutzgebietsausweisungen, deutliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche, geringe bis fehlende Ausstattung und Erschließung sehr gering / 1

## Gesamtwertbildung

Die Gesamtbewertung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der freiraumbezogenen Erholung und des landschaftlichen Erlebniswertes als Lebensgrundlage für den Menschen. Sie wird in der oben genannten Schrittfolge verbal-argumentativ hergeleitet.

[Quelle: THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESPLANUNG; 1994]

Die Eigenart des Gebietes drückt sich zum einen durch einen mittleren Grad der Bebauung mit Flächen und Gebäuden, und zum anderen durch seine Lage im Stadtgebiet im Umfeld von Wohnbebauung, Solzialeinrichtungen und gewerblicher Bebauung aus. Den größten Flächenanteil im Plangebiet nimmt das Gelände eines ehemaligen Kindergartens bzw. Hortes ein. Hinzu kommt die Brachfläche einer Gartenanlage. Aufgrund von Gehölzrodungen und Beräumungsarbeiten wiesen die Flächen zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im März 2011 deutliche Verwahrlosungstendenzen auf (Ablagerungen von Gehölzresten, Schutt, Unrat etc.). Die Ausstattung an Identifikationen schaffenden Strukturen oder Flächen ist gering. (→ Wertstufe 1)

Der Anteil an strukturgebenden Elementen und Flächen (Strukturvielfalt) ist im direkten Umfeld aufgrund des Nutzungsmosaikes durchschnittlich. Insbesondere im Plangebiet ist jedoch der Anteil an unangenehm empfundenen Elementen (ungepflegte Bausubstanz, Flächenverwahrlosung etc.) derzeit hoch. (→ Wertstufe 1 bis 3)

Da nahezu der gesamte Gehölzbestand im Plangebiet beseitigt wurde und die Flächen noch deutliche Spuren der Rodungsarbeiten aufweisen, muss im März 2011 die Naturnähe/Natürlichkeit mit der Wertstufe 1 bewertet werden. Der Zustand vor den Gehölzrodungen wäre deutlich günstiger zu bewerten gewesen (Wertstufe 3 bis 5).

Neben den beschriebenen Faktoren wirkt sich auf eine Erholungseignung das Fehlen von entsprechenden Ausstattungen und Erschließungen im Plangebiet als negativ aus. Das Gebiet ist für alle Erholungsaktivitäten, die an die Fortbewegung zu Fuß oder Rad gebunden sind, nicht attraktiv. (→ Wertstufe 1).

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet **geringer bis mittlerer** Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung befindet. Abwertend wirken sich insbesondere die unmittelbar im Vorfeld der Ortsbegehungen (März 2011) stattgefundenen Gehölzrodungen aus.

### **2.1.7 Biologische Vielfalt**

#### Begriffsbestimmung:

[Quelle: Art. 2 Abs. 2 der Biodiversitätskonvention; (Gesetz zu dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt vom 05.06.1992)]

Biologische Vielfalt: „... die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme;“

Nachfolgende Aussagen zur biologischen Vielfalt (Biodiversität) basieren auf einer Analyse der Bestandsdaten zur Flora und Fauna (vgl. Kapitel 2.1.1 und 2.1.2).

Die Analyse der Bestandssituation kommt zu folgenden Schlüssen:

- Das Untersuchungsgebiet weist einen durchschnittlichen Artenreichtum auf.
- Die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen ist durchschnittlich.
- Die biologischen Vielfalt ist überwiegend anthropogenen Ursprunges (Ziergehölze, Ruderalarten, Kulturfolger etc.) !

Ausgehend vom Vorgenannten wird deutlich, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet unter dem Hintergrund eines starken anthropogenen Einflusses zu betrachten und zu interpretieren ist - sie spiegelt in diesem Sinne eine Vorbelastung wieder.

Eine Bestandsanalyse sollte daher unter dem Gesichtspunkt einer **standorttypischen Vielfalt** erfolgen. Von Natur aus wäre nach SCHMIDT, HEMPEL et al. (2002) im Planungsgebiet entsprechend den Standortbedingungen die Gesellschaft eines Grasreichen Hainbuchen - Traubeneichenwaldes autochthon.

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu diesen Pflanzengesellschaft:

<u>Bäume:</u>	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	-	Wildapfel
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus minor	-	Feldulme
 <u>Sträucher:</u>			
	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere
	Rubus idaeus	-	Himbeere

Von der ursprünglichen Waldgesellschaften sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung keine Überbleibsel mehr vorhanden.

Auch die Tierwelt der natürlicherweise vorkommenden Waldgesellschaften wurde im Untersuchungsgebiet durch andere Tierarten ersetzt und kommt nicht mehr vor. Exemplarisch wird dies mit der Avifauna belegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Es dominieren Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche häufig in Siedlungsbereichen anzutreffen sind. An wertgebenden, gefährdeten und/oder geschützten Tier- und Pflanzenarten herrscht hingegen ein Mangel.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“

Das Plangebiet umfasst den Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes welcher eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine Verschiebung der Baufenster (Baugrenzen), sowie eine Verschiebung der ausgewiesenen Verkehrsfläche vorgenommen.

Die Regelung das die Flächen zwischen Baufenster und Verkehrsfläche als private Grünfläche ausgewiesen wird, wird übernommen. Ebenso die Grundzüge der grünordnerischen Festsetzungen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass auch ohne die Neuaufstellung des B-Planes eine Bebauung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet bauplanungsrechtlich möglich ist.

Bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ kann prognostiziert werden:

- Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Auch bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Bebauung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Die vorhandenen Gebäude (ehem. Hort und Dampf-Umformerstation) werden bei Realisierung der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgebrochen.

Auch die Beseitigung des Baumbestandes im Winter 2010/11 verstößt nicht gegen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Lediglich von der im Grünordnungsplan eingeräumten Ersetzungsbefugnis kann nicht mehr Gebrauch gemacht werden.

Bei einer Realisierung der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes können die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und mit Durchführung einer externen Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind, im Vergleich mit der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes, in Hinblick auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Boden

Planungsrechtlich ist im gesamten Plangebiet auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Dabei ist festzustellen, dass das maximal zulässige Maß der Flächenbeanspruchung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan höher ist als nach dem neuen Bebauungsplan (vgl. Kap. 2.3).

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind, im Vergleich mit der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes, in Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Wasser

Planungsrechtlich ist im gesamten Plangebiet auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Dabei ist festzustellen, dass das maximal zulässige Maß der Flächenbeanspruchung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan höher ist als nach dem neuen Bebauungsplan (vgl. Kap. 2.3).

Mit der Reduktion der überbaubaren Grundstücksfläche geht eine Verminderung auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser einher (geringerer Oberflächenabfluss, bessere Versickerung und Grundwasserneubildung)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind, im Vergleich mit der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes, in Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Klima / Luft

Planungsrechtlich ist im gesamten Plangebiet auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Bei der geringen Größe des Plangebietes und dem Umstand, dass das Maß der Flächenbeanspruchung mit der neuen Planung geringfügig sinkt, wird eingeschätzt, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Klima / Luft“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

- Landschaft

Planungsrechtlich ist im gesamten Plangebiet auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Landschaft“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten - die vorhandene Beeinträchtigung durch die beginnende Flächenverwahrlosung / Verbrachung, kann auch bei einer Nichtdurchführung der Planung beseitigt werden.

➔ Festzustellen ist, dass die Nichtdurchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“, im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, **nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen** führen kann.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“

Da die verbindliche Bauleitplanung nichts anderes bewirkt, als die Veränderung des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens, ist es für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung **primär die Entwicklung des Bestandes bei Ausnutzung des sich aus dem Plan ergebenden Zulässigkeitsrahmens im Vergleich zur Ausnutzung des bisher gegebenen Zulässigkeitsrahmens von Bedeutung.** [FRENK, 2006]

**Grundsätzlich ist festzustellen, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen für die Baugebiete innerhalb des Plangebietes nicht erweitert wird !**

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die 3 Zustände:

- momentane Bestandssituation,
- momentane planungsrechtliche Situation (rechtskräftiger B-Plan) und
- die geplante Flächennutzung entsprechend der B-Planänderung aufgeführt.

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
vollversiegelte Flächen / Gebäude	767	7,5
vollversiegelte Flächen / Wege und Plätze	1.199	11,7
aufgebrochene versiegelte Fläche	143	1,4
vollversiegelte Fläche mit schwacher Substratüberdeckung	372	3,6
teilversiegelte Flächen / Plätze, Wege	55	0,5
offener Boden	914	8,9
trocken-warme Ruderalflächen (ehem. Sandkästen)	132	1,3
Schotterrasen	56	0,5
ruderalisierte Wiesenfläche	4.836	47,1
Gartenbrache	1.735	16,9
ehemalige Rabatten / isolierte Grünflächen	13	0,1
flächige Gehölze / Hecken	53	0,5
<b>gesamt:</b>	<b>10.275</b>	<b>100,00</b>

rechtsverbindlicher B-Plan	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Straße	1.526	14,8
maximal überbaubare Grundstücksfläche *	3.852	37,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Haus- und Vorgärten)	2.568	25,0
private Grünflächen (Haus- und Vorgärten)	2.329	22,7
<b>gesamt:</b>	<b>10.275</b>	<b>100,0</b>

Planung 2011	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Straße	1.329	12,9
maximal überbaubare Grundstücksfläche*	2.930	28,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Haus- und Vorgärten)	1.938	18,9
private Grünflächen (Haus- und Vorgärten)	4.078	39,7
<b>gesamt:</b>	<b>10.275</b>	<b>100,0</b>

\* unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit einer Reduktion des Anteiles überbaubarer Flächen um ca. 1.119 m<sup>2</sup> (10,9 %) im Vergleich mit dem rechtskräftigen B-Plan verbunden. Gegenüber der aktuellen Bestandssituation erhöht sich der Anteil überbaubarer Flächen von 2.536 m<sup>2</sup> (24,7 %) im Bestand auf 4.259 m<sup>2</sup> (41,4 %) in der neuen Planung.

Bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ kann prognostiziert werden (Auswirkungsprognose und Erheblichkeitsabschätzung):

- Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Mit Durchführung der Planung ist im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation ein Totalverlust von 1.723 m<sup>2</sup> Fläche infolge von Teil- oder Vollversiegelung verbunden, einher geht damit der Verlust von Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird jedoch eingeschätzt, dass die Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Auswirkungen** auf die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt führen wird.

Begründung:

- Der **bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert** - das Ausmaß der prognostizierten Flächenausnutzung ist bereits aufgrund eines rechtskräftigen B-Planes planungsrechtlich zulässig und der Anteil der Flächen, welche überbaut werden dürfen, sinkt um über 10 %.
- Der Grad der Vorbelastungen wird als hoch eingeschätzt. Durch die Planung sind keine Biotoptypen betroffen, für deren Entwicklung lange Zeiträume erforderlich sind, auch herrscht ein Mangel an wertgebenden, geschützten und/oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Die vorgefundenen Biotoptypen, welche beansprucht werden, sind allesamt aufgrund ihres geringen Alters relativ leicht zu ersetzen.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

- Boden

Mit Durchführung der Planung ist im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation ein Verlust von 1.723 m<sup>2</sup> Boden infolge von Teil- oder Vollversiegelung verbunden.

Auch ist davon auszugehen, dass es bei der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes einerseits dazu kommt, dass derzeit nicht überbaute Flächen neu beansprucht und andererseits derzeit überbaute Flächen entsiegelt und rückgebaut werden. In kleineren Teilbereichen sind Entsiegelungs- und Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehen.

Mit der Voll- und Teilversiegelung derzeit unversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken geht nahezu der Totalverlust aller Bodenfunktionen einher:

ökologische Bodenfunktionen	Auswirkungen der Flächenversiegelung
– Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Totalverlust
– Grundlage der Produktion von Nahrungsmitteln, Futtermitteln und organischen Rohstoffen	Totalverlust
– Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung	vollversiegelte Flächen → Totalverlust teilversiegelte Flächen → starke Einschränkung
– Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser	vollversiegelte Flächen → Totalverlust teilversiegelte Flächen → starke Einschränkung
auf den Menschen bezogene Bodenfunktionen	
– Lagerstätte	ohne Bedeutung
– Baugrund	keine
– Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	starke Einschränkung

Im Rahmen der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen können vorgenannte Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird eingeschätzt, dass die Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Auswirkungen** auf den Umweltbelang Boden führen wird.

Begründung:

- Der **bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert** - das Ausmaß der prognostizierten Flächenausnutzung ist bereits aufgrund eines rechtskräftigen B-Planes planungsrechtlich zulässig und der Anteil der Flächen, welche überbaut werden dürfen, sinkt um über 10 %.
- Der Grad der Vorbelastungen wird als hoch eingeschätzt - der Anteil der überbauten Flächen im Bestand beträgt 25 % (2.536 m<sup>2</sup>). Mit der Planung wird damit dem Grundsatz entsprochen, dass bei einer Ausweisung von Baugebieten bevorzugt bauliche Brachen wiedergenutzt werden sollen.
- Geschützte, gefährdete oder besonders seltene Bodentypen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

- Wasser

Mit der prognostizierten zusätzlichen Flächenversiegelung von etwa 1.723 m<sup>2</sup> gehen eine Reduktion der Grundwasserneubildungsrate und damit eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse einher. Oberflächengewässer werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird eingeschätzt, dass die Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Auswirkungen** auf den Umweltbelang Wasser führen wird.

Begründung:

- Der **bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert** - das Ausmaß der prognostizierten Flächenausnutzung ist bereits aufgrund eines rechtskräftigen B-Planes planungsrechtlich zulässig und der Anteil der Flächen, welche überbaut werden dürfen, sinkt um über 10 %.
- Der Grad der Vorbelastungen wird als hoch eingeschätzt - der Anteil der überbauten Flächen im Bestand beträgt 25 % (2.536 m<sup>2</sup>), womit bereits im Bestand die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt ist.
- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

- Klima / Luft

Die Erhöhung des Grades der Flächenversiegelung ist aus mikroklimatischer Sicht als ungünstig zu bewerten. Wobei festzustellen ist, dass dieser Effekt bei einer maximal zu erwartenden Mehrversiegelung von 1.723 m<sup>2</sup> nur gering sein wird.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird eingeschätzt, dass die Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Auswirkungen** auf die Umweltbelang Klima / Luft führen wird.

Begründung:

- Der **bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert** - das Ausmaß der prognostizierten Flächenausnutzung ist bereits aufgrund eines rechtskräftigen B-Planes planungsrechtlich zulässig und der Anteil der Flächen, welche überbaut werden dürfen, sinkt um über 10 %.
- Der Grad der Vorbelastungen wird als hoch eingeschätzt - der Anteil der überbauten Flächen im Bestand beträgt 25 % (2.536 m<sup>2</sup>), womit bereits im Bestand negative Auswirkungen auf das Mikroklima (Entstehung kleinflächiger, lokale Wärmeinseln) gegeben sind.
- Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und außerhalb von Kaltluftabflussbahnen und -sammelgebieten.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

(Ausführungen zu Immissionen siehe Kapitel 3.3)

- Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, der geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Ge-  
hölzpflanzungen) und dem Umstand, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht  
erweitert wird, wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes  
**keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind.

Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass die derzeit in Teil-  
bereichen festzustellende Verwahrlosung von Flächen und Gebäuden beendet wird.

➔ Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes nach  
derzeitigem Kenntnisstand, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut „Naturhaus-  
halt und Landschaft“ zu erwarten sind.

## 2.4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 18 BNatSchG Abs. 2 „auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs ... die §§14 bis 17 (Vorschriften der Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.“ sind.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG definiert: „Eingriffe in Natur und Landschaft“ als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Bei der Feststellung, ob eine Planung oder eine Maßnahme zu einem Eingriff führt, ist die planungsrechtliche Qualität der Fläche nicht von Bedeutung: Eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts kann sowohl bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als auch von Flächen im so genannten Innenbereich bzw. im Umgriff von B-Plänen auftreten. [SCHWIER; 2002]

Der an den tatsächlichen Veränderungen ausgerichtete Maßstab wird durch ein normatives Bewertungselement in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ergänzt. **Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das sich aus dem Vergleich von Ausgangszustand- und Endzustand ergebende Ausgleichserfordernis muss deshalb insoweit reduziert werden, als der Eingriff bereits zulässig war.**

Die Kommune ist damit nicht von der Pflicht zur Ermittlung der tatsächlichen Beeinträchtigung (über die Umweltprüfung, dargelegt im Umweltbericht) freigestellt. Auch ist die Prüfung der Vermeidungsmöglichkeit auf den vollen Umfang der Beeinträchtigung zu erstrecken. Lediglich das Ausgleichserfordernis wird durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB modifiziert. [BUNZEL; 1999]

Wie bereits Eingangs zum Kapitel 2.3 dargestellt, wird durch die Planänderung der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert. Unter Berücksichtigung des Vorbenannten ergibt sich damit **kein Erfordernis für weiterführende, Ausgleichsmaßnahmen**.

**Davon unberührt** sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelten externen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzplantagen auf einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche auf Teilen des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz) in die Festsetzungen des neu gefassten Bebauungsplanes **zu übernehmen**. Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die mit der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe auszugleichen und die Genehmigungsfähigkeit der Planung herzustellen - ohne diese Maßnahmen hätte das Baurecht im Plangebiet nicht hergestellt werden können.

Zur besseren Skalierung des Eingriffs wurde nachfolgend das vorbenannte Ergebnis der verbal - argumentativen Eingriffs- /Ausgleichsbetrachtung anhand eines Biotopwertverfahrens durchgerechnet. Ziel der Prüfung ist es darzulegen, ob die Ausgleichsmaßnahmen welche für den rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich waren, auch für den neu gefassten Bebauungsplan ausreichen. In der Bilanzierung wird daher von der ursprünglichen Bestandssituation (2006) ausgegangen.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit erfolgt die Bilanzierung analog zur Bilanzierung zum rechtskräftigen B - Plan nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistatt Sachsen; Stand Juli 2003“. Auch die Werteinschätzungen blieben unverändert, woraus folgt, dass lediglich das Verhältnis der Flächen Straße / Wohngebiet in der Planung geändert werden musste (*fett kursiv* dargestellt).

<b>Bestand / B-Plangebiet (2006)</b> <b>Bezeichnung entsprechend der Biotoptypenliste</b>	<b>Nr. nach Liste 94</b> (soweit ausgewiesen)	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Wertpunkte</b>
versiegelte Flächen (Gebäude, Wege, Plätze)	11410, 11420	2.595	0	0
teilversiegelte Flächen, teilweise zurückgebaute Flächen (nur noch Wegeunterbau vorhanden), vegetationsfreie Flächen	-	65	3	195
ehemalige Sandkästen mit spärlicher Pioniervegetation	-	130	3	390
Schotterrasen	11380, 11520, 07320	55	4	220
ausdauernde Ruderalfluren	07310, 07320	380	17	6.460
ehemalige Grünflächen (Ziergehölze, verwilderte Rabatten)	11380	65	10	650
flächige Gehölzbestände	02220, 02230, 02210	455	23	10.465
Gartenland (Rasenflächen, Grabeland, Zier- und Obstgehölze)	11370	1.680	10	16.800
Wiese / Rasen	06320, 11370	4.850	10	48.500
<b>gesamt:</b>				<b>83.680</b>
<b>Planung / B-Plangebiet (2011)</b> <b>Bezeichnung entsprechend der Biotoptypenliste</b>	<b>Nr. nach Liste 94</b> (soweit ausgewiesen)	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Planungswert</b>	<b>Wertpunkte</b>
Straße	11410	<b>1.526</b>	0	0
Wohngebiet	-	<b>8.749</b>	7	61.243
<b>gesamt:</b>				<b>61.243</b>
<b>Defizit:</b>				<b>22.437</b>

<b>Bestand / Kompensationsfläche Bezeichnung entsprechend der Biotoptypenliste</b>	<b>Nr. nach Liste 94 (soweit aus- gewiesen)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotop- wert</b>	<b>Wertpunk- te</b>
eutrophes, z.T. ruderalisiertes Grünland / Wiesenfläche	06320	2.175	10	21.750
<b>gesamt:</b>				<b>21.750</b>
<b>Planung / kompensationsfläche Bezeichnung entsprechend der Biotoptypenliste</b>	<b>Nr. nach Liste 94 (soweit aus- gewiesen)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Pla- nungs- wert</b>	<b>Wertpunk- te</b>
mesophile, extensiv genutzte Frischwiese	-, 06220	1.960	21	41.160
Gehölze (auf 10 % der Gesamtfläche)	02220, -, 02230	215	22	4.730
<b>gesamt:</b>				<b>45.890</b>
<b>Aufwertung gegenüber dem Bestand:</b>				<b>24.140</b>

→ Die Bilanzierung zeigt, dass die Übernahme der Ausgleichsflächen aus dem rechtskräftigen B-Plan in den neu gefassten Bebauungsplan ausreicht, den mit der Planungsrealisierung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen. Weiterführende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nicht voll- sondern teilversiegelt als Pflasterflächen, wassergebundene Decken, Ökopflaster o.ä. angelegt.
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Im Bebauungsplan wurden im Plangebiet großflächige private Grünflächen ausgewiesen, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Baufenster beschränkt und nur in diesen Bereichen eine Bebauung zu max. 60 % (GRZ = 0,4) möglich ist (vgl. Flächenbilanz Kap. 2.3). Lediglich Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig.
- Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten.

### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche und die private Grünfläche sind zu begrünen. Zur Minimierung des Eingriffes in Natur- und Landschaft sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
- Je Baugrundstück ist im Vorgarten ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Auf einer Fläche von 2.175 m<sup>2</sup> des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz sind 25 einheimische und standortgerechte Laubbäume sowie 215 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen.

Die verbleibende Wiesenfläche (ca. 1.960 m<sup>2</sup>) ist in eine extensive Pflege zu überführen.

### **3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“**

#### **3.1 Bestandsaufnahme**

Das Schutzgut "Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung" umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen,
- der Schutz vor von Bodenverunreinigungen ausgehenden Gefahren,
- die durch den Bauleitplan erwarteten klimatischen Veränderungen, soweit sie sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs auswirken,
- Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs.

Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Veränderungen der Umweltfaktoren und die Art und Weise, wie diese sich auf den "Menschen und seine Gesundheit" auswirken. Andere Faktoren, die sich auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken, insbesondere solche sozialer oder ökonomischer Natur, können an anderer Stelle in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt werden, soweit sie für die Abwägung von Bedeutung sind (z.B. Errichtung von Schulen, Kinderbetreuungsplätze etc.). [BUNZEL; 2005]

##### *Luftverunreinigungen*

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet geringer Belastung mit Luftverunreinigungen [Quelle: Internetauftritt des LfUG].

Ein Luftreinhalteplan gibt es für die Stadt Oschatz nicht.

##### *Lärm*

Einwirkungen auf das Plangebiet können durch die an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Nordstraße (Verkehrslärm) und durch die gewerblichen Nutzungen süd-südöstlich des Plangebietes (anlagenbezogener Lärm) verursacht werden.

Weitere Lärmquellen, von denen eine erhebliche Belastung zu erwarten wäre, befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

##### *Bodenverunreinigungen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Standorte von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.

##### *Klimatische Belastungen*

Das Plangebiet befindet sich am Rand des so genannten „städtischen Überwärmungsbereiches“ (Stadtklima). Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig höhere Temperaturen, eine mäßige nächtliche Abkühlung, eine reduzierte relative Feuchte und einen eingeschränkten Luftaustausch. Insgesamt wird das Stadtklima als bioklimatisch belastend eingestuft. Da sich das Plangebiet am Rande des städtischen Überwärmungsbereiches befindet, wirken hier bereits abmindernde Faktoren aus den angrenzenden, bioklimatisch günstiger zu beurteilenden, Flächen. Das Plangebiet befindet sich weder in einer Kaltluftbahn noch in einem Kaltluftentstehungsgebiet.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem faktischem Überschwemmungsgebiet.

#### *Erholung*

Im Plangebiet und in dessen Umfang befinden sich keine Erholungszielorte. Eine Erholungsinfrastruktur ist nicht vorhanden.

#### *Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Anfallende Abwässer werden über die Kanalisation entsorgt. [im Detail siehe Begründung Teil A]  
Die Abfallentsorgung übernimmt der kommunale Entsorgungsträger.

### **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“**

Das Plangebiet umfasst den Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes welcher eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine Verschiebung der Baufenster (Baugrenzen), sowie eine Verschiebung der ausgewiesenen Verkehrsfläche vorgenommen.

Die Regelung das die Flächen zwischen Baufenster und Verkehrsfläche als private Grünfläche ausgewiesen wird, wird übernommen. Ebenso die Grundzüge der grünordnerischen Festsetzungen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass auch ohne die Neuaufstellung des B-Planes eine Bebauung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet bauplanungsrechtlich möglich ist.

➔ Es kann eingeschätzt werden, dass die Nichtdurchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“, im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, **nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen** führen kann.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“**

Vom geplanten Vorhaben sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, zu erwarten.

Da die Nordstraße vorwiegend eine Erschließungsfunktion für umliegende Wohngebiete erfüllt und keine Hauptverkehrsstraße darstellt, ist festzustellen, dass der Anteil des LKW Verkehrs für diese am Tag und in der Nacht sehr gering ist (er liegt weit unter 10% am Tag und unter 3% in der Nacht). Durch diesen Umstand und weil in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise für geeignete Maßnahmen zum baulichen Schallschutz aufgenommen wurden, (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung) wird eingeschätzt, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

Anlagenbezogener Lärm kann von der süd-südöstlich des Plangebietes gelegenen Fläche, welche gewerblich genutzt wird, ausgehen. Um dem zu begegnen, wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die auf einen baulichen Schallschutz verweisen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch anlagenbezogenen Lärm sind deshalb nicht zu erwarten.

Erhebliche Geruchseinwirkungen sowie Einwirkungen durch Stäube und Luftschadstoffe auf das Plangebiet sind von dem süd-südöstlich des Plangebietes liegenden gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Begründet wird dies durch den Umstand, dass im Bereich der ehemaligen Waagenfabrik keine Gewerbeeinheiten vorhanden sind, von denen erhebliche Einwirkungen von Gerüchen, Staub oder Luftschadstoffen ausgehen könnte und weil die Firmen, von denen möglicherweise Gerüche oder andere Luftschadstoffe zu erwarten wären nicht in der Hauptwindrichtung des Plangebietes liegen und diese Firmen zudem Maßnahmen ergriffen haben, um die Anforderungen an die Luftreinhaltung zu erfüllen. Auch liegen keine Hinweise vor Anwohnern der Nordstraße zu erheblichen Geruchseinwirkungen sowie Einwirkungen durch Stäube und Luftschadstoffe auf das Plangebiet vor.

Von besonderer Bedeutung ist, dass mit Änderung des Bebauungsplanes der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen der einzelnen Flächen nicht erweitert wird. Auch aus dem planungsrechtlichen Bestand heraus, ist die Neuerrichtung eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits zulässig.

Von Bodenverunreinigungen bzw. Kontaminationen ausgehenden Gefahren sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht zu erwarten - ebenso wenig wie klimatische, für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen relevante, Veränderungen innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs.

Erhebliche Beeinträchtigung bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs können, aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

→ Bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ zu erwarten.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“**

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nicht voll- sondern teilversiegelt als Pflasterflächen, wassergebundene Decken, Ökopflaster o.ä. angelegt.
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Im Bebauungsplan wurden im Plangebiet großflächige private Grünflächen ausgewiesen, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Baufenster beschränkt und nur in diesen Bereichen eine Bebauung zu max. 60 % (GRZ = 0,4) möglich ist (vgl. Flächenbilanz Kap. 2.3). Lediglich Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig.

#### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche und die private Grünfläche sind zu begrünen. Zur Minimierung des Eingriffes in Natur- und Landschaft sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
- Je Baugrundstück ist im Vorgarten ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

#### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen sind aus der Sicht des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“ nicht erforderlich.

## **4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

### **4.1 Bestandsaufnahme**

#### **Bestand:**

##### Kulturgüter:

- Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale nach § 2 Abs. 5 a SächsDSchG.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Dies belegt der Bestand an archäologischen Denkmälern im Umfeld. [Schreiben des Landesamtes für Archäologie; 31.01.2005]

##### Sachgüter<sup>1</sup>:

- Die im Plangebiet befindliche Bebauung (Straßen, Wege, Gebäude etc.) sind Sachgüter im Sinne der Definition.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Planungsrechtlich ist nahezu im gesamten Plangebiet auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach § 34 BauGB möglich.

Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Restriktionen, welche sich aus dem Denkmalschutzgesetz ergeben, zu berücksichtigen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes archäologische Denkmale betroffen sind. Daher müssen vor dem Beginn von Bodeneingriffen durch das Landesamt für Archäologie in vom Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. [Schreiben des Landesamtes für Archäologie vom 31.01.2005]

Dem Erhalt des ehemaligen Kindergarten-/Hortgebäudes stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Bei einer Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes kommt es zum Abbruch der Dampf-Umformerstation. Dies ist unerheblich, da der Abbruch (und die Realisierung einer Bebauung entsprechend den Vorgaben des B-Planes) mit den Interessen des Grundstückseigentümers konform geht.

➔ Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ sind **nicht zu erwarten**, unter der Bedingung das die im Kap. 4.4.beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen realisiert werden.

### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltmaßnahmen des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, in vom Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. [Schreiben des Landesamtes für Archäologie vom 31.01.2005]

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

---

<sup>1</sup> Definition: Sachgüter sind alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind. [SCHRÖDER et al.; 2004 in BUNZEL; 2005]

## **5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen**

In der folgenden Tabelle sind in einer Zusammenschau die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt. Bei der Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen der Eingriffsminimierung und -kompensation realisiert werden.

In der Tabelle wurde unterschieden zwischen:

- anlagebedingten, d.h. im Zusammenhang mit der Anlage des Vorhabens stehenden
- betriebsbedingten, d.h. im Zusammenhang mit dem Betrieb des Vorhabens stehenden
- baubedingten, im Zusammenhang mit der Bauphase des Vorhabens stehenden Auswirkungen.

Schutzgüter	Umweltauswirkung		
	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkung
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringfügige Erhöhung des Anteiles überbauter Flächen um 1.723 m<sup>2</sup>. Einher geht ein Verlust aller Bodenfunktionen auf erstmals versiegelten Flächen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temporärer Funktionsverlust (baubedingte Zerstörung des Bodengefüges und der Horizontabfolge durch Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung) und damit Verlust oder Einschränkung der Speicher-, Regler- und biotischer Lebensraumfunktion</li> <li>• mögliche Kontamination (Beeinträchtigung der Speicher- und Regelfunktion und biotischer Lebensraumfunktion bei Havarien)</li> </ul>
<b>Wasser</b>			
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringfügige Reduktion der Grundwasserneubildungsrate durch die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen um 1.723 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Grundwassers beziehen sich auf mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien) - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen</li> </ul>
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringfügige Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen um 1.723 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung durch mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien) - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind kaum messbare Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>
<b>Tiere / Pflanzen und deren Lebensräume / Lebensraumfunktionen / biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Verminderung der Lebensbereiche von Flora und Fauna durch zusätzliche Flächenbeanspruchung und durch (bereits stattgefundenen) Gehölzrodungen,</li> <li>• Beeinträchtigung und Zerstörung von Lebensräumen durch Intensivierung der Flächennutzung und durch die Beseitigung von Brachen</li> <li>• eine Zerstörung der Vegetationsdecke und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna bei der baulichen Beanspruchung von Flächen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung, Verdichtung und im Falle von Havarien durch Schadstoffeinträge</li> <li>• Permanenter und temporärer Verlust von Tierlebensräumen durch baubedingte Flächenbeanspruchung</li> <li>• Tötung nicht fluchtfähiger Tiere</li> <li>• Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Teillebens-, Gesamtlebensräumen durch bauzeitliche visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen, Licht</li> </ul>
<b>Landschaftsbild / Erholungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes bei Neubebauung im Sinne des Bebauungsplanes (dann Beendigung der Flächenverwahrlosung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.</li> </ul>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes bei Neubebauung im Sinne des Bebauungsplanes (dann Beendigung der Flächenverwahrlosung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.</li> </ul>
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Beeinträchtigung von archäologischen Kulturgütern kann ausgeschlossen werden, da vor Beginn der Erschließungs- u. Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.</li> </ul>

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass eine Bebauung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Wohnbauland Nordstraße“ zu einer zusätzlichen Überbauung von Flächen im Vergleich gegenüber dem Bestand führen wird. Die größten Auswirkungen werden dabei bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten sein.

Eine grundsätzliche Veränderung des Landschafts-, bzw. Ortsbildes, kann für das Plangebiet prognostiziert werden.

In der Zusammenschau nicht dargestellt wurde der Sachverhalt, dass für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, welcher eine stärkere Flächenausnutzung zulässt, als dies in der Neufassung der Fall ist. Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche nach der neuen Planung um 1.119 m<sup>2</sup> vermindert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist aus der Sicht des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens eine Verbesserung für die meisten Schutzgüter zu konstatieren.

Aufgrund der in den Kapiteln 2. bis 4. dargelegten Bestandsituation, Vorbelastungen und Planungsauswirkungen wird weiterhin eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung **keine erheblichen Auswirkungen** bezüglich der Wechselwirkungen **zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen zu erwarten sind.**

Aufgrund der Lage, der Umgebung und der Vorbelastungen des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass bei Durchführung der Planung **erhebliche Auswirkungen** auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen **ausgeschlossen werden können.**

## **6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden können, bestehen nicht.

## **7 Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

### **7.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Kenntnislücken**

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der Auswertung folgender Unterlagen:

- Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz,
- Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Oschatz,
- Grünordnerische Zuarbeit zum B-Plan „Eigenheimstandort Nordstraße“ [HAUFFE; Mai 2004]
- Bestandsaufnahmen (Feldbücher) aus dem Untersuchungsgebiet [HAUFFE; April, 2004]
- Begründung inkl. Umweltbericht und Planzeichnung zum B-Plan „Eigenheimstandort Nordstraße“ [Stadtplanung Oschatz; 2006]
- Begründung und Planzeichnung zum B-Plan „Wohnbauland Nordstraße“ [Stadtplanung Oschatz; März 2011]
- Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie (31.01.2005) zum B-Plan „Eigenheimstandort Nordstraße“
- Literatur siehe Literaturverzeichnis.

Weiterhin wurden im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes im Plangebiet Bestandsaufnahmen durchgeführt. So zur Erfassung:

- der Flächennutzungs- und Biotoptypenausstattung,
- der Vegetation und
- der Avifauna.

### Kenntnislücken:

- Aufgrund des ungünstigen Zeitpunktes der Ortsbegehungen war im Plangebiet keine vollständige Erfassung der Avifauna mehr möglich. Mit der Auswertung des Brutvogelatlas wurde versucht, diese Kenntnislücke auszufüllen.
- Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im März 2011 war eine Erfassung der Vegetation nicht sinnvoll möglich. Daher erfolgte eine Auswertung der Vegetationsaufnahmen aus dem Jahre 2004 vergleichend mit der aktuellen Biotoptypenausstattung.
- Die Ausführungen zum Boden und zum Grundwasser basieren überwiegend auf Angaben aus hydrogeologischen, geologischen und bodenkundlichen Kartenwerken. Die Karten liegen im Maßstab 1 : 25.000 und kleiner vor - sind also entsprechend generalisiert und mit örtlichen Ungenauigkeiten behaftet. Um gesicherte Aussagen zu den Baugrundverhältnissen zu erlangen, wird dringend empfohlen, vor dem Beginn der Bauarbeiten entsprechende Baugrundgutachten zu erstellen.

## **7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erheblicher Prognoseunsicherheiten bestehen.

Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB):

- nur die **erheblichen** Umweltauswirkungen,
- soweit sie **auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten**,
- insbesondere **unvorhergesehene** Umweltwirkungen<sup>2</sup>.

### Exkurs:

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerungen nachteiliger Umweltauswirkungen sollen die bei Durchführung des Bauleitplans eintretenden nachteiligen Umweltauswirkungen in ihrer Intensität reduziert oder ganz vermieden werden. Ob aufgrund der Durchführung eines Bauleitplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen eintreten, hängt unter anderem davon ab, ob die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung die ihnen zugeordnete Wirkung entfalten. Die Wirksamkeit der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann als Indikator dafür genutzt werden, dass keine unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen vorliegen.

Umgekehrt kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, wenn die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen unterbleiben. Der Wirkungszusammenhang zwischen Umweltauswirkungen auf der einen und Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der anderen Seite macht deutlich, dass die Überwachung sich auch auf diese Maßnahmen beziehen muss. Das Monitoring wird hierdurch aber nicht zu einem Instrument der Vollzugskontrolle. Auch kann auf die Monitoringpflicht kein Anspruch auf Umsetzung von Maßnahmen gegründet werden. [BUNZEL; 2005]

Entsprechend den Ausführungen in den Kapiteln 2 bis 5 ist festzustellen, dass **erhebliche Umweltauswirkungen**, nach derzeitigem Kenntnisstand, auf die einzelnen Schutzgüter **nicht zu erwarten sind**.

<sup>2</sup> Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und /oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. [Fachkommission Städtebau; 2004]

**Unvorhersehbare Umweltwirkungen** sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei folgenden Schutzgütern denkbar:

Schutzgüter Boden / Mensch (Altlastenproblematik)

Werden bei Bau-, Rückbau- oder Erschließungsmaßnahmen neue Sachverhalte bekannt, die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) hinweisen oder kommt es während der Arbeiten zu schädlichen Bodenveränderungen, so sind diese durch den Vorhabensträger oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (LRA Nordsachsen) unverzüglich anzuzeigen.

Schutzgut Tiere (gebäudebewohnende Tierarten)

Vor dem Beginn der Sanierung oder dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Bei einer Besiedelung mit besonders oder streng geschützten Arten sowie mit Vögeln sind gegebenenfalls spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Sanierung / Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).

Schutzgut Kulturgut (archäologische Bodenfunde)

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, im von Bautätigkeit betroffenen Areal, archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei den Bauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Wie im „Exkurs“ Eingangs dargestellt, sind auch die Maßnahmen der Eingriffsvermeidung, -minimierung und zum Ausgleich mit in die Monitoringmaßnahmen aufzunehmen, insoweit sie dazu dienen erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern.

**Zusammenschau:**

Maßnahme	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich für die Umweltbelange:	Überwachungsmaßnahme -Nr.: (siehe nachfolgende Ausführungen)
Werden bei den Baumaßnahmen neue Sachverhalte bekannt, die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) hinweisen oder kommt es während der Arbeiten zu schädlichen Bodenveränderungen, so sind diese durch den Vorhabensträger oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (LRA-TDO) unverzüglich anzuzeigen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Boden</li> <li>→ Wasser</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>II. und IV.</b>
Vor dem Beginn der Sanierung oder dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Bei einer Besiedelung mit besonders oder streng geschützten Arten sowie mit Vögeln sind gegebenenfalls spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Sanierung / Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> </ul>	<b>I. und II.</b>
Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> <li>→ Boden</li> <li>→ Landschaft</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>I., II., III. und IV.</b>
Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist entlang der Erschließungsstraßen und entlang der Nordstraße in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke je ein mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> <li>→ Klima / Luft</li> <li>→ Landschaft</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>I., II., III. und IV.</b>
Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort weitestgehend versickern kann.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Boden</li> <li>→ Wasser</li> </ul>	<b>I. und II.</b>
Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen,	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Boden</li> <li>→ Wasser</li> <li>→ Tiere</li> </ul>	<b>I., II., III. und IV.</b>

Maßnahme	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich für die Umweltbelange:	Überwachungsmaßnahme -Nr.: (siehe nachfolgende Ausführungen)
Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Pflanzen</li> <li>➔ Boden</li> <li>➔ Landschaft</li> <li>➔ Mensch</li> </ul>	
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, im von Bautätigkeit betroffenen Areal, archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei den Bauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.	➔ Kultur und Sachgüter	<b>II. und IV.</b>

### Überwachungsmaßnahmen :

**I.** Überwachung dieser Maßnahmen unterliegt primär der Bauaufsicht bzw. dem Baugenehmigungsverfahren.

#### Monitoring:

**II.** Überwachung der Realisierung durch die Gemeinde und den zuständigen Behörden. (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB) nur während der Bauphase.

**III.** Überwachung der Realisierung durch die Gemeinde und den zuständigen Behörden. (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB)

Überwachungszeitraum (falls nicht anders in der Maßnahme beschrieben):

- Beginn der Überwachung: 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen (noch im Gewährleistungszeitraum der Pflanzmaßnahmen)
- Kontrolltermine: 5 und 10 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen
- Endpunkt der Überwachung: 10 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme

Werden die Baumaßnahmen und die entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen abschnittsweise realisiert, sind auch die Überwachungsmaßnahmen abschnittsweise zu beginnen.

**IV.** Überwachung der Realisierung durch die Gemeinde und den zuständigen Behörden. (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB) sobald es Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen gibt.

**➔ Sollte es bei der Durchführung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls weitere geeignete Maßnahmen ergriffen werden.**

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung, an deren Ende der so genannte Umweltbericht steht, umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der durch den B-Plan planerisch vorbereiteten Vorhaben.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

### Ergebnisse:

Der Bebauungsplan „Eigenheimstandort Nordstraße“ der Stadt Oschatz aus dem Jahr 2006 sah den Rückbau eines leer stehenden Gebäudes einer ehemaligen Kindereinrichtung vor und schaffte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von 12 Eigenheimstandorten. Nach Verkauf der Grundstücke an die Oschatzer Wohnstätten GmbH als Investor plant diese den Erhalt des Gebäudes. Es sollen 8 höherwertige Mietwohnungen entstehen. Für die verbleibenden Grundstücke soll eine Nachverdichtung in Form von Eigenheimstandorten erfolgen. Damit ist der rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr anwendbar. Geplant ist daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes („Wohnbauland Nordstraße“). Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eigenheimstandort Nordstraße“ soll mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohnbauland Nordstraße“, mit deckungsgleichem Geltungsbereich, außer Kraft gesetzt werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine Verschiebung der Baufenster (Baugrenzen), sowie eine Verschiebung der ausgewiesenen Verkehrsfläche vorgenommen. Die Regelung das die Flächen zwischen Baufenster und Verkehrsfläche als private Grünfläche ausgewiesen wird, wird übernommen. Ebenso die Grundzüge der grünordnerischen Festsetzungen.

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnbauland Nordstraße“ ist mit einer Reduktion des Anteiles überbauter Flächen um ca. 1.119 m<sup>2</sup> (10,9 %) im Vergleich mit dem rechtskräftigen B-Plan verbunden. Gegenüber der aktuellen Bestandssituation erhöht sich der Anteil überbauter Flächen von 2.536 m<sup>2</sup> (24,7 %) im Bestand auf 4.259 m<sup>2</sup> (41,4 %) in der neuen Planung.

Durch das Planvorhaben werden keine Schutzgebiete nach dem europäischen oder nach dem nationalen Naturschutzrecht beeinträchtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um das Gelände eines ehemaligen Kindergartens bzw. Hortes. Kennzeichnend für diese Fläche ist ein Gebäudekomplex umgeben von versiegelten Flächen (Bitumen- und Plattenwege) und ruderalisierten Wiesenflächen. Hinzu kommen kleinflächig ehemalige Sandkästen mit trocken-warmen Ruderalfluren, wasserdurchlässig befestigte Flächen und wenige Gehölze. Weiterhin befinden sich im Osten des Plangebietes eine ehemalige Gartenanlage und ein Grundstück mit einem Einzelgebäude (Dampf-Umformerstation), welches von einer ruderalisierten Wiesenfläche umgeben ist. Ein ursprünglich auf dem Grundstück vorhandener Gehölzbestand wurde im Winterhalbjahr 2010/2011 gerodet.

Aufgrund der Vorbelastungen und des Umstandes, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert wird, kann prognostiziert werden, dass die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird.

Zu erwartende Umweltauswirkungen bleiben, insbesondere aufgrund der im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleiches, unter der Erheblichkeitschwelle.

Überwachungsmaßnahmen wurden sowohl für die Schutzgüter bei denen unvorhersehbarer Umweltwirkungen denkbar sind, als auch für Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, entwickelt - ein Monitoringprogramm wurde aufgestellt.

## Anlage 1 - Literatur

- BASTTIAN O., SCHREIBER K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, 1994.
- BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMUL) Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München, September 1999
- BERNHARDT, A. et al. Naturräume der sächsischen Bezirke Sonderdruck aus den Heften 4/5 1986 der Sächs.Heimatblätter
- BEZZEL, E.: Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Band 1 und 2, Aula – Verlag, Wiesbaden, 1985.
- BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Kilda Verlag, Bonn-Bad Godesberg, 1993.
- BLUME H.-P. [Hg.]: Handbuch des Bodenschutzes, Bodenökologie und –belastung Vorbeugende und abwehrende Schutzmaßnahmen, ecomed, Landsberg/Lech, 1992
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN (Hg.) Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Berlin, Januar 2001.
- BUNZEL, A. Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, Mai 1999
- BUNZEL, A. Umweltprüfung in der Bauleitplanung Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, April 2005
- BUSSE, J.; DIRNBERG, F.; PRÖBSTEL, U.; SCHMIDT, W. Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, München, 2005
- DIERSCHKE H.: Pflanzensoziologie, Grundlagen und Methoden, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1994.
- ELLENBERG H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1996.
- FACHKOMMISSION STÄDTEBAU Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU - Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) (EAG Bau - Mustererlass); beschlossen am 01.07.2004
- FLADE, M. Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlandes, Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW - Verlag, Eching, 1994
- FRENK, J. Umweltbericht - Mustergliederung vom 18.04.2005 mit Erläuterungen und Ergänzungen vom 14.08.2006; unveröffentlicht; Leipzig, 14.08.2006
- HILBIG, W.; KLOTZ, S.; SCHUBERT, R. Bestimmungsbuch der Pflanzengesellschaften Mittel- und Nordostdeutschland, Gustav Fischer Verlag, Jena / Stuttgart, 1995
- JEDICKE, E.: Boden, Entstehung, Ökologie, Schutz, Ravensburg, Maier, 1989.
- JEDICKE; E.: Biotopverbund, Grundlagen und Maßnahmen einer neuen Naturschutzstrategie, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1990
- KAULE, G. Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1991
- KÖPPEL, J. u.a.: Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft? Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1998
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (Hg.) Jahresbericht zur Immissionssituation 1995 Radebeul, 1996
- LANDESVERMESSUNGSAMT SACHSEN (Vertrieb) Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung 1 : 100.000
- LOUIS, H.W. Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelung durch das Baurog Natur und Recht Heft 3 / 20 Seite 113ff. Berlin, 1998
- LOUIS, H.W. Die Auswirkungen der Vogelschutz- und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie auf die Bauleitplanung und auf Bauvorhaben, Vortrag im 395. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Naturschutz und baurecht - Umsetzung und Vollzug naturschutzfachlicher Belange in der bauleitplanung“ vom 08. bis 10.09.1999 in Berlin
- METEOROLOGISCHER DIENST DER DDR (Hg.) Klimatologische Normalwerte 1951/80 Reihe B Band 14 Klimadaten der DDR - Ein Handbuch für die Praxis Bearbeiter: Petzold, B., Piel, H.-D., Veit, U. Potsdam, 1987.
- MÜLLER, G. et al. Bodenkunde 3. Auflage VEB Deutscher Landwirtschaftsverlag Berlin, Berlin, 1989
- MÜLLER-TERPITZ; Aus eins mach zwei - Zur Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes, in NVwZ 1999, S. 26
- POTT, R. Biotoptypen Schützenswerte Lebensräume Deutschlands und angrenzender Regionen, Eugen Ulmer, Stuttgart, 1996
- POTT, R. Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, Eugen Ulmer, Stuttgart, 1992
- ROTHMALER, W. et al. Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD, Bd. 2 Volk und Wissen Volkseigener Verlag, Berlin 1984
- SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE: Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen (GK 50), Blatt Leipzig, 1 : 50.000, 1996

- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (SMI) [Hg.] Arbeitshilfe zur Novellierung des BauGB 1998 - Vorschriften mit Bezug auf das allgemeine Städtebaurecht Dresden, 1998.
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (SMI) und SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten - Gemeinsame Handlungsempfehlung des SMUL und SMI zur Auslegung und Anwendung des § 31b abs. 4 und 6 WHG n.F. sowie der §§ 100, 100a SächsWG.
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT Europäische Vogelschutzgebiete in Sachsen - Sachsen leitet eine ergänzende Meldung an Brüssel ein Dresden, 2006.
- SCHEFFER, F.; SCHACHTSCHABEL P. et al. Lehrbuch der Bodenkunde 13. Auflage. Enke, Stuttgart, 1992.
- SCHINK Auswirkungen der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (EG) auf die Bauleitplanung, in GewArch 1998, S. 41
- SCHMIDT, P.A.; HEMPEL, W. [u.a.] Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1 : 200.000 Hg.: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Löbnitzer-Druck GmbH Radebeul, 2001
- SCHWIER, V. Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2002
- THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESPLANUNG ABTEILUNG NATURSCHUTZ (Hg.) Thüringer Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung, Erfurt, November 1994
- USHER, M.B.; ERZ, W. (Hg.) Erfassen und Bewerten im Naturschutz Quelle & Meyer, Heidelberg, Wiesbaden, 1994
- WAGNER; MITSCHANG Novelle des BauGB 1998: Neue Aufgaben für die Bauleitplanung und die Landschaftsplanung, in: DVBl. 1997, S. 1137

## **ANHANG 2 - Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

### **FESTSETZUNGEN**

#### **Vermeidung von Vollversiegelung**

Ziel: Versieglungsbeschränkung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort weitestgehend versickern kann.

Begründung:

*Die Festsetzung wurde in ihrem Regelungsinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.*

*Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.*

*Beispiele von Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sind: Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster.*

*Die Formulierung „weitestgehend“ soll verdeutlichen, dass eine Versickerung bei bestimmten Bedingungen (z.B. Frost, Starkniederschläge) nicht vollständig erfolgen kann.*

*Klarstellung: Die Festsetzung beschränkt sich auf Wege, Plätze und Stellflächen - Erschließungsstraßen innerhalb der Baugebiete fallen nicht unter die Regelung.*

#### **Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

Begründung:

*Die Festsetzung wurde in ihrem Regelungsinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen mit dem Unterschied, dass das Gehölzpflanzgebot sich nunmehr auch auf die privaten Grünflächen bezieht. Dies war erforderlich, da der Anteil der festgesetzten Baumpflanzungen (siehe nachfolgende Festsetzung) geringfügig reduziert werden musste.*

*Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.*

*Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Gartenanlage und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.*

Ziel: Eingrünung des Wohngebietes entlang der Straßen

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist entlang der Erschließungsstraßen und entlang der Nordstraße in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke je ein mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung : Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm).

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

*Begründung:*

*Die Festsetzung wurde in ihrem Regelungsinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, mit der Einschränkung, dass auf die ursprüngliche Regelung, je Eckgrundstück zwei Bäume zu pflanzen, verzichtet wurde. Letzteres war aufgrund des neuen Zuschnittes des Baugebietes und der stellenweise verminderten Abstände zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien erforderlich und kann durch den festgesetzten Mindestbegrünungsanteil mit 20 % Gehölzen kompensiert werden.*

*Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen, insbesondere der Kompensation des Eingriffes in den Gehölzbestand.*

*Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.*

*Die Festsetzung, dass die Bäume im Vorgartenbereich zu pflanzen sind, dient der Entwicklung eines gut durchgrüneten Straßenzuges mit einem alleeähnlichen Charakter.*

*Die Festsetzung der Pflanzqualität und Wuchsform dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen und optischen Wert für das Gebiet. Die vorzusehenden 6 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche unter den Bäumen ist erforderlich, um den dauerhaften Fortbestand der Bäume zu gewährleisten.*

*Für die Baugrundstücke entlang der Nordstraße und der geplanten östlichen Erschließungsstraße dient diese Festsetzung außerdem der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild (Eingrünung).*

*Städtebaulich nicht erforderlich ist die Festsetzung von punktgenauen Pflanzstandorten. Die genauen Pflanzstandorte können erst im Zuge der Ausführungsplanung (wenn die Gebäudelage, Zufahrten, Leitungen etc.) bekannt sind bestimmt werden.*

*Da die Baumstandorte sich im privaten Bereich befinden, wurde die Baumart nicht festgesetzt - dem oben formulierten städtebaulichen Ziel genügt die Festsetzung der Verwendung von Laubbäumen.*

### Zuordnungsfestsetzung

Ziel: Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Festsetzung:

Die Kompensationsmaßnahme „Anlage von Gehölzpflanzungen und extensive Wiesenpflege auf Teilen des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz“ wird den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauland Nordstraße“ zum Ausgleich insgesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

**Begründung:**

Der Eingriff in Natur und Landschaft, welcher mit der Realisierung der im Bebauungsplan „Wohnbauland Nordstraße“ vorbereiteten Wohnbebauung, zu erwarten ist, kann nur außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann mit der Kompensationsmaßnahme „Anlage von Gehölzpflanzungen und extensive Wiesenpflege auf Teilen des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz“ vollständig ausgeglichen.

Für den Ausgleich wird eine Teilfläche von 2.175 m<sup>2</sup> des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz herangezogen. Die Kompensationsmaßnahme wurde in der Anlage 2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Wohnbauland Nordstraße“ (s.u.) beschrieben.

**HINWEISE:**

**Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze**

Für die Gehölzpflanzungen in den Vor- und Hausgärten wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als standortheimisch:

<b><u>Bäume:</u></b>	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	-	Wildapfel
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	-	Wildbirne
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus minor	-	Feldulme
<b><u>Sträucher:</u></b>	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere
	Rubus idaeus	-	Himbeere

### **Grenzabstände für Bäume und Sträucher**

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

### **Bodenschutz**

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen ist der Unterboden aufzureisen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu übererden.

### **Artenschutz** (§ 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Vor dem Beginn der Sanierung oder dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Bei einer Besiedelung mit besonders oder streng geschützten Arten sowie mit Vögeln sind gegebenenfalls spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Sanierung / Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).

### **Regenwasserversickerung**

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser, sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten.

Das anfallende Regenwasser gilt nach dem Wassergesetz als Abwasser. Deren Versickerung und Einleitung in die Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine Erlaubnis oder Bewilligung für die Versickerung des Niederschlagswassers ist nach dem §1 und §§3 bis 6 der ErlFreihVO (2001) nicht erforderlich, wenn die Anforderungen an:

- das zu versickernde Niederschlagswasser (Vgl. §3 ErlFreihVO ),
- an die zu entwässernden Flächen (Vgl. §4 ErlFreihVO),
- an die örtlichen Gegebenheiten (Vgl. §5 ErlFreihVO) und
- an das schadloze Versickern (Vgl. §6 ErlFreihVo) erfüllt sind.

### **Fertigstellung der Grünflächen**

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

### **Erhalt und Pflege der Pflanzung**

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

## BESCHREIBUNG DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMAßNAHME:

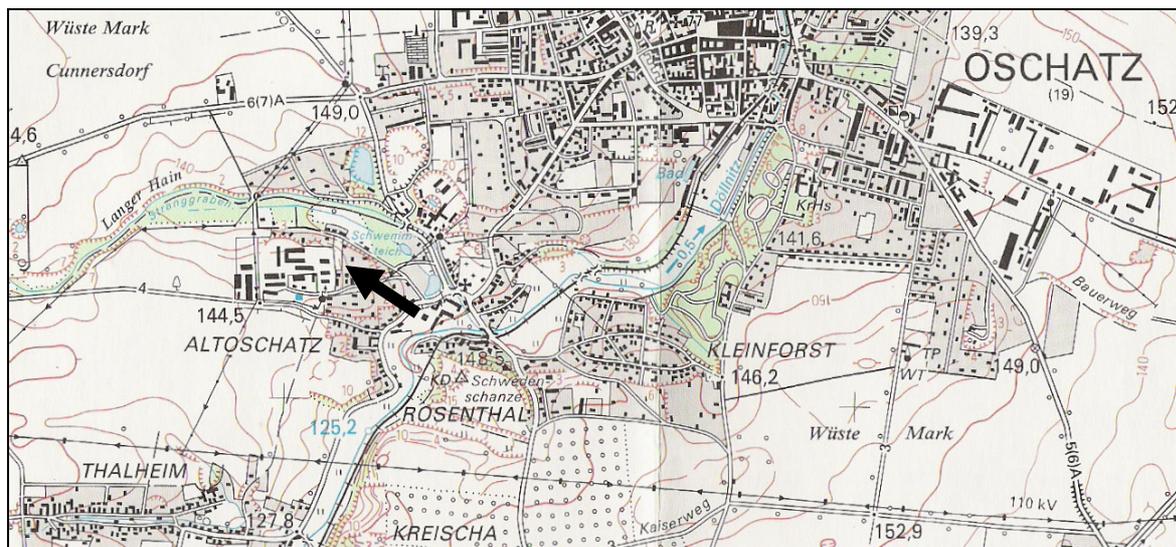
### Vorbemerkung:

Wie im Kapitel 2.4 des Umweltberichtes erläutert, müssen weiterführende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B - Plangebietes realisiert werden, um den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

### Lage der Fläche für die Kompensationsmaßnahmen:

Die Fläche für die Kompensationsmaßnahmen befindet sich im Stadtteil Altoschatz auf Teilen des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz.

Die Lage geht aus nachfolgendem Lageplan (ohne Maßstab) hervor:



Das Flurstück 677 der Gemarkung Altoschatz befindet sich im Eigentum der Stadt Oschatz. Der für die Kompensationsmaßnahme beanspruchte Teilbereich hat eine Flächengröße von ca. 2.175 m<sup>2</sup> (vgl. Plan Nr. 3 im Plananhang).

### Biotoptypenausstattung der Fläche für die Kompensationsmaßnahmen:

Bei dem betrachteten Teilbereich des Flurstückes 677 handelt es sich um eine gehölzfreie Wiesenfläche.

Charakteristisch für diese Wiese ist die Dominanz hochwachsender (ertragreicher) Gräser mit einem geringen Anteil an Wiesenkräutern. Bei letzteren handelt es sich ausnahmslos um häufig anzutreffende Arten nährstoffreicher Standorte mit einer hohen ökologischen Potenz (Allerweltsarten).

Stellenweise treten auf der Wiesenfläche gehäuft typische Ruderalarten auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Wiese noch keinen langen Bestand hat. So sind im Luftbild von 1999 noch größere Bereiche als vegetationsfreie Flächen zu erkennen (Lagerfläche; Auffüllung ?).

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (Mai 04) konnten folgende Pflanzenarten auf der Fläche festgestellt werden:

Urtica dioica	-	Große Brennessel
Stellaria media	-	Vogelsternmiere
Cerastium holosteoides	-	Gemeines Hornkraut
Rumex obtusifolius	-	Stumpfbältriger Ampfer
Rumex crispus	-	Krauser Ampfer
Capsella bursa-pastoris	-	Gemeines Hirtentäschel
Trifolium dubium	-	Kleiner Klee
Vicia cracca	-	Vogelwicke
Geranium pyrenaicum	-	Pyrenäenstorchschnabel
Galium aparine	-	Klettenlabkraut
Veronica chamaedrys	-	Gamanderehrenpreis
Plantago lanceolata	-	Spitzwegerich
Lamium album	-	Weißes Taubnessel
Lamium purpureum	-	Purpurrote Taubnessel
Achillea millefolium	-	Gemeine Schafgarbe
Heracleum sphondylium	-	Wiesenbärenklau
Artemisia vulgaris	-	Gemeiner Beifuß
Arctium lappa	-	Große Klette
Cirsium arvense	-	Ackerkratzdistel
Cirsium vulgare	-	Lanzettkratzdistel
Onopordum acanthium	-	Gemeine Eselsdistel (1 Ex. Gartenflüchling)
Alopecurus pratensis	-	Wiesenfuchsschwanz (dominierendes Gras)
Poa pratensis	-	Wiesenrispe (dominierendes Gras)
Bromus sterilis	-	Taube Tresse
Bromus hordeaceus	-	Weiche Tresse
Lolium perenne	-	Deutsches Weidelgras
Dactylis glomerata	-	Gemeines Knäuelgras
Agropyron repens	-	Gemeine Quecke
Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer

Kompensationsmaßnahme „Anlage von Gehölzpflanzungen und extensive Wiesenpflege auf Teilen des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz“:

Auf der Fläche von 2.175 m<sup>2</sup> (siehe zeichnerische Darstellung im Plan 3) ist eine Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen anzulegen.

Ziel dieser Pflanzung ist die Entwicklung einer Wiesenfläche mit lockerem Baumbestand, welcher in seinem Charakter dem Bestande auf der Eingriffsfläche (B-Plan „Eigenheimstandort Nordstraße“) entspricht. Insgesamt sind auf der Fläche 25 einheimische und standortgerechte Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Ulmus minor	-	Feldulme
Tilia cordata	-	Winterlinde

Die Bäume sind als Solitär oder in kleinen Gruppen (2 bis max. 4 Bäume) auf der gesamten Fläche verteilt fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm hoch).

Weiterhin sind insgesamt 10 % der Fläche (215 m<sup>2</sup>) mit folgenden einheimischen und standortgerechten Straucharten zu bepflanzen:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere

Die Strauchpflanzungen sind als Gruppen, Einzelsträucher oder als Unterpflanzungen der Baumgruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die verbleibende Wiesenfläche (ca. 1.960 m<sup>2</sup>) ist in eine extensive Pflege zu überführen.

*Begründung:*

*Der Eingriff in Natur und Landschaft, welcher mit der Realisierung der im Bebauungsplan „Wohnbauland Nordstraße“ vorbereiteten Wohnbebauung, zu erwarten ist, kann nur außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.*

*Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistatt Sachsen; Stand Juli 2003“ ermittelte Biotopwertdefizit von 22.437 Wertpunkten, kann mit der beschriebenen Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden - insbesondere durch die Entwicklung ökologisch hochwertiger Biotope und Strukturen sowie der Verbesserung von Bodenfunktionen.*

*Für den Ausgleich wird eine Teilfläche von 2.175 m<sup>2</sup> des Flurstückes 677 der Gemarkung Altoschatz herangezogen.*

*Bei der vorgeschriebenen Gehölzartenauswahl handelt es sich um einheimische und standortgerechte Gehölze, deren Verwendung erforderlich ist, um den angestrebten ökologischen Wert zu erzielen. Auch die Festsetzung einer extensiven Wiesenpflege verfolgt dieses Ziel. Eine langjährige extensive Pflege der Wiesenfläche wird deren ökologischen Wert steigern (Aushagerung, Veränderung der Artengarnitur unter Zunahme des Anteiles wertgebender Arten, Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Fauna). Eine extensive Pflege heißt: eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr sowie der Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Das auf der Wiese gewonnene Mähgut ist abzutransportieren. Der Mahdtermin muß aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im allgemeinen nach dem 15. Juni liegen, und jede Frühjahrsarbeit, wie Striegeln und Walzen, muss bis zum 30. März abgeschlossen sein.*

*Das Flurstück 677 der Gemarkung Altoschatz befindet sich im Eigentum der Stadt Oschatz.*