

Vohabenbezogener Bebauungsplan
„Förder- und Betreuungsgruppe Lonnewitz“
Begründung
und
Umweltbetrachtungen



Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Vorhabens.....	3
2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzung des § 13a.....	5
3. Ziel der Planung	5
4. Geltungsbereich	6
5. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013.....	7
6. Städtebauliche Festsetzungen.....	7
7. Erschließung	11
8. Sonstige Regelungen / Hinweise	12

1. Beschreibung des Vorhabens

Menschen mit einer Behinderung, die durch Art und Schwere ihrer Behinderung nicht die Voraussetzungen zur Aufnahme in die vorhandene Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) erfüllen, sollen in der Förder- und Betreuungsgruppe unter dem verlängerten Dach der Werkstatt für behinderte Menschen betreut und gefördert werden.

Verlängertes Dach der WfbM bedeutet direkt an oder in Sichtweite dieser Einrichtung, daher ist eine Standortwahl stark eingeschränkt. Eine enge räumliche Anbindung und Erreichbarkeit der Räumlichkeiten der WfbM ist notwendig, um Transparenz und Durchlässigkeit zu ermöglichen, sodass Ziele, wie u.a. das Erreichen der Werkstattfähigkeit, verfolgt werden können.

Der zu betreuende Personenkreis schließt geistig, körperlich und seelisch schwerstmehrfachbehinderte Menschen ein, die einen erhöhten Betreuungs- und Förderbedarf vorweisen. Neben schwerer Intelligenzminderung liegen epileptische Anfallsleiden, seelische Erkrankungen und zunehmend körperliche Behinderungen vor. Aufgabe und Ziel ist es dem Personenkreis ein Höchstmaß an persönlicher Entfaltung und Entwicklung, Selbständigkeit sowie Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen.

In den nächsten Jahren ist mit einem Zuwachs an Betreuungsplätzen in der Region zu rechnen. Dafür sind derzeit die räumlichen und sächlichen Bedingungen nicht gegeben. Um den aktuellen Bedarf an Anträgen gerecht zu werden und somit den Betroffenen die notwendigen Leistungen, resultierend aus ihrem Rechtsanspruch, zu ermöglichen.

Durch die angezeigte Erhöhung der notwendigen Plätze in der Förder- und Betreuungsgruppe in der Region bedarf es gegenwärtig und zukünftig der Schaffung neuer Plätze durch einen Neubau mit einer Gesamtkapazität von 18 Betreuungsplätzen.

Daher soll auf einer Fläche, die bereits im Eigentum der Lebenshilfe ist und im räumlichen Zusammenhang zur WfbM steht, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf der Grundlage des § 10 BauGB Baurecht geschaffen werden.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6 des § 12.

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, für das im Eigentum der Lebenshilfe befindliche Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemeinsam mit dem Vorhabenträger zu entwickeln.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) und eingehender Vorprüfung des Einzelfalles wird das Planverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs und somit im Siedlungsbereich (nach § 34 BauGB).

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB an.

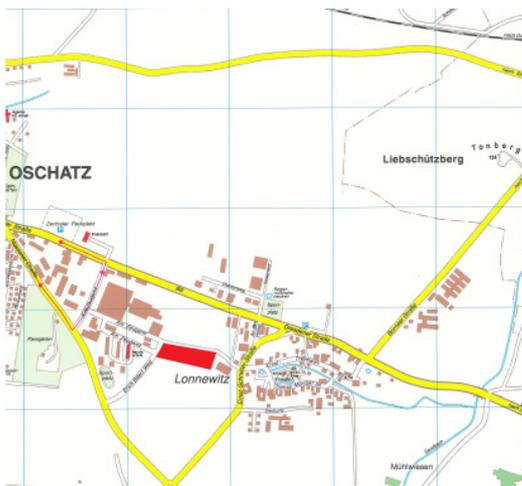
Die Bruttogrundfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

Das Planungsgebiet liegt östlich der Haupterschließungsstraße (Erich-Billert-Weg) und westlich der Ernst-Schneller-Straße über die bereits der Werkstatt für behinderte Menschen erschlossen ist. Der geplante Standort kann somit infrastrukturell auf kurzem Wege an zwei Erschließungsstraßen angeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 obwohl er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des Planes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Teile der Flurstücke 115/16, 116/8 und 375/3 der Gemarkung Lonnewitz. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt.

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Werkstatt für Behinderte Oschatz-Lonnewitz“. Im Süden durch das Flurstück 114/3 der Gemarkung Lonnewitz und im Westen durch das Flurstück 2058/39 der Gemarkung Oschatz und die Flurstücke 115/9 und 115/13 der Gemarkung Lonnewitz. Sowie im Norden durch die Flurstücke 115/13 und 115/11 der Gemarkung Lonnewitz.



(Bilder Geltungsbereich)

Insbesondere soll auch dem Ziel 6.1 des Landesentwicklungsplanes 2013, der Daseinsvorsorge Rechnung getragen werden.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Infrastruktur der öffentlichen Daseinsvorsorge, wie Schulen, Kindergärten, Straßen, ÖPNV, bestimmt ganz maßgeblich die Rahmenbedingungen für die Lebensqualität und Zukunftschancen der Menschen. Insbesondere ist die Standortwahl auch der unbedingt erforderlichen Nähe der bereits vorhandenen Werkstatt für behinderte Menschen geschuldet. Da die Förder- und Betreuungsgruppe unter dem „verlängerten Dach der Werkstatt für behinderte Menschen“ betreut und gefördert werden soll.

Das Plangebiet besitzt keine geschützten Biotop. Es befindet sich in keinem Schutzgebiet. Innerhalb des Plangebietes ist weder ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), ein Flächennaturdenkmal (FND), ein Geologisches Naturdenkmal (GND), ein Naturdenkmal (ND) noch ein Geschütztes Biotop (GB) vorhanden.

Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten.

2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzung des § 13a

1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	
x	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Siedlungsbereich.
x	Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB an.
x	Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	
x	Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar Fallgruppe 1
	Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar Fallgruppe 2

3. Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	
x	Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB)

4. Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?	
x	Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass FFH- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

3. Ziel der Planung

Das Baugebiet befindet sich in der Gemarkung Lonnwitz zwischen dem Standort ehemals DHL und der bereits vorhandenen Werkstatt für behinderte Menschen.

Aufgabe und Zielsetzung der Beplanung ist es für die Förder- und Betreuungsgruppe unter dem verlängerten Dach der Werkstatt für behinderte Menschen Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan herzustellen.

Dem Grundstück kann aufgrund der bereits vorhandenen Werkstatt für behinderte Menschen eine generelle Entwicklungsfähigkeit bescheinigt werden.

Mit der Schaffung von Baurecht am Standort ist der Ausbau der erforderlichen Leistungsangebote und damit eine bessere Daseinsvorsorge für Menschen mit Behinderungen gewährleistet.

Eine Prüfung von Alternativstandorten, wie im Rahmen des Scopings vom Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen empfohlen, wird im vorliegenden Fall verzichtet, da die Förder- und Betreuungsgruppe unter dem verlängerten Dach der Werkstatt für behinderte Menschen betreut und gefördert werden soll.

Verlängertes Dach der WfbM bedeutet direkt an oder in Sichtweite dieser Einrichtung, daher ist eine Standortwahl stark eingeschränkt. Eine enge räumliche Anbindung und Erreichbarkeit der Räumlichkeiten der WfbM ist notwendig, um Transparenz und Durchlässigkeit zu ermöglichen, sodass Ziele, wie u.a. das Erreichen der Werkstattfähigkeit, verfolgt werden können.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von Teilen der Flurstücke 115/16, 116/8 und 375/3 der Gemarkung Lonnewitz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt.

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Werkstatt für Behinderte Oschatz-Lonnewitz“. Im Süden durch das Flurstück 114/3 der Gemarkung Lonnewitz und im Westen durch das Flurstück 2058/39 der Gemarkung Oschatz und die Flurstücke 115/9 und 115/13 der Gemarkung Lonnewitz. Sowie im Norden durch die Flurstücke 115/13 und 115/11 der Gemarkung Lonnewitz. (siehe Lageplan Geltungsbereich)



Lageplan Geltungsbereich

5. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013

Entsprechend Landesentwicklungsplan Z 1.3.7 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.

Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des bereits bebauten Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

Brachliegende und brach fallende Bauflächen sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Nicht revitalisierbare Brachen sollen renaturiert werden. (LEP Z 2.2.1.6)

G 2.2.2.2

Die Entwicklung der Städte und Dörfern soll so erfolgen, dass

- Das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- Eine energiesparende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- Die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden.

G 2.2.2.3

Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

6. Städtebauliche Festsetzungen

Art der bauliche Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Im Geltungsbereich wird folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Zulässig sind die im § 6 Abs. 2 Punkt 1- 6 aufgeführten Nutzungen. ***Die Errichtung einer Förder- und Betreuungsstätte für behinderte Menschen gemäß Durchführungsvertrag vom 28.08.2015 ist zulässig.***

Die Mischnutzung wurde gewählt, da in der Förder- und Betreuungsgruppe sowohl eine „Produktion“ als auch eine Tagesbetreuung in der Zeit zwischen 07.00 Uhr bis 17.00 Uhr stattfindet.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a) zulässigen, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zugelassen werden.

Weiterhin wird im Geltungsbereich die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit ein bis drei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 13,0 m.

Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand, die zu der Straße liegt, die das jeweilige Gebäude erschließt.

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.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6 , die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der BauNVO als Maß der baulichen Nutzung.

Bauweise

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Grün

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme 1

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

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

Festsetzung:

Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung. Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken. Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Maßnahme 2

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

Festsetzung:

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Plangebietes sind zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen zu begrünen.

Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Begründung:

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.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:

Acer campestre	-	Feldahorn	(mk)
Acer platanoides	-	Spitzahorn	(gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	(gk)
Betula pendula	-	Sandbirke	(mk – gk)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	(mk – gk)
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche	(gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(gk)
Populus tremula	-	Zitterpappel	(mk – gk)
Prunus avium	-	Vogelkirsche	(mk)
Pyrus pyraster	-	Wildbirne	(mk)
Quercus petraea	-	Traubeneiche	(gk)
Quercus robur	-	Stieleiche	(gk)
Tilia cordata	-	Winterlinde	(gk)
Ulmus minor	-	Feldulme	(gk)

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:

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

Abkürzungen:

mk mittelkronig
gk großkronig

Mit der Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher soll der Erhalt dieser gefördert werden, womit insbesondere der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen wird.

Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträucher

Maßnahme 3

Ziel: Erhalt von vorhandenen Gehölzbeständen
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Festsetzungen:

Die Baum- und Strauchhecke sowie der Gebüsch- und Gehölzstreifen auf der privaten Grünfläche im Süden des Plangebietes, welche außerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung liegen, sind zu erhalten. Abgänge in den Gehölzen sind an gleicher Stelle durch die Pflanzung standortheimischer Gehölze zu ersetzen.

Begründung:

Der Erhalt der Gehölze dient der Vermeidung von Eingriffsfolgen. Die Baum- und Strauchhecke hat eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (Eingrünung nach Süden) sowie aus ökologischer (Biotopverbund, Lebensraum) und mikroklimatischer Sicht. Da durch die Grünfläche eine Gashochdruckleitung verläuft, wurde klargelegt, dass sich die Erhaltungsfestsetzung nicht auf Gehölze bezieht, welche innerhalb des Schutzstreifens der Leitung stehen (Schutzstreifenbreite: 4 m). Mit der Regelung, dass Abgänge an gleicher Stelle zu ersetzen sind und dabei standortheimische Gehölze zu verwenden sind, soll der dauerhafte Fortbestand der Gehölze gesichert werden. Die Beschränkung auf standortheimische Arten (siehe Artenauflistung in der Begründung zur Maßnahme 2) dient dem Erhalt der ökologischen Funktion. Dieses Ziel würde bei der Pflanzung standortfremder Gehölze (insbesondere Koniferen) verfehlt werden.

Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

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

Sonstiges

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

Die Unterbrechung von privaten Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig. Es 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 muss.

7. Erschließung

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Abwasserverband „Untere Döllnitz“ weist darauf hin, dass für das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser, auf Grund der begrenzten Übernahmekapazität an der Pumpstation Lonnewitz die Errichtung einer Zwischenspeicheranlage erforderlich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu verwerten oder zu versickern, oder gleichfalls eine Speichereinrichtung zu schaffen, da die Ableitungskapazität der Regenwasserkanalisation zur Ernst-Thälmann-Straße in Lonnewitz bei stärkeren Niederschlagsereignissen schon jetzt erschöpft sind.

Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser ist § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Danach kann Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Löschwasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind in Nähe des Grundstücks mehrere Unter – und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden. Gemäß den Richtwerten des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches DVGW (Arbeitsblatt W 405) kann eingeschätzt werden, dass der Grundschutz von 48 m³ / h abgedeckt werden kann.

Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die vorhandene Bebauung ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Die zukünftige Bebauung kann an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Sollte eine Anschlussänderung notwendig werden, so sind die Kosten vom Anschlussnehmer zu tragen.

Stromversorgung

Im Bebauungsgebiet auf dem Flurstück Nr. 116/8 der Gemarkung Lonnewitz betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes. Die Versorgung der Lebenshilfe e. V. erfolgt über die Kundenstation „Lebenshilfe“. Die elektrotechnische Erschließung aus dem Versorgungsnetz der envia Mitteldeutsche Energie AG ist möglich. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden.

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. Im Schutzstreifen von vorhandenen Freileitungen darf Großgrün nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Gasversorgung

Im Bereich befinden sich Anlagen der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH. Eine weitere gastechnische Erschließung des Gebietes ist möglich. Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses stehen unter der Service-Nr. 034605-63243 der Betriebsmeister zur Verfügung.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Straßenbauliche Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlich gewidmeten Straßen (Bundes- und Staatsstraßen) Dresdener Straße (B6) und Ernst-Schneller-Straße (S31) verkehrstechnisch gut erschlossen. Eine Neuanlage von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Im Geltungsbereich des Planes ist eine Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt, die einen späteren Ausbau und somit eine mögliche Entlastung der jetzigen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz darstellt. Die Anbindung erfolgt westlich des Plangebietes an die bereits vorhandene Kreisverkehrsanlage die öffentlich gewidmete Straße „Erich-Billert-Weg“

8. Sonstige Regelungen / Hinweise

Archäologie / Denkmalschutz / Denkmalpflege

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Das Gelände liegt in einem Gebiet in dem Siedlungsspuren und Gräber zu finden sind (66710-11; D-66680-29).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von 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. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt

Gebäude, die als Kulturdenkmale ausgewiesen sind, befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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. Der zu beplanende Bereich ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Sollten dennoch Altlasten aufgefunden werden, sind diese zu dokumentieren, sofort dem Bau und Umweltdezernat des Landratsamts Nordsachsen anzuzeigen und fachgerecht zu entsorgen (§10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz und §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes).

Prüfung von Alternativstandorten

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten muss verzichtet werden, da die Förder- und Betreuungsgruppe der Lebenshilfe e.V. RV Oschatz seit dem 01.09.2014 alle Plätze der Einrichtung belegt sind und die behinderten Menschen der Förder- und Betreuungsgruppe unter dem verlängerten Dach der WfbM betreut und gefördert werden. Verlängertes Dach der WfbM bedeutet direkt an oder in Sichtweite der WfbM, welches eine Standortwahl stark eingrenzt. Ebenso ist eine enge räumliche Anbindung und Erreichbarkeit der Räumlichkeiten der WfbM notwendig, um Transparenz und Durchlässigkeit zu ermöglichen, sodass Ziele, wie u.a. das Erreichen der Werkstattfähigkeit, verfolgt werden können.

Oschatz, den 10.09.2015