



An die/den
Mitglieder des Stadtrates
Beigeordneten und Amtsleiter

Der Oberbürgermeister

Sie erreichen mich:
Telefon: (03435) 970-271
E-Mail: obm@oschatz.org
Oschatz, 09.03.2021

Einladung zur Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,
zur kommenden öffentlichen Sitzung lade ich Sie für

Dienstag, 16. März 2021, 18:30 Uhr

in die Stadthalle Thomas-Müntzer-Haus am Altmarkt herzlich ein.

Tagesordnung Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Bestätigung der Tagesordnung
- 2.. Bestätigungen von Niederschriften vom Hauptausschuss 20.08.2020, vom 05.11.2020 nichtöffentlich, Jugendstadtrat vom 10.09.2020 und Jugendstadtrat vom 08.10.2020, Stadtrat vom 25.02.2021
3. DS 2021-026 Beschluss Haushalt 2021
4. DS 2021-027 Beschluss Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes 2021
5. DS 2021-028 Beschluss Sanierung Sanitärtrakt im Stadion Oschatz
6. DS 2021-021 Beschluss Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen
7. DS 2021-022 Beschluss Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen
8. DS 2021-023 Beschluss Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen
9. DS 2021-024 Beschluss Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet B“
10. DS 2021-025 Beschluss Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtblick“ in Bezug auf Dachform und Firstrichtung
11. DS 2021-020 Abwägung B-Planentwurf „Einfamilienhausstandort Altoschatz, Neubauernsiedlung“
12. Informationen und Anfragen

Freundliche Grüße

Andreas Kretschmar
Oberbürgermeister

Anlagen

Ich bitte Sie während der gesamten Sitzung eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen sowie die Sitzungsunterlagen zu Hause herunterzuladen, da in der Stadthalle keine ausreichende Internetverbindung zur Verfügung steht.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-021	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Richter	Aktenzeichen:	63	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die öffentliche Widmung der im Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst (1. BA) neu gebauten Ortstraßen (1. Teilabschnitt „Günter-Hetmank-Weg“, „Gertrud-Ludwig-Weg“, „Habichtweg“, 1. Teilabschnitt „Meisenweg“) sowie die beschränkt-öffentliche Widmung des dort angelegten Geh- und Radweges als Verbindung zwischen Habichtweg und Gertrud-Ludwig-Weg. Der Beschluss erfolgt entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Widmungsverfügung einschließlich Lageplan.

Begründung

Die neugebauten Ortstraßen sowie der Geh- und Radweg werden mit ihrer Fertigstellung und Verkehrsübergabe als öffentliche Verkehrsflächen genutzt. Diese öffentliche Zweckbestimmung muss in einem förmlichen Widmungsakt festgelegt werden. Die Nutzung durch den öffentlichen Verkehr und die Straßenbaulast der Gemeinde werden somit sichergestellt.

Widmung im Sinne des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) ist die Allgemeinverfügung, durch die Straßen, Wege und Plätze die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhalten. Sie ist mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekanntzumachen und wird frühestens im Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung wirksam (§ 6 Abs. 1 SächsStrG). Die Widmung für Ortsstraßen und sonstige Straßen wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 SächsStrG durch die Gemeinde verfügt.

Bei den öffentlichen Gemeindestraßen werden folgende Straßenarten unterschieden (§ 3 SächsStrG):

- Gemeindeverbindungsstraßen (Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage, sie dienen dem nachbarlichen Verkehr zwischen den Gemeinden oder dem Anschluss an das weiterführende Straßennetz)
- Ortsstraßen (dienen dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage einer Gemeinde)
- Sonstige öffentliche Straßen
 - öffentliche Feld- und Waldwege (dienen überwiegend der Bewirtschaftung von Feld- u. Waldgrundstücken)
 - beschränkt öffentliche Wege und Plätze (dienen einem beschränkten öffentlichen Verkehr u. können besondere Zweckbestimmungen haben; z.B. Fußgängerbereiche, selbständige Geh- u. Radwege sowie Parkplätze, Wanderwege, Friedhofswege,)
 - Eigentümerwege (Wege, die von Privateigentümern unwiderruflich für einen beschränkten od. unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden und keiner anderen Straßenklasse angehören)

Je nach Straßenart wird also eine beschränkte oder unbeschränkte Widmung vorgenommen.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-026	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Beigeordneter	Aktenzeichen:	902.41	Abstimmung:	
Vorberaten:	SR 09.02.2021, 25.02.2021				

Beschlussvorlage

Gegenstand

Haushalt 2021

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die Haushaltssatzung 2021.

Haushaltssatzung der Großen Kreisstadt Oschatz für das Haushaltsjahr 2021

Aufgrund von § 74 der Sächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz in der Sitzung am folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021 der die für die Erfüllung der Aufgaben der Stadt voraussichtlich anfallenden Erträge und entstehenden Aufwendungen sowie eingehenden Einzahlungen und zu leistenden Auszahlungen enthält, wird:

im Ergebnishaushalt mit dem

- Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge auf	25.510.526 EUR
- Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen auf	27.430.058 EUR
- Saldo aus den ordentlichen Erträgen und Aufwendungen (ordentliches Ergebnis) auf	-1.919.532 EUR
- Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge auf	1.000.000 EUR
- Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen auf	2.265.152 EUR
- Saldo aus den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen (Sonderergebnis) auf	-1.265.152 EUR
- Gesamtergebnis auf	-3.184.684 EUR
- Betrag der veranschlagten Abdeckung von Fehlbeträgen des ordentlichen Ergebnisses aus Vorjahren auf	0 EUR
- Betrag der veranschlagten Abdeckung von Fehlbeträgen des Sonderergebnisses aus Vorjahren auf	0 EUR
- Betrag der Verrechnung eines Fehlbetrages im ordentlichen Ergebnis mit dem Basiskapital gemäß § 72 Absatz 3 Satz 3 SächsGemO auf	2.010.000 EUR

- Betrag der Verrechnung eines Fehlbetrages im Sonderergebnis mit dem Basiskapital gemäß § 72 Absatz 3 Satz 3 SächsGemO auf 0 EUR
- veranschlagtes Gesamtergebnis auf -1.174.684 EUR

im Finanzhaushalt mit dem

- Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf 22.826.062 EUR
- Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf 23.889.309 EUR
- Zahlungsmittelüberschuss oder -bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit als Saldo der Gesamtbeträge der Einzahlungen und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf -1.063.247 EUR
- Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit auf 3.746.434 EUR
- Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf 4.364.231 EUR
- Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf -617.797 EUR
- Finanzierungsmittelüberschuss oder -fehlbetrag als Saldo aus dem Zahlungsmittelüberschuss oder -fehlbetrag aus laufender Verwaltungstätigkeit und dem Saldo der Gesamtbeträge der Einzahlungen und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf -1.681.044 EUR
- Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf 1.333.000 EUR
- Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf 973.000 EUR
- Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf 360.000 EUR
- Veränderung des Bestandes an Zahlungsmitteln im Haushaltsjahr auf -5.936.566 EUR

festgesetzt.

§ 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf 1.000.000 EUR festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kassenkredite, der zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen in Anspruch genommen werden darf, wird auf 4.600.000 Euro festgesetzt.

§ 5

Die Hebesätze werden wie folgt festgesetzt:

für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf	320 Prozent
für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf	430 Prozent
Gewerbsteuer auf	390 Prozent



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	DS 2021-027	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Betriebsleitung	Aktenzeichen:	8-EOK	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs 2021

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Oschatzer Kultureinrichtungen 2021.

Es werden festgesetzt:

im Erfolgsplan

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| – Gesamtbetrag der Erträge | 168.403 EUR |
| – Gesamtbetrag der Aufwendungen und | 610.991 EUR |
| – das Ergebnis mit | -442.588 EUR |

im Liquiditätsplan

- | | |
|--|--------------|
| – Zahlungsmittelüberschuss oder -bedarf des Erfolgsplanes | -442.588 EUR |
| – Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit | 0 EUR |
| – Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit | 0 EUR |
| – Finanzierungsmittelüberschuss oder -fehlbetrag | -442.588 EUR |
| – Zuführung aus dem Haushalt der Großen Kreisstadt Oschatz | 442.588 EUR |

Begründung

Nach § 16 SächsEigBVO ist für jedes Jahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen und vom Stadtrat zu beschließen.



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-028	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Heinrich	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Sanierung Sanitärtrakt im Stadion Oschatz

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die Sanierung des Sanitärtraktes im Stadion Oschatz in Höhe von 90.000,00 EUR vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln von 81.000,00 EUR. Die Finanzierung erfolgt aus der Haushaltsübertragung 1116.0100/099321/401 (Hauptverwaltung – Kleininvestitionen).

Begründung

Die Bundesregierung hat im Jahr 2020 den Investitionspakt Sportstätten auf den Weg gebracht. Der Bund nimmt damit seine Verantwortung im Kontext des Städtebaus wahr, um angestautem Investitionsbedarf bei Sportstätten bundesweit entgegenzuwirken. Die Umsetzung erfolgt in den Ländern. Am 28.01.2021 hat der Freistaat Sachsen dazu das Förderprogramm veröffentlicht und Antragstellung muss bis zum 12.03.2021 erfolgen. Gegenstand der Förderung sind Sportstätten (gedeckt oder im Freien), d. h. bauliche Anlagen, die primär der Ausübung von Sport dienen, sowie deren typische bauliche Bestandteile und zweckdienliche Folgeeinrichtungen.

Die Verwaltung hat vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates die Sanierung des Sanitärtraktes im Stadion Oschatz mit einem Gesamtvolumen von 90.000 EUR beantragt. Bei dem Objekt handelt es sich um die ehemalige Sportlerbaude, welche derzeit als Domizil für die Nachwuchsförderung im Verein genutzt wird. Die hier vorhandenen Anlagen stammen alle noch aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes. Bis zum heutigen Tag erfolgten nur punktuelle Reparaturen, um den weiteren Betrieb zu garantieren. Die Objekte haben ihre Lebensgrenze erreicht und sind verbraucht. Um den weiteren Betrieb aufrecht zu erhalten, sind tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen notwendig. Ein erster Schritt ist die Sanierung der Sanitärbereiche. Diese Maßnahmen tragen wesentlich zu einer Verringerung der Unterhaltungskosten bei.

Die Finanzierung des Eigenanteiles von 9.000 EUR erfolgt über den übertragenen Haushaltsansatz für Kleininvestitionen im Hauptamt. Die geplante Modernisierung von Ausstattungen in der Verwaltung (Büromöbel, Bürostühle usw.) entfällt in Höhe des notwendigen Eigenanteils.

Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat in seiner Sitzung am 16. März 2021 gemäß § 6 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) vom 21. Januar 1993 (GVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020, S. 29) die Widmung der nachfolgend genannten Flächen beschlossen.

1. Beschreibung

- 1.1 1. Teilabschnitt „Günter-Hetmank-Weg“ – Flurstück 2670/444 (TF¹) der Gemarkung Oschatz; Länge: 85 m; Habichtweg (NK² 11186) bis Am Forsthaus (NK 10742)
- 1.2 „Gertrud-Ludwig-Weg“ – Flurstücke 2670/444 (TF) und 2670/256 (TF) der Gemarkung Oschatz; Länge: 122 m; Meisenweg (NK 11183) bis Drosselweg (NK 11184)
- 1.3 „Habichtweg“ – Flurstück 2670/444 (TF) der Gemarkung Oschatz; Länge: 172 m; Abschnitt 1 (92,6 m): Meisenweg (NK 11182) bis Abbiegung Habichtweg (NK 11187); Abschnitt 2 (79,5 m): Rad- und Gehweg zwischen Habichtweg und Gertrud-Ludwig-Weg (NK 11188) bis Günter-Hetmank-Weg (NK 11186)
- 1.4 1. Teilabschnitt „Meisenweg“ – Flurstücke 2670/444 (TF) und 2670/256 (TF) der Gemarkung Oschatz; Länge: 109 m; Habichtweg (NK 11182) bis Drosselweg (NK 10855)
- 1.5 Rad- und Gehweg zwischen Habichtweg und Gertrud-Ludwig-Weg – Flurstück 2670/444 (TF) der Gemarkung Oschatz; Länge: 50 m; Habichtweg (NK 11188) bis Gertrud-Ludwig-Weg (NK 11189)

2. Verfügungen

- 2.1 Die unter Punkt 1.1 bis 1.4 näher bezeichneten Flächen werden als Gemeindestraßen (Ortsstraßen) öffentlich gewidmet.
- 2.2 Die unter Punkt 1.5 näher bezeichnete Fläche wird als Geh- und Radweg beschränkt-öffentlich gewidmet.
- 2.3 Träger der Straßenbaulast für die unter Punkt 1.1 bis 1.5 bezeichneten Flächen ist die Große Kreisstadt Oschatz.
- 2.4 Die Verfügungen (Punkte 2.1 bis 2.3) werden am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

3. Gründe

Mit ihrer Verkehrsübergabe wird die öffentliche Benutzung der Flächen aufgenommen. Die öffentliche Nutzung ist gemäß § 6 Abs. 1 SächsStrG mit förmlichem Widmungsakt zu verfügen. Die Nutzung durch den öffentlichen Verkehr und die Straßenbaulast der Gemeinde werden auf diese Weise sichergestellt.

4. Einsichtnahme

Die Verfügungen unter Punkt 2 können nach vorheriger Terminabsprache während der Öffnungszeiten (Mo. – Di. 9:00 bis 12:00 Uhr u. 13:00 bis 15:30 Uhr, Do. 9:00 bis 12:00 Uhr u. 13:00 bis 17:00 Uhr, Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr) bei der Stadtverwaltung Oschatz, Zimmer 203, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, eingesehen werden.

5. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen jede dieser Verfügungen kann gesondert innerhalb eines Monats nach ihrer öffentlichen Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Oschatz, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, einzulegen.

¹ Teilfläche des Flurstückes

² Netzknoten

Stadtverwaltung Oschatz, Bauamt



NK Nr: 10742
Koordinaten:
5684349
364858

NK Nr: 10741
Koordinaten:
5684345
365008

NK Nr: 10740
Koordinaten:
5684337
365060

NK Nr: 11186
Koordinaten:
5684260
364870

NK Nr: 11187
Koordinaten:
5684263
364941

NK Nr: 11188
Koordinaten:
5684263
364953

NK Nr: 11189
Koordinaten:
5684251
365002

NK Nr: 11184
Koordinaten:
5684256
365046

NK Nr: 11181
Koordinaten:
5684157
364882

NK Nr: 11180
Koordinaten:
5684152
364831

NK Nr: 11182
Koordinaten:
5684164
364944

NK Nr: 11183
Koordinaten:
5684170
364997

NK Nr: 10855
Koordinaten:
5684184
365055



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-022	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Richter	Aktenzeichen:	63	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die beschränkt-öffentliche Widmung des bisher in privater Trägerschaft befindlichen Parkplatzes in der Karl-Liebknecht-Straße, Grundschule. Der Beschluss erfolgt entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Widmungsverfügung einschließlich Lageplan.

Begründung

Der Parkplatz wurde lange vor der Wiedervereinigung Deutschlands hauptsächlich von Mietern der ehemals im Baumschulenweg vorhandenen Plattenbauten genutzt. Heute dient er überwiegend als Parkplatz für die Magister-Hering-Grundschule und wird vereinzelt auch von Anwohnern des Wohngebietes genutzt. Der Parkplatz befindet sich im Eigentum der Oschatzer Wohnstätten GmbH. Die Grundstücksvermessung mit nachfolgendem Eigentumsübergang auf die Große Kreisstadt Oschatz wird aus Kostengründen derzeit nicht angestrebt. Durch die beschränkt-öffentliche Widmung als Parkplatz werden die öffentliche Benutzung und die Straßenbaulast der Großen Kreisstadt Oschatz sichergestellt. Die gemäß § 6 Abs. 3 SächsStrG erforderliche Zustimmung seitens der Oschatzer Wohnstätten GmbH wurde am 21.01.2021 erteilt.

Widmung im Sinne des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) ist die Allgemeinverfügung, durch die Straßen, Wege und Plätze die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhalten. Sie ist mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekanntzumachen und wird frühestens im Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung wirksam (§ 6 Abs. 1 SächsStrG). Die Widmung für Ortsstraßen und sonstige Straßen wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 SächsStrG durch die Gemeinde verfügt.

Bei den öffentlichen Gemeindestraßen werden folgende Straßenarten unterschieden (§ 3 SächsStrG):

- Gemeindeverbindungsstraßen (Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage, sie dienen dem nachbarlichen Verkehr zwischen den Gemeinden oder dem Anschluss an das weiterführende Straßennetz)
- Ortsstraßen (dienen dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage einer Gemeinde)
- Sonstige öffentliche Straßen
 - öffentliche Feld- und Waldwege (dienen überwiegend der Bewirtschaftung von Feld- u. Waldgrundstücken)

- beschränkt öffentliche Wege und Plätze (dienen einem beschränkten öffentlichen Verkehr u. können besondere Zweckbestimmungen haben; z.B. Fußgängerbereiche, selbständige Geh- u. Radwege sowie Parkplätze, Wanderwege, Friedhofswege,)
- Eigentümerwege (Wege, die von Privateigentümern unwiderruflich für einen beschränkten od. unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden und keiner anderen Straßenklasse angehören)

Je nach Straßenart wird also eine beschränkte oder unbeschränkte Widmung vorgenommen.

Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat in seiner Sitzung am 16. März 2021 gemäß § 6 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) vom 21. Januar 1993 (GVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020, S. 29) die Widmung der nachfolgend genannten Flächen beschlossen.

1. Beschreibung

„Parkplatz Karl-Liebknecht-Straße Grundschule“ – Flurstück 706/21 (TF¹) der Gemarkung Oschatz; Länge: 95 m; ausgehend von Karl-Liebknecht-Straße parallel zu nördlich gelegenen Gehweg (Verbindungsweg Karl-Liebknecht-Straße /Neubauernweg) bis auf Höhe Biegung des Gehweges

2. Verfügung

- 2.1 Die unter Punkt 1 näher bezeichnete Fläche wird als Parkplatz beschränkt-öffentlich gewidmet.
- 2.2 Neuer Träger der Straßenbaulast für die unter Punkt 1 bezeichnete Fläche ist die Große Kreisstadt Oschatz.
- 2.3 Die Verfügung (Punkte 2.1 und 2.2) wird am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

3. Gründe

Die beschränkt-öffentliche Nutzung als Parkplatz der im Privateigentum befindlichen Fläche soll im Vorfeld des Grundschul-Neubaus gemäß § 6 Abs. 1 SächsStrG sichergestellt werden. Die Einschränkung für einen bestimmten Personenkreis ist damit nicht verbunden. Die Kostentragung von Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten durch den neuen Träger der Straßenbaulast wird mit der Widmung ebenfalls rechtlich gesichert. Die gemäß § 6 Abs. 3 SächsStrG erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers liegt vor.

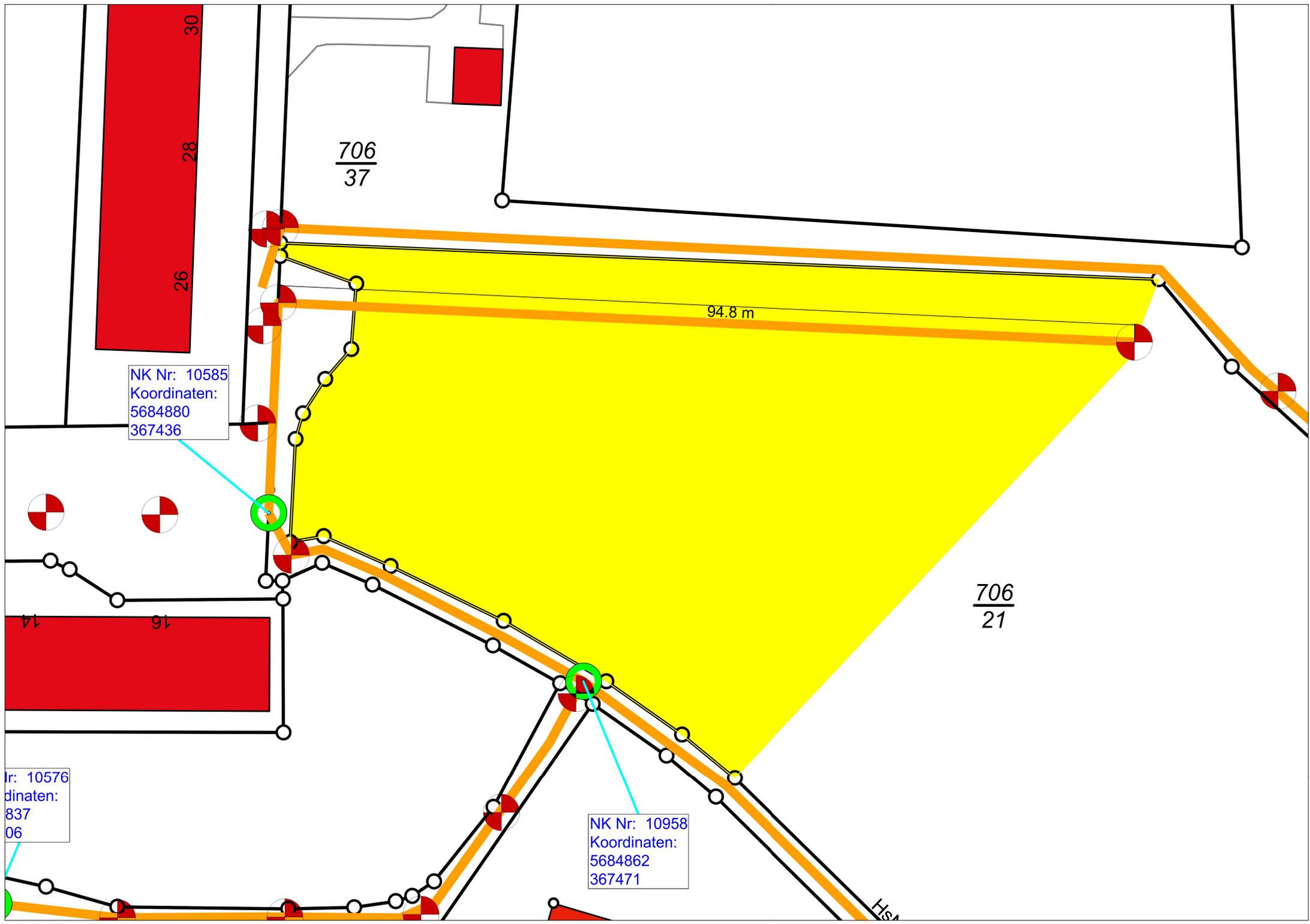
4. Einsichtnahme

Die Verfügung unter Punkt 2 kann nach vorheriger Terminabsprache während der Öffnungszeiten (Mo. – Di. 9:00 bis 12:00 Uhr u. 13:00 bis 15:30 Uhr, Do. 9:00 bis 12:00 Uhr u. 13:00 bis 17:00 Uhr, Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr) bei der Stadtverwaltung Oschatz, Zimmer 203, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, eingesehen werden.

5. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Verfügung kann innerhalb eines Monats nach ihrer öffentlichen Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Oschatz, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, einzulegen.

¹ Teilfläche des Flurstückes



NK Nr: 10585
Koordinaten:
5684880
367436

NK Nr: 10576
Koordinaten:
5684837
367406

NK Nr: 10958
Koordinaten:
5684862
367471

$\frac{706}{37}$

$\frac{706}{21}$

94.8 m

Hlsa



Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-023	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Richter	Aktenzeichen:	63	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die öffentliche Widmung der im Wohngebiet „Ulanenhöhe“ und „Altstadtblick“ grundhaft ausgebauten bzw. erstmalig hergestellten Verkehrsflächen zu Ortsstraßen. Der Beschluss erfolgt gemäß der als Anlage 3 beigefügten Widmungsverfügung einschließlich Lageplänen.

Begründung

Im Bebauungsplan „Altstadtblick“ wurde die straßenseitige Anbindung dieses Baugebietes an die Ulanenhöhe und die Straße der Einheit festgesetzt. Der verbindende Teil der Ulanenhöhe mit der Straße der Einheit (1. Teilabschnitt) wurde im Rahmen der 2018/2019 durchgeführten Straßenbaumaßnahme „Dresdener Straße“ (heute: „Ulanenhöhe“ und „Am Dreikreuzberg“) zur Ortsstraße ausgebaut. Die Straße „Altstadtblick“ wurde im Jahre 2020 fertiggestellt. Mit ihrer Fertigstellung und Verkehrsübergabe wurde die öffentliche Benutzung der Flächen aufgenommen. Die öffentliche Zweckbestimmung muss in einem förmlichen Widmungsakt verfügt werden. Die Nutzung durch den öffentlichen Verkehr und die Straßenbaulast der Gemeinde werden somit sichergestellt.

Widmung im Sinne des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) ist die Allgemeinverfügung, durch die Straßen, Wege und Plätze die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhalten. Sie ist mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekanntzumachen und wird frühestens im Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung wirksam (§ 6 Abs. 1 SächsStrG). Die Widmung für Ortsstraßen und sonstige Straßen wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 SächsStrG durch die Gemeinde verfügt.

Bei den öffentlichen Gemeindestraßen werden folgende Straßenarten unterschieden (§ 3 SächsStrG):

- Gemeindeverbindungsstraßen (Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage, sie dienen dem nachbarlichen Verkehr zwischen den Gemeinden oder dem Anschluss an das weiterführende Straßennetz)
- Ortsstraßen (dienen dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage einer Gemeinde)
- Sonstige öffentliche Straßen
 - öffentliche Feld- und Waldwege (dienen überwiegend der Bewirtschaftung von Feld- u. Waldgrundstücken)

- beschränkt öffentliche Wege und Plätze (dienen einem beschränkten öffentlichen Verkehr u. können besondere Zweckbestimmungen haben; z.B. Fußgängerbereiche, selbständige Geh- u. Radwege sowie Parkplätze, Wanderwege, Friedhofswege,)
- Eigentümerwege (Wege, die von Privateigentümern unwiderruflich für einen beschränkten od. unbeschränkten öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden und keiner anderen Straßenklasse angehören)

Je nach Straßenart wird also eine beschränkte oder unbeschränkte Widmung vorgenommen.

Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat in seiner Sitzung am 16. März 2021 gemäß § 6 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) vom 21. Januar 1993 (GVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020, S. 29) die Widmung der nachfolgend genannten Flächen beschlossen.

1. Beschreibung

- 1.1 1. Teilabschnitt „Ulanenhöhe“ – Flurstücke 2122/1 (TF¹), 2152/4, 2151/7 (TF), 2123/13 und 2121/18 der Gemarkung Oschatz; Länge: 58 m; Straße der Einheit (NK² 10761) bis 2. Teilabschnitt Ulanenhöhe (südliche Einmündung, NK 11190)
- 1.2 „Altstadtblick“ – Flurstücke 2122/2, 2123/21, 2150/3, 2122/6 und 2123/17 der Gemarkung Oschatz; Länge: 184 m; 1. Teilabschnitt Ulanenhöhe (NK 11176) bis 2. Teilabschnitt Ulanenhöhe (nördliche Einmündung)

2. Verfügungen

- 2.1 Die unter Punkt 1.1 und 1.2 näher bezeichneten Flächen werden als Gemeindestraßen (Ortsstraßen) öffentlich gewidmet.
- 2.2 Träger der Straßenbaulast für die unter Punkt 1.1 und 1.2 bezeichneten Flächen ist die Große Kreisstadt Oschatz.
- 2.3 Die Verfügungen (Punkte 2.1 und 2.2) werden am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

3. Gründe

Mit ihrer Verkehrsübergabe wird die öffentliche Benutzung der Flächen aufgenommen. Die öffentliche Nutzung ist gemäß § 6 Abs. 1 SächsStrG mit förmlichem Widmungsakt zu verfügen. Die Nutzung durch den öffentlichen Verkehr und die Straßenbaulast der Gemeinde werden auf diese Weise sichergestellt.

4. Einsichtnahme

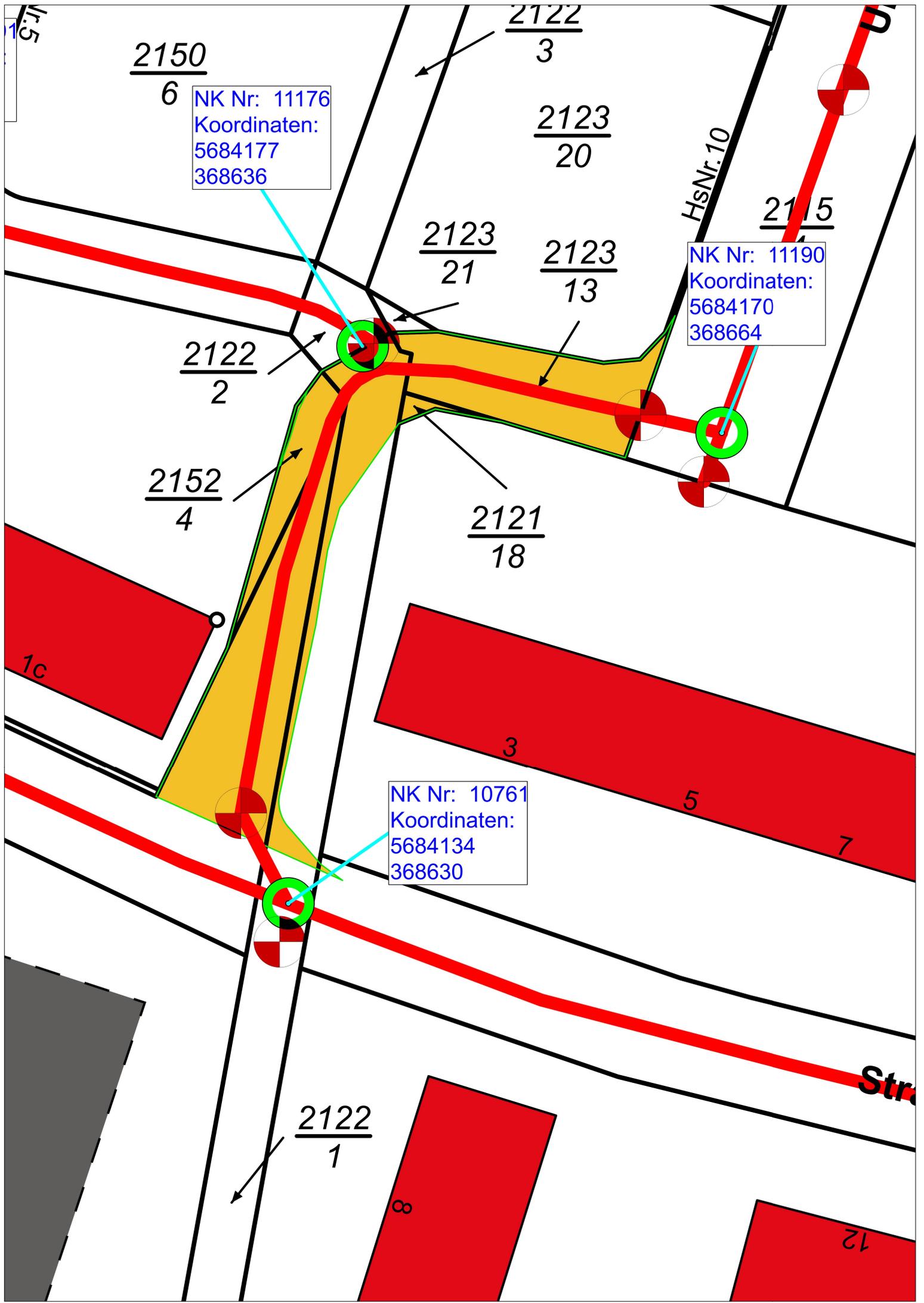
Die Verfügungen unter Punkt 2 können nach vorheriger Terminabsprache während der Öffnungszeiten (Mo. – Di. 9:00 bis 12:00 Uhr u. 13:00 bis 15:30 Uhr, Do. 9:00 bis 12:00 Uhr u. 13:00 bis 17:00 Uhr, Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr) bei der Stadtverwaltung Oschatz, Zimmer 203, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, eingesehen werden.

5. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen jede dieser Verfügungen kann gesondert innerhalb eines Monats nach ihrer öffentlichen Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Oschatz, Neumarkt 1, 04758 Oschatz, einzulegen.

¹ Teilfläche des Flurstückes

² Netzknoten



2150
6

NK Nr: 11176
Koordinaten:
5684177
368636

2122
3

2123
20

2123
21

2123
13

215
4

NK Nr: 11190
Koordinaten:
5684170
368664

2122
2

2152
4

2121
18

1c

3

5

7

NK Nr: 10761
Koordinaten:
5684134
368630

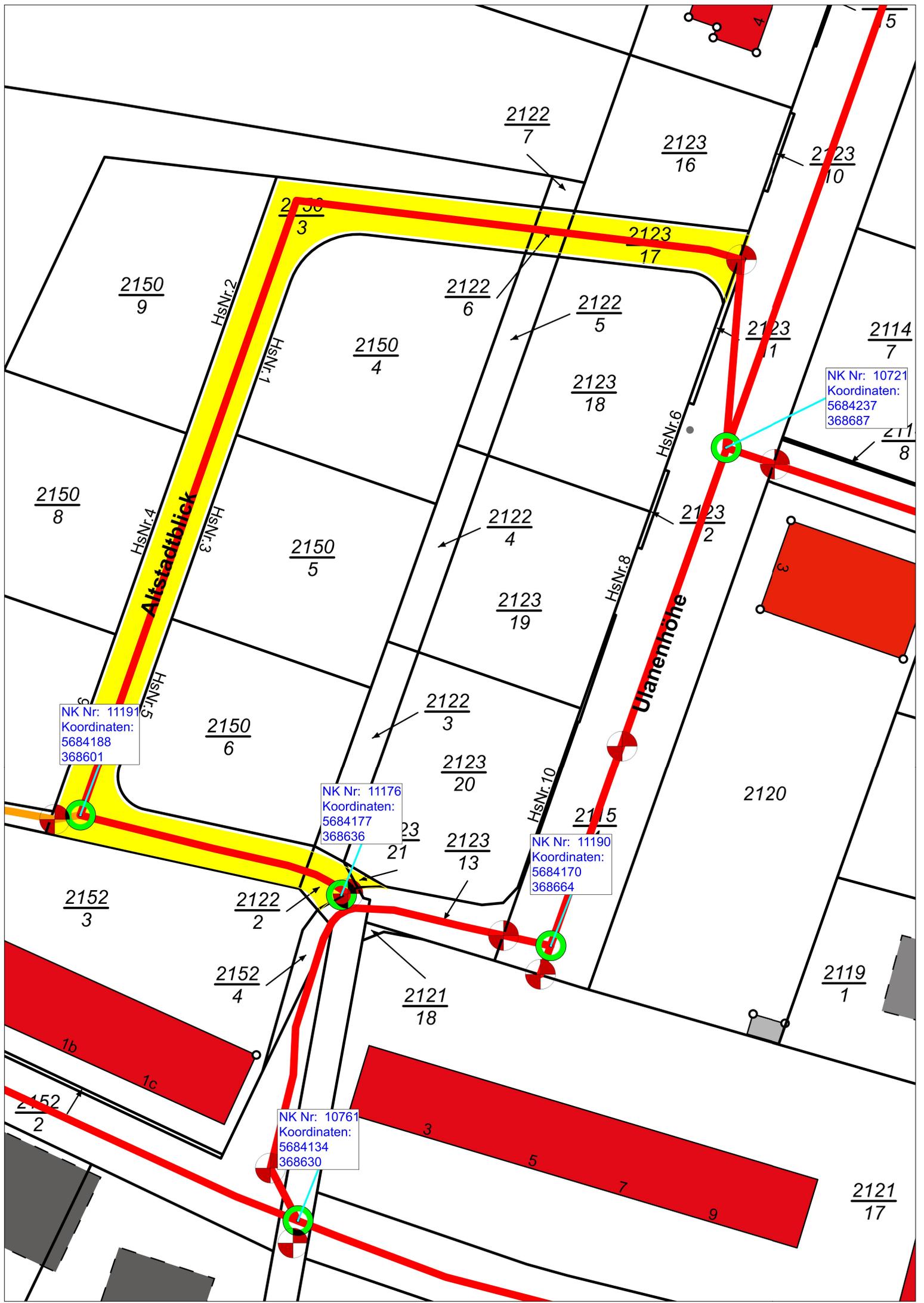
2122
1

8

12

HsNr. 10

Stra





Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-024	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Stein	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet B“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze an der nördlichen Grundstücksgrenze durch ein kleines Stück des Neubaus und durch den Container für den Scooterverleih und der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 um ca. 10 % zuzustimmen.

Begründung

Die Firma Alippi GmbH (Sanitätshaus) hat das Grundstück Blomberger Straße 8 erworben und beabsichtigt am Standort die bauliche Erweiterung durch Anbau einer Halle und eines Containers für einen Scooterverleih.

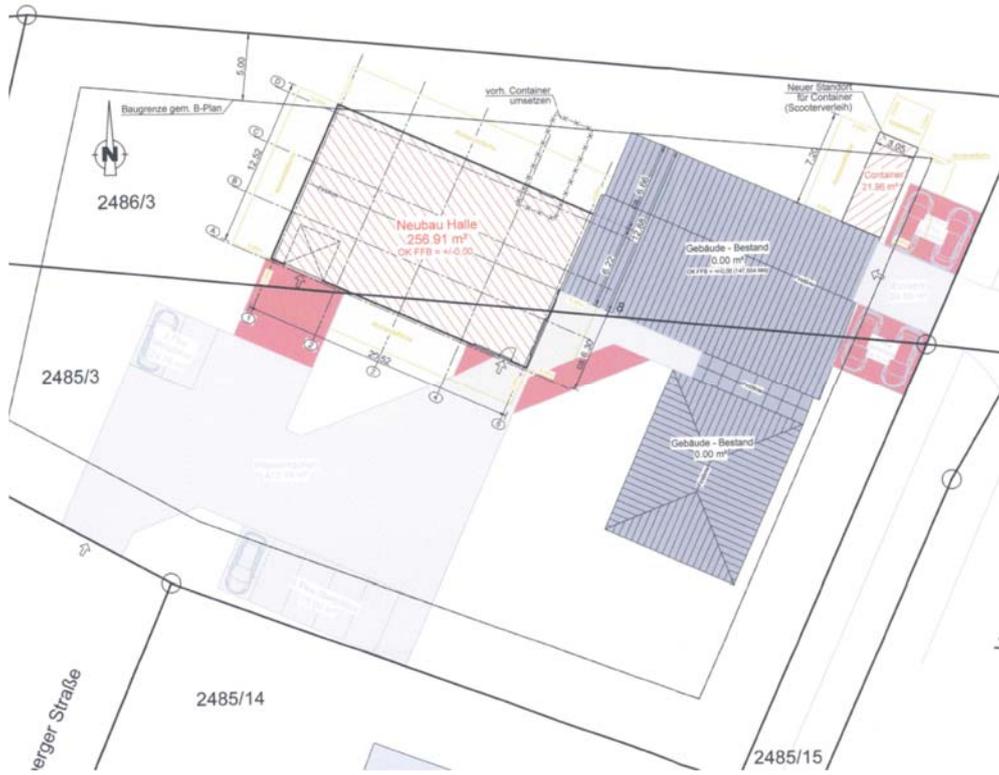
Durch die vorhandene Bestandssituation entstehen nutzungstechnische Zwangspunkte hinsichtlich der künftigen Nutzung. Die Anordnung der Gebäude wurde favorisiert, weil nur so ein reibungsloser betriebstechnischer Ablauf möglich wird.

Dies betrifft die Anordnung des Containers für den Scooterverleih (betriebstechnisch notwendige Nähe zum Eingang und zur Einfahrt) genauso wie die Lage der Halle (betriebstechnisch notwendige fußläufige und barrierefreie Verbindung zum Bestand).

Die Überschreitung der zulässigen GRZ würde ca. 122 m² (10,60 %) betragen. Da jedoch auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO die GRZ bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann, bewegt sich die beabsichtigte Überschreitung im zulässigen Rahmen.

Die Übertretung der Baugrenzen ist für die Halle geringfügig und die Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.





Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-025	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Stein	Aktenzeichen:	6	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtblick“ in Bezug auf Dachform und Firstrichtung

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen bezüglich der Dachform für das Grundstück Altstadtblick 4, Flurstück 2150/8 zur Errichtung eines Zeltdaches stattzugeben.

Begründung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind als Dachformen Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Im vorliegenden Fall soll ein Bungalow mit einer quadratischen Grundform und somit mit einem Zeltdach errichtet werden. (4 gleiche Dachflächen)

Das Zeltdach kann als Sonderform eines Walmdaches betrachtet werden, wurde aber nicht im Bebauungsplan so speziell mit festgesetzt.

Durch die Ausführung eines Zeltdaches als Sonderform des Walmdaches gibt es keinen First. Somit ist hier auch die vorgeschriebene Firstrichtung nicht mehr gegeben.

Bei einer Änderung der Dachneigung würde bei zwei Seiten die Dachneigung von derzeit gleichmäßig 25 ° auf 27 ° verändert. Im Ergebnis entsteht dann First von ca. 25 cm Länge.

Städtebaulich ergibt das sicher nicht unbedingt eine Verbesserung, daher kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesen Punkten befreit werden.

Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt und die Abweichung ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar, sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die beabsichtigte kleingliedrige Baustruktur, bestehend aus Einzelhäusern mit einer sich in die vorhandene Umgebung einfügenden Kubatur wird gewahrt.





Einreicher:	Oberbürgermeister	Drucksache:	2021-020	Behandlung:	öffentlich
Bearbeiter:	Herr Stein	Aktenzeichen:	621-41-47	Abstimmung:	
Vorberaten:					

Beschlussvorlage

Gegenstand

Abwägung B-Planentwurf „Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauersiedlung“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf „Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauersiedlung“.

Das Abwägungsprotokoll ist Bestandteil des Beschlusses.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wird die Verwaltung mit der Einleitung der weiteren erforderlichen Schritte für die Erreichung der Planreife beauftragt.

Begründung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat den Bebauungsplanentwurf „Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauersiedlung“ in seiner Sitzung am 03.09.2020 gebilligt und die Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB mit der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Durchführung der öffentlichen Auslage beauftragt.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 in der Stadtverwaltung während der Dienststunden öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslage und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Abwägungen einzustellen.

Anlage

Abwägungsprotokoll

Abwägungsprotokoll zu den Stellungnahmen der ersten Auslage zum Bebauungsplanverfahren
„Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslage.

Die öffentliche Auslage erfolgte vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert bis zum 22.11.2020 ihre Stellungnahmen abzugeben. Das Abwägungsmaterial wurde durch Herrn Stein, Mitarbeiter im Stadtbauamt der Stadtverwaltung Oschatz erstellt und zur Stadtratssitzung am 16.03.2021 behandelt.

Inhaltsverzeichnis

LASUV	2
Sächsisches Oberbergamt	2
Landesamt für Archäologie Sachsen	2
Mitnetz Strom	3
Gemeinde Liebschützberg.....	4
IHK zu Leipzig.....	4
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	4
Wasserverband.....	4
Regionaler Planungsverband.....	5
Mitnetz Gas	6
Abwasserverband „Untere Döllnitz“	6
Landesdirektion Sachsen.....	7
Landratsamt Nordsachsen.....	14
Deutsche Telekom.....	26
Private	29

LASUV

23.10.2020

zu ihrem o.g. Vorhaben teile ich Ihnen mit, dass vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig verwaltete Straßen (Bundes- und Staatsstraßen) von dem o.g. Verfahren nicht betroffen sind und auch keine Planungsabsichten in diesem Bereich bestehen.

Somit werden von uns wahrzunehmende Belange durch das Verfahren nicht berührt.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist damit entbehrlich.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Sächsisches Oberbergamt

26.10.2020

Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Landesamt für Archäologie Sachsen

26.10.2020

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 20.6.2019 mit dem Aktenzeichen 2-7051/42/190-2019/16205 nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit besitzt.

Wir danken für die Aufnahme der archäologischen Belange in den Entwurf unter Hinweise: „vor dem Beginn...auszugraben und zu dokumentieren.“

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar.

Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Stellungnahme vom 20.06.2019

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern; Hochmittelalterliche, spätslavische Befestigung [66690-01; 66690-05]). 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.

Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

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 Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Mitnetz Strom

28.10.2020

im Auftrag der Stadt Oschatz erhalten Sie die Stellungnahme zu ihrem geplanten Vorhaben von der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (nachfolgend MITNETZ STROM).

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Für Planungszwecke erhalten Sie einen Bestandsplan_A3. Die Übergabe von Bestandsplänen ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Die Daten sind projektbezogen zu verarbeiten und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Bei uns laufen aus heutiger Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind, die eine Koordinierung ermöglichen würden.

Eine Erschließung an das öffentliche Stromnetz ist grundsätzlich möglich.

• Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Im Bereich Ihrer Maßnahme befinden sich Anlagen der Mittel- und Niederspannung der enviaM, für die MITNETZ STROM den Betriebsservice übernommen hat. Bei den Bauausführungen in der Nähe von Leitungen und Anlagen sind die vorgeschriebenen Abstände nach DIN 1998 und DGUV Vorschrift 3 einzuhalten. Des Weiteren bitten wir um Einhaltung nachfolgender allgemeinen Forderungen:

- Kabel dürfen nicht überbaut werden.
- Bei Parallelverlegung zu Kabeln ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- Die Kreuzung von Kabeln sollte möglichst rechtwinklig, im Abstand von mindestens 0,2 m erfolgen.
- Kabel dürfen nicht mehr als 1 m frei hängen.
- Kabelmuffen und Garnituren dürfen nicht untergraben werden.

Das Bewegen der Starkstromkabel sowie der zugehörigen Anlagenteile ist lebensgefährlich. Können an Engstellen die vorgenannten Maße und Forderungen nicht eingehalten werden, sind mit MITNETZ STROM Abstimmungen zu führen. Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig zum frühestmöglichen Zeitpunkt abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind. Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand auf der Internet-Auskunft unter dem Link:

<https://services.mitnetz-strom.delplanauskunft/>

<https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan-schachtscheinauskunft>

und / oder unter der E-Mail-Adresse Planauskunft-Westsachsen@mitnetz-strom.de einzuholen.

• Stellungnahme Hochspannungsanlagen und envia THERM Anlagen

Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG und keine Anlagen der envia THERM GmbH in Bestand und Planung.

• Stellungnahme Fernmeldeanlagen

Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich keine Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH.

- Hinweis auf Gasanlagen der MITGAS GmbH

Beachten Sie bitte, dass sich In Ihrem Planungsbereich Anlagen der MITGAS GmbH befinden können. Der Leitungsbestand ist gesondert bei

MITNETZ-Gas GmbH

Friedrich-Ebert-Straße 26

0441.6 Markkleeberg

E-Mail: Auskunft@Mitnetz-Gas.de anzufragen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Gemeinde Liebschützberg

29.10.2020

wir können Ihnen mitteilen, dass die öffentlichen Belange der Gemeinde Liebschützberg von der Planung nicht berührt werden.

In unserer Stellungnahme werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

IHK zu Leipzig

02.11.2020

Ziel der Planung ist, auf einer Gartenlandschaftsfläche innerhalb des Siedlungsbereichs eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu gewährleisten. Wohnbebauung und massiv angelegte Gartenlauben sind im Plangebiet stellenweise bereits vorhanden. Künftig sollen an die Vor- Ort-Situation angepasste Einzelhäuser die Bebauung ergänzen. Das Vorhaben wird von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Dorfgebiet dargestellt. Ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Punkt 1 BauNVO ist geplant. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Es ist dabei zu gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Bauleitplan ist mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 BauGB).

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen

09.11.2020

Nach Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Wasserverband

09.11.2020

der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich unserer Kenntnis nach außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Die Versorgung der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung“ mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz kann prinzipiell gesichert werden.

Dazu ist es jedoch notwendig, dass in der Straße „Neubauernsiedlung“ bis zur Straße „Am Wiesengrund“ eine neue Trinkwasserversorgungsleitung PE 63 von ca. 340 m Länge verlegt wird. Ein entsprechender Plan dazu liegt Ihnen bereits vor.

Für die Neuverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung ist durch den Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn mit der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen, in der alle erforderlichen Modalitäten geregelt werden. Die Trinkwassererschließung erfolgt zu Lasten des Erschließungsträgers. Gleiches gilt für eine eventuell notwendig werdende innere Erschließung.

Die Löschwasserversorgung gehört nicht zu den Aufgaben der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Das Wasserversorgungsunternehmen ist nicht verpflichtet, die erforderliche Löschwasservorhaltung ganz oder teilweise über das öffentliche Netz sicher zu stellen. Der Wasserverband Döbeln-Oschatz liefert entsprechend seinen Vertragsbedingungen (III. Ergänzende Bedingungen, 9. Technische Anschlussbedingungen) Löschwasser über öffentliche Hydranten nur nach Können und Vermögen. Über die in der Nähe befindlichen Hydranten kann der Grundsatz von 48 m³/h aufgrund der geringen Entnahmemengen und des erreichten kritischen Restdruckes nicht abgedeckt werden.

Die Zugänglichkeit zu den Anlagen der Trinkwasserversorgung muss während der Bauausführung ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleneinrichtungen sowie Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Trinkwasseranlagen errichtet werden.

Bei vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis — Merkblatt GW 125 (M)“ des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen. Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5 m betragen. Insgesamt hat die Planung und Realisierung der Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik und Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu erfolgen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN

12.11.2020

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPI L-WS), Entwurf zur Gesamtfortschreibung für das Verfahren nach § 6 Abs. 2 SächsLPIG in der Fassung vom 14.12.2017 sowie geänderter Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG in der Fassung vom 07.05.2020

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Mitnetz Gas

12.11.2020

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche *nicht* als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

Gasmitteldruckleitungen

Dazu übergeben wir den Bestandsplan Blattnr. 1. Weiterhin erhalten Sie unsere "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung. Eine gastechnische Erschließung ist möglich. Als Ansprechpartner stehen wir Ihnen unter der Telefon-Nr. 0341 120-7663 oder unter Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de gern zur Verfügung. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Abwasserverband „Untere Döllnitz“

12.11.2020

ergänzend zu unserer Stellungnahme zum Scoping vom 01.07.2019 möchten wir auf folgendes hinweisen:

- Die Ausführung des 1. Bauabschnittes des Baus des Mischwasserkanals in der Neubauernsiedlung Richtung Thalheimer Straße verschiebt sich auf das Jahr 2021. Der Anschluss des neuen Mischwasserkanals soll an die alte Teichablaufleitung (Gewässer) erfolgen. Dazu hatte der Abwasserverband eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Nordsachsen beantragt. Der Antrag ist noch in Prüfung, deshalb konnte das Vorhaben nicht in 2020 ausgeführt werden. Die alte Teichablaufleitung verläuft über die städtischen Grundstücke 602/1, 604/1, 605 und 6/10 sowie private Grundstücke der Winter GmbH und von Winter, Herbert.

Wir empfehlen der Stadt Oschatz, das verrohrte Gewässer auf den Privatgrundstücken als Vorsorge dinglich zu sichern.

Die Ausführung des 2. Bauabschnitts für die Erschließung der Flurstücke 669, 670, 671/1 und 671/2 ist derzeit noch ungeklärt. Momentan gibt es im Bereich dieser Flst. keine öffentlichen Abwasseranlagen. Der Abwasserverband bereitet alles Erforderliche vor, um eine künftige Entwässerung des Baugebietes innerhalb der nächsten 3 – 5 Jahre zu sichern.

Unsere aufgeführten Hinweise in unsere Stellungnahme zum Scoping vom 01.07.2019 gelten weiter hin fort.

Stellungnahme vom 01.07.2019

in Altoschatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Neubauernsiedlung befinden sich derzeit keine öffentlichen Abwasseranlagen.

Der Abwasserverband Untere Döllnitz hat durch ein Ingenieurbüro eine Machbarkeitsstudie für die zukünftige Entwässerung des Ortsteils Altoschatz aufstellen lassen. Im Ergebnis bleibt auch zukünftig die dezentrale Entwässerung die wirtschaftlichere Variante. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen neue Mischwasserkanäle gebaut werden. Zur Vorreinigung der häuslichen Schmutzwässer müssen vollbiologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik gebaut werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann ebenfalls in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Nach § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009 (Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts) soll das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, versickert, verwertet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ins Gewässer eingeleitet werden, sofern keine öffentlich rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Für die zukünftige Bebauung empfehlen wir deshalb, alle Möglichkeiten der Verwendung oder schadlosen Belassung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu nutzen.

Als erster Bauabschnitt ist der Kanalneubau in der Neubauernsiedlung Richtung Thalheimer Straße vorgesehen. Dazu wird derzeit die Vorplanung erstellt.

Die Aufnahme der Baumaßnahme in den Investitionsplan des Abwasserverbandes ist für das Jahr 2020 angedacht. Die tatsächliche Ausführung ist abhängig von der weiteren Planung und eventuellen Vorgaben und Auflagen der Genehmigungsbehörden (z.B. Untere Wasserbehörde).

Die Erschließung der Flst. 669, 670, 671/1, 671/2 und 344/2 der Gem. Altoschatz hängt wegen der vorhandenen Topographie in Richtung Flurweg entscheidend von der Nutzung des Flst. 345/2 der Gem. Altoschatz als Leitungstrasse ab. Eine evtl. notwendige Baugenehmigung sollte nicht vor der Einräumung eines Leitungsrechts zugunsten des Abwasserverbandes erteilt werden.

Auch muss der vorhandene Mischwasserkanal im Flurweg neu gebaut werden. Das ist erst in einem späteren 2. Bauabschnitt möglich. Da hier zwingend Leitungsrechte gesichert werden müssen, ist noch unklar in welchem Jahr die Maßnahme gebaut werden kann bzw. ob es im Jahr 2021 machbar sein wird. Wenn öffentliche Abwasseranlagen durch einen Dritten hergestellt werden sollen, ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages unter Beteiligung des Abwasserverbandes als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 50 Abs.1 SächsWG in Verbindung mit § 56 WHG erforderlich.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Landesdirektion Sachsen

20.11.2020

Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Die Ausführungen zum Baurecht unter 4. sind zu beachten.

Begründung

1 Sachverhalt

Mit o. a. Schreiben legt die Stadtverwaltung Oschatz den Entwurf des o. a. Bebauungsplans einschließlich der Begründung im Rahmen der Trägerbeteiligung vor.

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, im Bereich südlich der Neubauernsiedlung mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Das Baugebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Oschatz und ist durch seine bereits vorhandenen Gebäudestrukturen geprägt. Geplant ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auf den Flurstücken der Gemarkung Altoschatz Nrn. 344/2, 347, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 669, 670, 671/1, 671/2, 672/2 und 672/15.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf Grundlage folgender Gesetze/ Verordnungen geprüft:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (Sächs- GVBl. S. 652) geändert worden ist;
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist (BauGB);
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (Sächs-GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013, (LEP 2013);
- Regionalplan Westsachsen 2008, genehmigt am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008, (RPIWS)

Ergänzend wurde der in Aufstellung befindliche Regionalplan berücksichtigt²:

- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPIG, Stand 13.03.2020 (RPI L-WS 2017)

3. Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben begegnet keinen raumordnerischen Bedenken.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die B-Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Aus dem Auszug aus dem Digitalen Raumordnungskataster (siehe Anlage) ergeben sich keine der Planung widersprechenden raumordnerischen Inhalte, insbesondere sind keine entgegenstehenden Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete der Raumordnung festgelegt. Auch sonst steht die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wie nachfolgende Ausführungen belegen:
Z 2.2.1.7 LEP: „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

² Als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG ist die Fortschreibung des Regionalplans ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung.

Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden."

Diesem Ziel wird entsprochen, weil Brachflächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Z 2.2.1.6 LEP besagt: „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig." Oschatz ist Mittelzentrum im System der zentralen Orte des Freistaates Sachsen (vgl. Z 1.3.7 LEP) und ist deshalb nicht an die Beschränkungen der Eigenentwicklung von Z 2.2.1.6 LEP gebunden. Die Planung ist vielmehr geeignet, die Wohnfunktion des Mittelzentrums zu stärken.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

4. Hinweise des Referat 35 L „Baurecht“ der Landesdirektion Sachsen

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung³ führt aus: „Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.“ In der Begründung fehlt ein Nachweis, dass die Voraussetzungen zur Wahl des Verfahrens erfüllt sind. Nach eigener Einschätzung sind die Voraussetzungen nicht gegeben, weil ein Bebauungsplan nach § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB (bei Ertaufstellung) den bisher gültigen Zulässigkeitsmaßstab zur vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung „nicht wesentlich“ verändern darf. Solch ein Plan dient damit vorwiegend der Bestandssicherung und nicht der Schaffung zusätzlichen Baurechts⁴. Der vorliegenden Plan bereitet jedoch die Erhöhung der überbauten Flächen von 17% (Gebäude nur 7%) auf 48% innerhalb des Geltungsbereichs⁵ vor, was eine deutliche Veränderung des Gebietes nach sich zieht und nicht mehr durch § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB abgedeckt ist. Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 Abs. 1 BauGB sind ebenfalls nicht gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Hinweis kann gefolgt werden, es ist ein Wechsel des Planverfahrens vorzunehmen. Warum das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wurde ist nicht mehr nachvollziehbar, zumal in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses bereits auf den § 13a BauGB abgestellt wurde. Das Planverfahren ist nach § 13 a weiterzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Wechsel des Planverfahrens. Das Verfahren ist gemäß § 13 a BauGB fortzuführen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

³ <https://buerbeteiligung.sachsen.de/portal/oschatz/beteiligung/themen/1021752>, letzter Abruf 12.11.2020

⁴ vgl. OVG Berlin-Brandenburg 10.12.2008 — 2 A 9/08 — BeckRS 2009, 42016, zit. in Brügelmann/Scharmer, 114. EL April 2020, BauGB § 13 Rn. 64

⁵ Umweltbericht, S. 10, Tabelle 1

Der Umweltbericht geht in Kap. 1, Abs. 5 abweichend davon aus, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, in welchem z.T. gleiche Verfahrenserleichterungen wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zum Tragen kommen. Allerdings umfasst der Geltungsbereich gemäß Begründung (Kap. 1 Abs. 4) ein „Gebiet, welches z.Z. noch mit einer gärtnerischen Nutzung (teilweise Erholungsgartennutzung) belegt ist“. Der Umweltbericht beschreibt das Gebiet konkreter: „Charakteristisch für das Gebiet sind gärtnerisch genutzte Grundstücke, wobei die Gärten durch ein Mosaik baulicher Nebenanlagen (schmale Wege, Schuppen, Garten- und Gewächshäuser und Pools) sowie Schnitthecken und Koniferen geprägt sind. Der Garten auf dem Flurstück 620 wird nicht mehr bewirtschaftet und ist brach gefallen. Das Flurstück 618 wird derzeit als Weidefläche genutzt.“ Nördlich des Plangebiets schließen sich direkt weitere Grünflächen und Wald an. Die beschriebenen Nutzungen im Plangebiet sind nicht dem Bereich der Innenentwicklung zuzuordnen.

Typisches Merkmal eines Bereichs der Innenentwicklung ist - ebenso wie beim Innenbereich nach § 34 Abs. 1 - eine zusammenhängende, aufeinanderfolgende Bebauung. Für § 34 Abs. 1 ist nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG ausschlaggebend, „inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört⁶.

Unterschiedliche Bebauung kann dabei einen Bebauungszusammenhang begründen, allerdings bleiben jedoch unbedeutende Bauten mit geringer Größe wie kleingärtnerische Lauben⁷ wie im Plangebiet außer Betracht. Durch Bauten dieser Art werden nur kleine Flächen versiegelt, so dass insoweit auch nur eine geringe Vorbelastung vorliegt, die eine Ausnahme vom Gebot zur Durchführung einer Umweltprüfung rechtfertigen könnte⁸.

Vielmehr sind die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen und dürfen im beschleunigten Verfahren nicht in Anspruch genommen werden⁹.

Es wird empfohlen, die Planung im Normalverfahren fortzuführen, auf Grundlage der vorliegenden Darlegung der Umweltbelange eine Umweltprüfung durchzuführen, die notwendigen Unterlagen zu ergänzen und eine erneute Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 durchzuführen.

⁶ (BVerwG 15.9.2005 — 4 BN 37/05 — ZfBR 2006, 54 = BauR 2006, 348; vgl. auch BVerwG 18.6.1997 — 4 B 238/96 — NVwZ-RR 1998, 157 = BRS 59 Nr. 78 = ZfBR 1997, 324; BVerwG 12.12.1990 — 4 C 40/87 — NVwZ 1991, 879 = ZfBR 1991, 126 = BRS 50 Nr. 72; BVerwG 17.1.2005 — 4 B 3/05 — Juris), zit. in (Brügelmann/Gierke/Scharmer, 114. EL April 2020, BauGB § 13a Rn. 38)

⁷ (so zu § 34 BVerwG 17.2.1984 — 4 C 55/81 — DOV 1984, 855 = BRS 42 Nr. 94 = ZfBR 1984, 254)

⁸ (Brügelmann/Gierke/Scharmer, 114. EL April 2020, BauGB § 13a Rn 38)

⁹ „(1) Die Interpretation des nicht legal definierten Begriffs der Innenentwicklung unterliegt keinem Beurteilungsspielraum der Gemeinde, sondern voller gerichtlicher Kontrolle. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. [...] Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken daher versagt. Dies gilt jedenfalls im Grundsatz auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von angrenzender Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt. Eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB deshalb nicht (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015, a.a.O. Rn. 25).“ (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 09. August 2016 — 5 S 437/16 —, Rn. 31, juris)

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen TÖB- Beteiligung folgt die Stadt Oschatz nicht der gemachten Argumentation, das das Plangebiet sich im Außenbereich befindet.

Nach einer Begehung im Rahmen des Scopings wurde durch das Landratsamt die Aussage getroffen, dass das Plangebiet ohne das Flurstück 667, unter den Regelungsinhalt des § 51 Abs. 5 SächsNatSchG (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) fällt. Nach Aussage des Landratsamtes ist dieser Bereich dem Innenbereich zuzuordnen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.030 m² und ist östlich, südlich und westlich von Wohnbebauung umgeben. Außerdem ist das Gebiet durch Wohnstraßen nördlich und westlich bereits erschlossen. Daher wird das Planverfahren nach § 13a fortgeführt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dem Argument des Außenbereiches nicht zu folgen. Das Verfahren ist gemäß § 13 a BauGB fortzuführen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, schließt jedoch alle allgemein zulässigen Nutzungen außer Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) aus. Der Gebietscharakter entspricht dadurch nicht mehr einem Allgemeinem, sondern einem Reinen Wohngebiet¹⁰. Es wird empfohlen, das Baugebiet als Reines Wohngebiet festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den reinen Wohngebieten wird im Vergleich zu den anderen Wohngebieten, der umfassendste Schutz der Wohnruhe vor Störungen durch andere Nutzungen zuteil.

Zu den geschützten Wohnbereichen gehört neben dem Leben innerhalb der Wohngebäude die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche, insbesondere der Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielflächen und sonstigen Grün- und Freiflächen; dabei bestimmen die mit der Eigenart des Gebiets verbundenen berechtigten Wohnertwartungen und Wohnbedürfnisse die jeweilige Qualität des Wohnens. In der allgemeinen Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets (§ 3 Abs. 1) wird der zulässige Störgrad nicht ausdrücklich festgelegt. Er wird aber durch den spezifischen Gebietscharakter allgemein abgesteckt. Die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung samt ihrer spezifischen Wohnbedürfnisse bestimmt den zulässigen gebietstypischen Störgrad. Eigentümer und Inhaber gleichgestellter Rechte können sich gegen Nutzungen wenden, die den gebotenen Schutz der Wohnruhe vor Störungen im reinen Wohngebiet nicht einhalten. Gegen störende Handwerksbetriebe und andere Nutzungen, die nicht gebietsverträglich sind und eine dem Gebiet nicht angemessene, unübliche Unruhe in das reine Wohngebiet hineinragen, steht im Gebiet ein nachbarliches Abwehrrecht zu.

¹⁰ „Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets wird deshalb nicht gewahrt, wenn eine Gemeinde zwar ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, jedoch durch Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Baugebiet alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO ausschließt. Dies gilt auch dann, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.“
(Kröniger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, BauNVO § 4 Rn. 1 Rn. 1, beck-online); vgl. auch EZBK, BauNVO, § 1 Rn 67 mit weiteren Nachweisen

Aus diesem Grund scheint aus Sicht der Verwaltung der Wechsel der Festsetzung des Baugebietes nicht die geeignete Lösung zu sein. Auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung, die sich als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Hier sind bei der Wahl eines Reinen Wohngebietes Konflikte vorprogrammiert zu sein. Da der Plan ohnehin nach erforderlicher Änderung einer erneuten Auslage bedarf, ist es angezeigt die Textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 Art der baulichen Nutzung, weniger restriktiv festzusetzen. Damit kann dann dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprochen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet dahingehend anzupassen, dass dem Gebietscharakter entsprochen werden kann.

Ein Reines Wohngebiet soll nicht festgesetzt werden.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Die zeichnerische Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Planzeichenerklärung Nr. 7) ist in der Planzeichnung nicht zu erkennen und sollte ergänzt werden, zumal die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ,verkehrsberuhigter Bereich abweichend von Anlage 5 Umweltbericht keine Straßenbegrenzungslinie erkennen lässt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das in der Planzeichnung enthaltene Planzeichen – von Bebauung freizuhaltende Fläche - ist ein technisches Problem im Pdf-Druck.

Das Planzeichen wird aber im Druck von der Farbe des allgemeinen Wohngebietes überdeckt. Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie unterliegt dem gleichen Problem. Diese Mängel werden korrigiert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die Korrektur der Planzeichen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

In der Textlichen Festsetzung Nr. 2 Satz 2 sollte der Text redaktionell um die unterstrichenen Worte (gemäß Begründung Kap. 4.2) ergänzt werden: „... Mitte der Gebäudewand die traufseitig zur Erschließungsstraße liegt“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Hinweis kann gefolgt werden. Die Festsetzungen Nr. 2 Satz 2 können entsprechend ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die entsprechende Änderung zu diesem Punkt.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

In Kap. 4.7.4, 1. Anstrich der Begründung wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO im Gesamtgebiet ausgeschlossen und begründet.

Umweltbericht (S. 5 und 37) und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/FFH

Erheblichkeitsabschätzung (S. 6 und 57) gehen ebenfalls von der Umsetzung der Maßnahme als Grundlage ihrer Bewertungen und Maßnahmenempfehlungen aus.

Das städtebauliche Ziel ist jedoch nicht textlich festgesetzt, was zur Absicherung des Ziels ergänzt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Hinweis kann gefolgt werden. Die Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses können entsprechend ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die entsprechende Änderung zu diesem Punkt.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Die Darlegung der Umweltbelange sollte im Umweltbericht um die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) bis h) BauGB ergänzt werden. Außerdem sollten Angaben zur Störfallrelevanz [Anlage 1 Nr. 2 b) ee) und d) BauG13] gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Hinweis kann nur bedingt gefolgt werden. Die Festsetzungen hinsichtlich der Schutzgüter und die Angaben zur Störfallrelevanz können entsprechend ergänzt werden. Allerdings in der Darlegung der Umweltbelange, da das Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt wird und somit kein Umweltbericht erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die entsprechende Änderung zu diesem Punkt.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

In Kap. 1 letzter Abs. der Begründung wird ausgeführt: „Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Da die vorhandene Umgebungsbebauung sich als allgemeines Wohngebiet darstellt, soll auch diese Fläche als ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.“ Die Gemeinden haben die Freiheit, im Flächennutzungsplan entweder Bauflächen nach ihrer allgemeinen Art der Nutzung darzustellen oder Baugebiete nach ihrer besonderen Art der Nutzung. Die Stadt Oschatz hat sich im wirksamen Flächennutzungsplan dafür entschieden, den Siedlungs-bereich von Altoschatz als Dorfgebiet darzustellen (im Gegensatz zu anderen Flächen, die allgemein als gemischte Bauflächen dargestellt werden) Kap. 5.1.8.3 der Begründung führt weiter aus: „Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt.“ Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da sich ein Reines Wohngebiet nicht aus einem Dorfgebiet entwickeln lässt und gegenüber einem Dorfgebiet nur ein stark eingeschränktes Nutzungsspektrum zulässt.

Während die Nutzungsstruktur und damit der Gebietscharakter des Dorfgebietes nach der Art der baulichen Nutzung in § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO durch die drei Hauptfunktionen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe bestimmt werden¹¹, ist der städtebauliche Grund für die Darstellung (im FNP) oder Festsetzung eines Reinen Wohngebietes die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen für die Wohnnutzung in einem Baugebiet sein, das ausschließlich oder wenigstens deutlich mehr als nur vorwiegend dem Wohnen dienen soll¹².

Es wird empfohlen, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nicht beabsichtigt ein Reines Wohngebiet festzusetzen (siehe Seite 13). Da das Planverfahren nach § 13a BauGB fortgesetzt werden soll (siehe Seite 12), soll hier auch von der Regelung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Danach ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festzuhalten.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

5. Sonstige Hinweise

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde die Planung eingetragen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG¹³

¹¹ (EZBK/Söfker, 138. EL Mai 2020, BauNVO § 5 Rn. 10)

¹² (EZBK/Stock, 138. EL Mai 2020, BauNVO § 3 Rn. 21b)

¹³ § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Planungsträger und die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Die Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen.“

Landratsamt Nordsachsen

02.12.2020

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

SG Bauordnung

SG Denkmalschutz

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

SG Immissionsschutz

SG Naturschutz

SG Wasserrecht

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan "Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung" der Großen Kreisstadt Oschatz bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht erhebliche Einwände und Bedenken. Diese betreffen im Wesentlichen die Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, welches trotz vorangegangener Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 07.08.2019 weiterhin nicht nachvollziehbar ist. Diesbezüglich ergibt sich die Pflicht zum Wechsel des Planverfahrens und zur erneuten Vorlage des Planentwurfs.

Gemäß dem Anschreiben zur Entwurfsbeteiligung soll das Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Werden, nach § 13 Abs. 1 BauGB, durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b BauGB, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall soll eine Fläche erstmals beplant werden, welche lediglich mit kleinteiligen Baukörpern bebaut ist. Ansonsten ist, entsprechend der vorliegenden Luftbilder, lediglich eine gärtnerische Nutzung gegeben.

Ausgehend von der nicht wesentlichen und prägenden Bebauung innerhalb des Plangebietes, der Größe der Fläche und der damit verbundenen Ausdehnung (entlang der Straße Neubauernsiedlung ca. 128 m Länge und 100 m Tiefe) wird der Umfang einer Baulücke, welche dem Innenbereich zugeordnet werden kann, überschritten. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich daher im Außenbereich nach § 35 BauGB. Demzufolge kann eine Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erfolgen, da sich der Geltungsbereich nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB befindet. Zudem ändert sich die Zulässigkeit der angestrebten Wohnnutzung erheblich im Vergleich zum tatsächlichen Bestand des Plangebietes. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind demzufolge nicht gegeben, wodurch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ausscheidet.

Entgegen der geplanten Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf dem Titelblatt des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von einem Verfahren nach § 13a BauGB ausgegangen. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, dass die Voraussetzungen zur etwaigen Anwendung des § 13a BauGB vorliegen. Es handelt sich weder um eine Brachfläche, die revitalisiert werden soll, noch erfolgt eine Nachverdichtung, da der besagte Bereich nicht durch eine wesentliche Bebauung geprägt wird. Auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung scheiden im vorliegenden Fall aus, da der besagte Geltungsbereich des Bebauungsplans sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und demzufolge nicht dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 04.11.2015 - 4 CN 9/14 dürfen keine Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereiches liegen. Hierbei ist zu beachten, dass dem Bebauungsplan der Innenentwicklung danach die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt ist. Das gilt jedenfalls im Grundsatz und auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist daher nicht möglich. Die Anwendung des § 13a BauGB scheidet daher ebenfalls aus. Als Ergebnis ist festzustellen, dass eine Anwendung des vereinfachten bzw. des beschleunigten Verfahrens ausscheidet. Folglich ist der Bebauungsplan im „Regelverfahren“ aufzustellen. Diesbezüglich ergibt sich auch die Pflicht zur Erarbeitung eines Umweltberichts sowie der damit verbundenen Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.

Die vorangegangene Beteiligung kann daher lediglich als Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden, da dem Planentwurf die besagten Bestandteile nicht beigelegt haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Verfahren nach § 13 vereinfachtes Verfahren und das nach § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung unterscheiden sich in einigen Punkten. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren nach § 13a BauGB eher geeignet und angezeigt. Das Planverfahren ist nach § 13 a weiterzuführen. Die Stadt Oschatz folgt nicht der gemachten Argumentation, dass das Plangebiet sich im Außenbereich befindet. Nach einer Begehung im Rahmen des Scopings wurde durch das Landratsamt die Aussage getroffen, dass das Plangebiet ohne das Flurstück 667, unter den Regelungsinhalt des § 51 Abs. 5 SächsNatSchG (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) fällt. Nach Aussage des Landratsamtes daher ist dieser Bereich dem Innenbereich zuzuordnen. Darauf hat sich die Verwaltung bei der Wahl des Verfahrens gestützt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.030 m² und ist östlich, südlich und westlich von Wohnbebauung umgeben. Außerdem ist das Gebiet durch Wohnstraßen nördlich und westlich bereits erschlossen. Daher wird das Planverfahren nach § 13a BauGB fortgeführt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Wechsel des Planverfahrens. Das Verfahren ist gemäß § 13 a BauGB fortzuführen. Dem Argument des Außenbereiches wird nicht gefolgt.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Des Weiteren ergeben sich für die kommende Entwurfsoffenlage folgende Anmerkungen:

Die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB muss die Angabe enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das Gesetz (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) verlangt für diese Anstoßwirkung, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken

zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren

(BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12; Urteil vom 29.09.2015 - 4 CN 1.15). Die thematische Gliederung kann sich dabei an der Liste der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientieren. Die Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alt. 2 kommt nur dann zur Anwendung, wenn einzelne Angaben gefehlt haben, nicht jedoch, wenn die Hinweise auf umweltbezogene Unterlagen in der Bekanntmachung überhaupt nicht enthalten sind.

Für die nachfolgende Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten, dass sowohl die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB als auch die Unterlagen zusätzlich in das Internet der Gemeinde und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind (siehe § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise stellen auf das künftige Verfahren und die kommende Entwurfsoffenlage ab, daher ist zu diesem Zeitpunkt keine Abwägung erforderlich. Neben der üblichen Offenlage im Rathaus werden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Oschatz und über das zentrale Internetportal des Freistaates Sachsen zugänglich gemacht. Mit der Novelle des BauGB im Jahr 2004 nutzte die Stadt Oschatz als eine der ersten Kommunen bereits die Möglichkeit des Einsatzes elektronischer Kommunikationsmittel im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Insbesondere die Nutzung des Internets für die Auslegung von Planentwurf und Begründung sowie für die Einholung von Stellungnahmen der Behörden.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Des Weiteren ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher einer Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen. Dies begründet sich wie folgt:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz stellt den besagten Umkreis des Plangebietes als Dorfgebiet dar. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Dem gegenüber wird allerdings der gesamte Bereich zwischen der Straße Neubauernsiedlung im Norden und dem Flurweg im Süden durch Wohngebäude geprägt und entspricht faktisch vielmehr einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet geplant werden, welches allerdings durch die geplanten Einschränkungen der zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen vielmehr einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO entspricht. Hier wird bereits der Gegensatz zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes deutlich. Zudem sind auch im Umkreis des Plangebietes keine wesentlichen prägenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen oder Strukturen ersichtlich, welche das dargestellte Dorfgebiet in irgendeiner Weise umsetzen würden. Dies vermögen auch nicht die zwei Hallengebäude nordwestlich des Plangebietes (Richtung Ortsausgang), da sich diese vielmehr im Außenbereich befinden und daher nicht auf die Prägung der Innenbereichslage einwirken können.

Da der Bebauungsplan mit dem geplanten Wohngebiet von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Dorfgebiet) abweicht und zudem eine Realisierung des Dorfgebietes im Umkreis des besagten Plangebietes nicht ersichtlich ist, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.³

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Flächennutzungsplan ist für die Fläche die Entwicklung einer Baufläche vorgezeichnet worden. Hier konkret die eines Dorfgebietes (Wohnbebauung wäre nach BauNVO zulässig). Abweichend soll nun eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Gemäß § 13a BauGB bedarf der vom Flächennutzungsplan abweichende Bebauungsplan nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Es soll von Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Danach ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Gesetz regelt das zwar nicht ausdrücklich. Dies ergibt sich aus dem unveränderten und abschließenden Katalog der Fälle einer Genehmigungsbedürftigkeit in § 10 Abs. 2 Satz 1. Soweit der Bebauungsplan nach § 13 a den Flächennutzungsplan verändert, ist damit ein - begrenzter - Raum für die Veränderung des Flächennutzungsplans ohne Genehmigung eröffnet.¹⁴

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass dieser Hinweis keine weitere Beachtung findet. Das Verfahren wird § 13 a BauGB fortgeführt. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

SG Bauordnung

Die großen Baufelder wären nochmals zu überdenken, da hier keine Trennung von Wohn- und Ruhebereichen stattfindet und somit das Rücksichtnahmegebot nicht gewährleistet ist. Mit den Einschränkungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Bebauung handelt es sich statt um ein allgemeines eigentlich um ein reines Wohngebiet. Dies ist zu prüfen und zu ändern.

¹⁴ BauGB Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger Verlag C.H.Beck § 13a Rdnr. 77 Seite 48

Stellungnahme der Verwaltung:

Da der Plan ohnehin nach erforderlicher Änderung einer erneuten Auslage bedarf, ist es angezeigt die Textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 Art der baulichen Nutzung, weniger restriktiv festzusetzen. Damit kann dann dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprochen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet dahingehend anzupassen, dass dem Gebietscharakter entsprochen werden kann.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

SG Denkmalschutz

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 07.08.2019. Die Archäologie wurde korrekt in die Planung aufgenommen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

Aus Sicht der UABB bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Die im Bebauungsplangebiet anstehenden Böden sind aufgrund der bestehenden gärtnerischen Nutzung bereits anthropogen vorbelastet. Natürliche oder naturnahe Böden, oder Böden mit besonderen Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

SG Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

1. Vorbemerkung

Durch die Stadt Oschatz ist die Ausweisung eines Bebauungsplans in der Ortslage Altoschatz vorgesehen.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Gemäß Punkt 1 der Begründung (Ziel der Planung) stellt sich die Umgebung nach der tatsächlichen Art der Nutzung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

2. Auswirkungen durch die Planung

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und der zulässigen Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch die Planung hervorgerufen werden. Um Übernahme folgender Hinweise zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten in den Bebauungsplan wird gebeten:

a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.

Fundstelle:

<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf>

b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden. So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, Hinweise zu möglichen Minderungsmaßnahmen (z. B. matte Oberflächen der Module) aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise sind im Grunde gesetzlich geregelt. So wird z.B. durch die Genehmigung und Abnahme durch den jeweils zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister eine Rauchgasbelastung durch Feuerungsanlagen verhindert.

Der Nachweis zur Vermeidung von Lärmbelästigungen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren/ Planer erbracht werden.

Die Aufnahme dieser Hinweise in die Planunterlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Die Verwaltung sieht aber auch keinen Grund die Hinweise nicht mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die Hinweise des Landratsamtes in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die Hinweise sind dementsprechend zu ergänzen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Anlagen, welche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf das Plangebiet hervorrufen können, sind der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt bzw. befinden sich andere schutzbedürftige Nutzungen näher an diesen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

SG Naturschutz

Vorbemerkung seitens des Sachgebietes Planungsrecht/Koordinierung:

Die untere Naturschutzbehörde ging von einem Planverfahren nach § 13a BauGB ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus. Dieses Verfahren ist aber aus den bereits beschriebenen Gründen nicht möglich, sodass die Vorlage eines Umweltberichts mit der entsprechenden Bilanz ergibt.

Das aktuelle Plangebiet fällt unter den Regelungsinhalt des § 51 (5) SächsNatSchG (innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) und ist damit nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wermsdorfer Forst“ (schriftliche Mitteilung Herr Leike, UNB, SB Schutzgebiete). Es wird im Süden, Osten und Norden komplett vom FFH-Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ umschlossen (kleinste Entfernung 50 Meter). Somit waren die FFH-Belange, die Eingriffsregelung und der Artenschutz in der weiteren Planungsphase näher zu betrachten.

Eingriffsregelung:

Die hier vorliegende Planung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Hier wird auf die Regelung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB verwiesen, nachdem die Eingriffe in diesem Verfahren zulässig sind.

Die im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen M1 bis M3 werden jedoch ausdrücklich begrüßt (Darlegung der Umweltbelange S. 31).

Sie dienen der Eingriffsvermeidung und -minimierung und Aufwertung der Naturausstattung.

FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet:

Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte, die ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes zu überprüfen (Natura 2000-Erheblichkeitsabschätzung).

Darin ist nachzuweisen, dass mit dem Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete mit seinen Erhaltungszielen zu erwarten sind. Diese Natura 2000-Erheblichkeitsabschätzung liegt nunmehr vor. Der Planer kommt darin zu dem Ergebnis, dass „[...] unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten sind, wenn die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 7 (siehe unten) berücksichtigt werden. Weitergehende Verträglichkeitsprüfungen sind nicht erforderlich“. Begründet wird dies darin, dass keine Lebensraumtypen innerhalb des Plangebietes vorkommen, keine direkte Beanspruchung des Schutzgebietes erfolgt und keine Habitatflächen nachgewiesen wurden. Die Erheblichkeitsabschätzung wird als plausibel und nachvollziehbar eingeschätzt.

Dem Ergebnis wird unsererseits zugestimmt.

Artenschutz:

Gleichwohl waren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im vorgelegten Artenschutzfachbeitrag werden zu erwartende Konflikte sowie Möglichkeiten zu deren Vermeidung oder Minimierung nachvollziehbar dargelegt. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach §§ 44 ff. BNatSchG zu verhindern, ist es notwendig, folgende Maßnahmen durchzuführen:

V 1 - Flächenumnutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerter Baubeginn

Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der Betroffenheitsabschätzung), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine Flächenumnutzung ist beispielsweise gegeben, wenn die bisherige Nutzung der Flächen als Gärten bzw. die Nutzung der Gebäude aufgegeben wird.

V 2 - Begrenzung der Zeit der Baufeldfreimachung

Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Anfang August dauert, erfolgen. D.h. außerhalb der Brutzeit müssen die potentiell zur Brutzeit nutzbaren Strukturen (krautige Vegetation) entfernt werden. Auch darf eine Beräumung der Flächen (z. B. von Totholz, Holzstapeln oder Steinhäufen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Können diese zeitlichen Beschränkungen nicht eingehalten werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

V 3 (alternativ zu V 2) - Bestandsaufnahme und weitere Prüfungen

Können die Beschränkungen zur Bauzeit nicht eingehalten werden, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig. Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot nach § 44 BNatSchG eintreten könnte, ist zu prüfen, ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 und (5) BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 und (5) BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden. Treten das Schädigungs- und/oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 (7) BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

V 4 - Untersuchung von Gebäuden/Schuppen/Schauern

Unmittelbar vor Beginn der Umbau-/Sanierungs- und/oder Abbrucharbeiten sind die Gebäude/Schuppen/Schauer auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverboten erneut zu prüfen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standorttreue Arten handelt. Kommen standorttreue Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann. Ggf. sind weitere Maßnahmen notwendig.

V 5: Schutz Gehölz bewohnender Tierarten/Schutz von Tierarten, die Nistkästen bewohnen

Vor der Fällung der Gehölze sind diese auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen wie abblätternde Rinde, Spalten, Risse, Baumhöhlen und auch Nistkästen zu prüfen. Werden artenschutzrechtlich relevante Strukturen festgestellt, ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob ein Fällen des Gehölzes vermieden werden kann. Ist ein Fällen unvermeidbar, ist wie folgt zu verfahren: Zum Schutz der gehölzbewohnenden Vogelarten sind die Gehölzrodungen außerhalb der

Brutzeit durchzuführen (V 2) und Nistkästen sind vor der Fällung, außerhalb der Brutzeit an geeignete Bäume im Umfeld umzuhängen. Pro entnommenen Baum mit potentiellen Quartier für baumhöhlenbewohnende Vogelarten sind zwei Kleinvogelnistkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Weisen die Bäume Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse auf, so müssen vor der Fällung des Baumes mit Quartiereigenschaften je entnommenen Quartier zwei Fledermausflachkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht werden.

Auch sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung mit Fledermäusen zu untersuchen. Wird eine Besiedlung mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Höhlen / Spalten / Risse nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der artenschutzrechtlichen Fällbetreuung die Stammbereiche, in denen die Fledermäuse siedeln, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und in unkritische Bereiche prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen. Werden Fledermäuse geborgen, ist eine Umsiedlung auch in die aufgehängenen Ersatzquartiere möglich. Die Person, welche die artenschutzrechtliche Fällbetreuung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss Fledermäuse erkennen und mit ihnen fachgerecht umgehen können.

V 6: Schutz baumhöhlenbewohnender Tierarten

Die Bäume Nr. 5, 19 und 61 weisen Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse und evtl. auch für baumhöhlenbewohnender Vogelarten auf. Die Bäume erfüllen die Kriterien für einen höhlenreichen Einzelbaum nach § 21 SächsNatSchG und sind daher geschützt. Die Bäume Nr. 19 und 61 liegen außerhalb des Baufensters und werden im B-Plan zum Erhalt festgesetzt (vgl. Maßnahme M 3). Der Baum Nr. 5 dagegen liegt innerhalb des Baufensters und kann deshalb im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, kann das Entfernen dieses Baumes ausnahmsweise nur zugelassen werden (***Genehmigung der Naturschutzbehörde***), wenn die zugelassene bauliche Nutzung des Grundstückes dies erfordert, die zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wäre, die Baumfällung ausgeglichen wird und eine artenschutzrechtliche Fällbetreuung erfolgt. Über eine entsprechende Ausnahme oder Befreiung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Kann der Baum 5 nicht erhalten werden und es wird eine Besiedlung desselben mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Höhlen nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der artenschutzrechtlichen Fällbetreuung die Stammbereiche, in denen die Fledermäuse siedeln, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und in unkritische Bereiche prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen. Die Person, welche die artenschutzrechtliche Fällbetreuung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss Fledermäuse erkennen und mit ihnen fachgerecht umgehen können. Zur Kompensation des mit der Fällung der Bäume verbundenen Quartierverlustes sind im unmittelbaren Umfeld an Bäumen, die erhalten bleiben, zwei Kleinvogelnistkästen und zwei Fledermauskästen anzubringen. Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, durchzuführen (vgl. V 2). Eine Betroffenheit der Artgruppe Gehölz bewohnender Vogelarten kann dadurch ausgeschlossen werden.

V 7: Schutzmaßnahme Zauneidechse

Vor Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Beräumung der Flächen von abgelagerten Materialien auf dem jeweiligen Baugrundstück sind Geländebegehungen bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni (mindestens 3 Begehungen) durchzuführen. Ist ein Zauneidechsenlebensraum vorhanden, so muss die weitere Vorgehensweise mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und ein Zauneidechsenersatzlebensraum auf dem entsprechenden Baugrundstück geschaffen werden.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die beschriebenen Maßnahmen V 1 bis V 7 sind, wie dargestellt, als Festsetzungen in den B-Plan und/oder als Hinweise in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen.

Die Vorgaben des Artenschutzrechtes sind striktes Recht und der Abwägung zum B-Plan durch die Kommune nicht zugänglich. Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen V 1 bis V 7 kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Vorgaben des B-Planes nicht zu erwarten ist und dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Schutzgebietes zu prognostizieren sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Maßnahmen V 1 bis V 7 sind zwar in den sowohl im AFB mit der FFH-Erheblichkeitsabschätzung und in den Darlegungen der Umweltbelange enthalten, können jedoch auch zusätzlich in die Planunterlagen / Begründung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die Maßnahmen V 1 bis V 7 in die Planunterlagen / Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

SG Wasserrecht

Oberflächenwasser:

Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer im Sinne des SächsWG sind nicht betroffen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Grundwasser:

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn der nachfolgende Hinweis eingehalten wird:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (Erdaufschlüsse wie Bohrungen, Schachtungen etc.), sind dem Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Abwasser:

Keine Einwände. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung erfolgt wie im Punkt 5.1.1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Nach Sichtung der uns vorgelegten bestehen Seitens unseres Sachgebietes bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. ergeben berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Brandschutz (Herrn Theilemann) ist zwischen den Worten vorgelegten und bestehen das Wort Unterlagen und zwischen den Worten abwehrenden Brandschutz und dem Wort Bedenken das Wort keine einzufügen.

Eine Abwägung ist somit nicht erforderlich.

1. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden.

Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.

Unter Punkt 5.1.2 Löschwasserversorgung steht „in der Nähe des Standortes einige Unter.- und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden“.

Sofern dieser Löschwassernachweis und auch die Standorte der Hydranten nicht vorgelegt wurden, gehen wir von einer nicht gesicherten Löschwasserversorgung aus. Weiter wird auf einen Teich verwiesen, wo keiner den derzeitigen Zustand kennt. Dies ist zu prüfen, ob der Teich als zusätzliche Löschwasserentnahmestelle genutzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Hydrantenverzeichnis der VEOLIA vom 10.02.2021 sind um das künftige Baugebiet mindesten 6 Hydranten mit Entnahmemengen von 26,0 m³/h bis 55,0 m³/h, sowie ein Feuerlöschteich in der Agrargenossenschaft, der im Frühjahr 2019 sanierte Dorfteich in Altoschatz mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5000 m³, das Fließgewässer Döllnitz und als zusätzliche Unterstützung das neue Feuerwehrauto (WLF 26) mit einem Wasservorrat von 10 m³, zur Löschwasserversorgung vorhanden.

Mit diesem Fahrzeug und den vor Ort vorhandenen Hydranten und den Gewässern ist der Grundschutz von 48 m³/h als gesichert zu betrachten. Nach Aussage des SG Brandschutz des Ordnungsamtes der Stadt Oschatz ist der Grundschutz für diesen Standort gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die Bedenken hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes nicht weiter zu berücksichtigen.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

2. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o.g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Da die Satzung keiner Genehmigung nach Baugesetzbuch bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGemO unverzüglich anzuzeigen.

Mit der Anzeige ist ein Exemplar der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben. Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPlIG, weisen wir darauf hin, dass die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der Bebauungspläne, deren Inhalt und deren Geltungsbereich zu informieren ist.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom

22.12.2020

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig ist.

Wir senden Ihnen hiermit eine Liste an Fragen zu Ihrem Bauvorhaben, um dieses besser kennen zu lernen. Sie können die Antworten unkompliziert direkt in die jeweilige Zeile schreiben. Anhand dieser Angaben können wir für Sie den sog. Ausbaumentscheid in unserem Hause starten. Bitte beachten Sie, dass die Grundlage für die Ausbaumentscheidung eine möglichst vollständige Beantwortung der beigefügten Punkte bedingt, damit wir uns ein umfassendes Bild zu Ihrem Projekt machen können. Über das Ergebnis informieren ich Sie dann umgehend. Erst dann ist es uns möglich, Ihnen seriöse Angaben zu möglichen Bandbreiten bzw. einer grundsätzlichen Möglichkeit der Erschließung durch uns zu geben.

Name/Bezeichnung des Projektes:

· Name:

Anschrift/Örtlichkeit der Baumaßnahme:

· Straße(n):

· PLZ:

· Ort:

· Gemeinde/Ortsteil:

Daten des Investors/Bauträgers:

· Name:

· Adresse:

· Telefon:

· Mobilnummer:

· E-Mail:

Ansprechpartner zur Koordinierung (zur zeitlichen und örtlichen Abstimmung der Bauausführung):

· Name:

· Telefon:

· Mobilnummer:

· E-Mail:

Ansprechpartner für die Hauseinführung und das Hausnetz (zur zeitlichen und örtlichen Abstimmung der Bauausführung):

· Name:

· Telefon:

· Mobilnummer:

· E-Mail:

Eigentümer des Grundstückes bzw. Name des Erschließungsträgers:

· Name:

· Adresse:

· Telefon:

· Mobilnummer:

· E-Mail:

Termine:

- Geplanter Baustart:
- Anzahl der Bauabschnitte:
- o Unterschiedliche Fertigstellungstermine der einzelnen Bauabschnitte (ja/nein, wenn ja bitte aufschlüsseln):

- Voraussichtlich geplantes Bauende:
- Erstbezugstermin:

Erschließungsmaßnahmen:

- Entstehen auf dem Baufeld neue öffentliche und/oder private Straßen (ja/nein)?:
- Sind dadurch Erschließungsmaßnahmen in nicht öffentlichen Straßen notwendig (ja/nein)?

Angaben zur Baumaßnahme:

- Anzahl der geplanten Hausnummern:
- Anzahl der geplanten Hausanschlussräume:
- Anzahl der geplanten Wohneinheiten:
- Anzahl der geplanten Geschäftseinheiten:
- o Ist absehbar, dass es für zukünftige Geschäftskunden einen Bedarf an speziellen Datenleitungen (z. B. jenseits von 1 Gbit/s) geben wird?

- Besonderheiten des Gebäudes/der Nutzung (z. B. Studentenwohnheim, Hotel)?:
- Sind andere TK-Versorgungsunternehmen an der Erschließung beteiligt?:

Angaben zu Eigenleistungen seitens des Bauherren:

- Bereitstellung des Kabelgrabens bauseits (ja/nein)?:
- Leerrohrverlegung durch Bauherren zur Nutzung durch die Telekom (ja/nein):
- Leerrohrsystem für Inhouse-Netz wird gestellt (ja/nein)?
- Ein bauherrenseitiges Inhouse-Netz in Glasfaserbauweise wird gestellt (ja/nein)?

Ergänzende Dokumente/Planungsunterlagen:

Bitte fügen Sie Ihrer Antwort die Ihnen zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen bei z. B.:

Amtliche Dokumente:

- Hausnummernbescheid
- Bebauungsplan
- Erschließungsplan

Terminierung:

- Bauzeitenplan

Grundstückspläne:

- Grundstückspläne
- Grundrisspläne mit Trassenlage der geplanten Erschließung

Objektpläne:

- Grundrisspläne mit Trassenlage der geplanten Erschließung
- Lage der Hausanschlussräume der jeweiligen Grundstücke/Gebäude
- Elektro-Strangpläne
- Gebäude-Grundrisspläne

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter fmb-stellungnahmen-pti13-leipzig@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden: Privatstraße der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Sollte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit der kommunikationsseitigen Erschließung beauftragt werden, gehen wir davon aus, dass uns der Graben im Zuge der Erschließung kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Im Gegenzug entstehen dem Erschließungsträger keine weiteren Kosten.

Wir bitten Sie, Ihre Leitungsanfragen in den Großräumen Leipzig, Chemnitz, Zwickau und Plauen zukünftig an unser Postfach FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telekom.de zu senden.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Private

Zu 1.

Wir haben Bedenken, dass anfallende Kosten für einen geplanten Straßenausbau auf uns langjährige Anwohner, umverlegt werden. Dazu sind wir nicht bereit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die eventuelle Umlage von Straßenausbaukosten hat keine Relevanz für die Schaffung des Baurechtes an diesem Standort.

Es ist unstrittig, dass im Falle eines grundhaften Ausbaues von Straßen, Straßenausbaubeiträge anfallen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass im vorliegenden Fall kein grundhafter Ausbau der Straße geplant ist.

Bisherige Praxis der Stadt Oschatz ist es, dass Erschließungskosten für das Baugebiet auch nur auf die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, die bisherige Praxis beizubehalten.

Die bisherigen Anwohner werden an den Erschließungskosten die, die neuen Bauflächen betreffen nicht beteiligt. Die Erschließungskosten schlagen sich ausschließlich auf den Baulandpreis nieder.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Zu 2.

Starke Beanspruchung und Abnutzung der Straße durch Baufahrzeuge
Kostenumverlegung dieser Kosten auf die Anwohner unserer Straße
Wesentlich höheres Verkehrsaufkommen für Baufahrzeuge in einer viel zu engen Straße
(Neubauersiedlung) Beachtung Gegenverkehr!
Geräuschbelastung durch anhaltende Bauarbeiten

Anschluss der Kläranlage (Biokläranlage) Bauarbeiten dazu in einem angelegten Grundstück
dazukommende Kosten, wo bereits für eine Kläranlage viel Geld investiert werden musste!

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straße Neubauersiedlung ist für den Gemeingebrauch öffentlich gewidmet und kann auch für Erschließungsarbeiten und Bautätigkeit (Eigenheimbau) genutzt werden. Eine Belastung in Bezug auf Bauarbeiten und Baufahrzeuge ist im Allgemeinen von Jedermann hinzunehmen.

Man kann nicht für sich ein Unterbinden von Bautätigkeit wegen Geräuschbelastung einfordern, obwohl man beim Bau des eigenen Wohnhauses Anderen eine Solche zugemutet hat.
Dieser Sachverhalt ist für den Bebauungsplan nicht von Belang.

Einen Anschlusszwang für die bereits vorhandenen bebauten Grundstücke wird es nicht geben, da die Grundstückseigentümer durch den Einbau einer Biokläranlage die Anforderungen an eine den Vorschriften entsprechende Abwasserbeseitigung die nächsten 15 Jahre erfüllen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, diese Hinweise finden keine weitere Beachtung.

Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung			
Dafür	Dagegen	Enthaltung	anders lautender Vorschlag der Stadträte

Im Rahmen der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslage) und der Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Plan abgegeben.

Somit sind keine weiteren Abwägungen erforderlich.