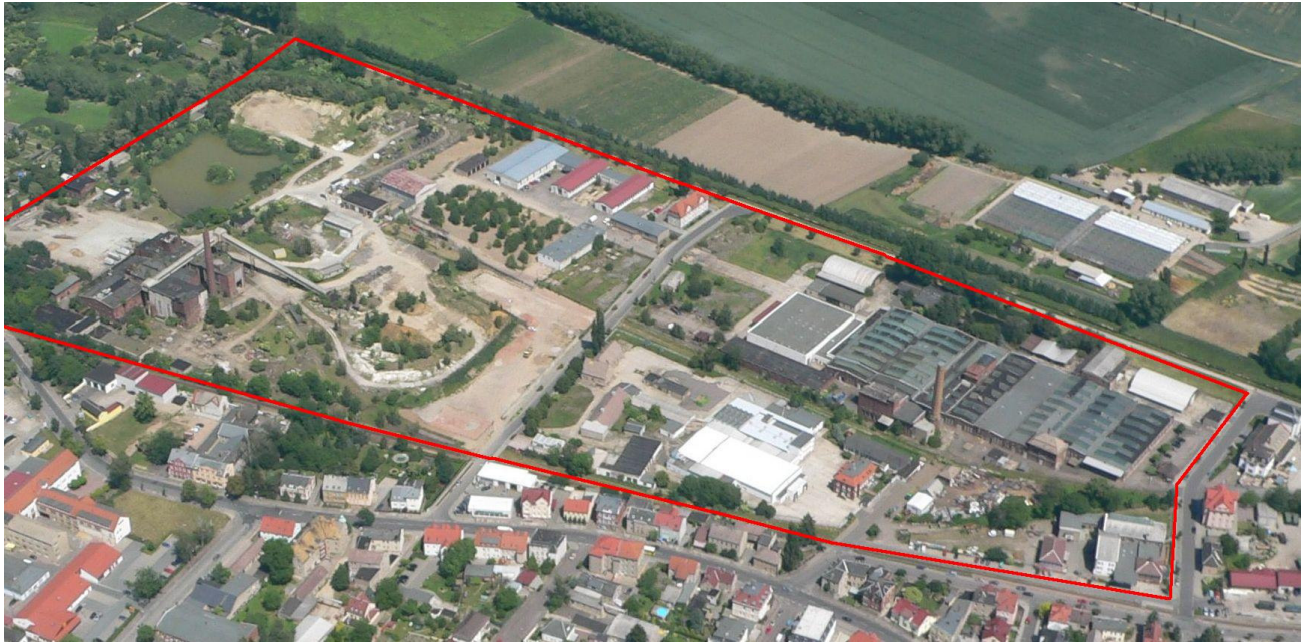


# **Bebauungsplan „Altgewerbestandort an der Döllnitz“**

## **Begründung und Umweltbericht**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>Aussagen im Landesentwicklungsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>Aussagen zum Hochwasserschutz.....</b>	<b>5</b>
<b>Städtebauliche Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>Sonstige Regelungen / Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>Umweltbericht.....</b>	<b>18</b>

## **Grundlagen**

### ***Beschreibung des Vorhabens***

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt aus dem Flächennutzungsplan heraus, für den Bereich des Altgewerbestandortes an der Döllnitz zwischen dem Weg an der ehemaligen Zuckerfabrik und dem E- Werk in der Lichtstraße, einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. Die 1. Änderung des FNP beinhaltet unter anderem die Bestimmung von Überschwemmungsgebieten im Sinne des 2002 neugefassten § 100 SächsWG. Hierbei wurden Überschwemmungskarten gemäß der Vorgabe des Staatlichen Umweltfachamtes auf der Grundlage der Auelehmverbreitung nach geologischen Karten festgelegt. Diese ist Bestandteil der 1. Änderung des FNP (genehmigt durch RP Leipzig am 10.12.2004) und somit vorerst weitere Handlungsgrundlage der Stadtverwaltung. Da dieses Gebiet bis an die Bahnhofstraße heranreicht, die Stadt jedoch Kenntnis hat dass große Teile dieses Gebietes bei zurückliegenden Hochwasserereignissen nicht überschwemmt wurden, beabsichtigt die Stadt neben der städtebaulichen Neuordnung auch die Klärung einer konkreteren Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes mit der Beplanung des Altgewerbestandortes zu erreichen.

Insbesondere soll auch dem Ziel 5.1.5 des Landesentwicklungsplanes 2003, das brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, beplant werden sollen und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist, nachgekommen werden. Dies ist für den zu beplanenden Bereich gegeben, da für die Nachnutzung einzelner Teilbereiche des Plangebietes die bereits brachgefallen sind, bisher davon auszugehen ist, dass wesentliche Bereiche des Untersuchungsgebietes aus Gründen des Hochwasserschutzes baulich nicht nachgenutzt werden können.

Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um einen Altgewerbestandort, der seine Anfänge im 19. Jahrhundert hatte. Vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzungen, städtebauliche Missstände in Form von Gewerbebrachen bzw. untergenutzten Flächen und dem Konflikt hinsichtlich Hochwassergefährdung von Teilbereichen machen eine Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes erforderlich. Damit in diesem Gebiet, welches eine Randlage der Stadt Oschatz darstellt, städtebaulich und verkehrstechnisch eine geordnete Entwicklung vorgenommen werden kann, macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BauGB unbedingt erforderlich.

Alternativstandorte stehen nicht zur Auswahl, da es um eine planerische Neuordnung und baurechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen geht.

Aufgabe und Zielsetzung der Beplanung ist es unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den Erfordernissen des Hochwasserschutzes, die zukünftige Entwicklung des Gewerbe-standortes im Stadtgefüge rechtlich abzusichern, um die zukünftige Standortentwicklung im Stadtgefüge nachhaltig wirksam zu gestalten. Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt zu entwickeln. Eine Grundlage bei der Erarbeitung bildet unter anderem die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Altgewerbestandorte an der Döllnitz (Beschluss vom 25.03.04).

Für das Stadtgebiet in dem sich auch das Plangebiet befindet, gibt es einen Landschaftsplan in dem unter anderem auch die Schutzgüter von Natur und Landschaft erfasst und bewertet wurden. Das Plangebiet besitzt laut Aussage des Landschaftsplanes von 1996 einen geringen Biotopwert, diese Aussage wurde in Teilbereichen relativiert (siehe dazu Umweltbericht). Es befindet sich in keinem Schutzgebiet und innerhalb des Plangebietes ist weder ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), ein Flächennaturdenkmal (FND), ein Geologisches Naturdenkmal (GND), ein Naturdenkmal (ND) noch ein Geschütztes Biotop (GB) vorhanden.

### **Ziel der Planung**

Das Baugebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oschatz. Das Gebiet soll sowohl als Misch-, Gewerbe- und auch als Sondergebiet Freizeit und Kultur ausgewiesen werden. Voruntersuchungen bescheinigten der Liegenschaft aufgrund der vorteilhaften Standortbedingungen eine generelle Entwicklungsfähigkeit

Mit der Beplanung dieser Fläche wird das Ziel verfolgt, den Altgewerbestandort unter Beachtung der Vereinbarkeit des Hochwasserschutzes und der zukünftigen Entwicklung des Gewerbebestandes im Stadtgefüge rechtlich abzusichern, um die zukünftige Standortentwicklung im Stadtgefüge nachhaltig wirksam zu gestalten und innerstädtische Lücken zu schließen, bevor auf der „grünen Wiese“ ein Flächenverbrauch an Natur und Landschaft vonstatten geht.

Dieser Standort wurde außerdem gewählt, da hier voraussichtlich mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand durch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben eine entsprechende Anzahl an Arbeitsplätzen geschaffen werden kann.

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Beplanung steht somit mit der Leitbildvorstellung der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.

Auf der zu beplanenden Fläche sind zu einem Großteil bereits Gewerbebetriebe vorhanden. Es ist nicht vorgesehen die gewachsenen Strukturen zu zerstören in dem das vorhandene Gewerbe ausgelagert wird, sondern eine städtebauliche Sicherung und Neuordnung des Gebietes herbeizuführen. Im Gebiet sind eine größere Anzahl ungenutzter Bausubstanz bzw. Brachflächen vorzufinden. Diese Flächen gilt es zum Einem für die vorhandenen Firmen planungsrechtlich zu sichern und zum Anderen die brachliegenden Flächen durch eine Beplanung und eine Verbesserung der Erschließung für entsprechende Neuansiedlung attraktiver zu gestalten.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Geltungsbereiches wird wie folgt abgegrenzt:

Im Süden ist das Plangebiet durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Lichtstraße (Flurstück 1062 der Gemarkung Oschatz) abgegrenzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1067/1 der Gemarkung Oschatz. Im Norden bildet die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1090 der Gemarkung Oschatz den Abschluss und im Westen die östliche Grenze der Bahnhofstraße (Flurstück 1512 der Gemarkung Oschatz) und die östliche Grenze des Schmalspurbahnflurstückes 137/1 der Gemarkung Oschatz.

Der Geltungsbereich wird durch die Flurstücke 137/1, 1062, 1067/1, 1090 und 1512 der Gemarkung Oschatz abgegrenzt.

### **Aussagen im Landesentwicklungsplan**

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

Oschatz soll in ihrer mittelzentralen Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion als Ergänzungsort zur Stärkung des ländlichen Raums gesichert und entwickelt werden, wenn dadurch die Funktionsfähigkeit der Oberzentren oder anderer Mittelzentren nicht beeinträchtigt wird (LEP Z.2.3.11).

Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. (LEP Z 5.1.3)

Dabei sollen brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen, beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Nicht revitalisierbare Brachen sollen renaturiert werden. (LEP Z 5.1.5)

### **Aussagen zum Hochwasserschutz**

Im Rahmen des Scoping erhielt die Stadt Oschatz mit Schreiben des Regierungspräsidiums Leipzig vom 05.10.2006 folgendes zur Kenntnis:

„...Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Döllnitz nach § 100 Abs. 3 SächsWG. Bis zum Jahresende 2006 erfolgt auf der Grundlage der Hochwasserschutzkonzepte eine Überarbeitung und Neuausweisung der Überschwemmungsgebiete mittels Arbeitskarten gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG.







Im Stadtgebiet von Oschatz ist entlang der Döllnitz mit einer erheblichen Verkleinerung des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu rechnen. Alle Flurstücke des Plangebietes würden danach künftig außerhalb des neu festzusetzenden Überschwemmungsgebietes der Döllnitz liegen. Auf Grund dieser zu erwartenden Änderungen des Überschwemmungsgebietes der Döllnitz sind bei einem HQ(100) Ereignis keine Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses sowie Gefährdungen von Leben, Gesundheit und bedeutenden Sachwerten zu erwarten. „

Zwischenzeitlich hat sich die erwartete Änderung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete bestätigt. Auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung und eines Niederschlag-Abfluss-Modells wurde das hydraulische Modell der Döllnitz erarbeitet. Aufgrund der mehrstufigen Kalibrierung kann von einem realitätsnahen Berechnungsmodell für Hochwasserabflüsse ausgegangen werden. Auf der Grundlage des kalibrierten Modells wurde die Leistungsfähigkeit von Kreuzungsbauwerken und des Flusslaufes ermittelt. Aufbauend auf die berechneten Wasserspiegellagen, in Abhängigkeit der Wiederkehrzeit, konnten Überflutungsflächen und -intensitäten ermittelt werden. Damit wurde die Darstellung des Schutzgrades sowie des Gefährdungs- und Schadenspotentials im Untersuchungsgebiet möglich. Die Überschwemmungsflächen wurden in Intensitätskarten (IST-Zustand) festgehalten. Diese Intensitätskarten waren Voraussetzung für die Erarbeitung der Überschwemmungskarten. Seit Ende Oktober 2006 liegt der flurstücksbezogene Entwurf zu den Überschwemmungsgebieten im Bereich der Döllnitz vor.




Nach Einsicht in die Karten ist im Geltungsbereich lediglich der südöstliche Teil des Flurstücks 1068 betroffen. (siehe Auszug aus Gefahrenkarte Döllnitz für HQ 100 Stadt Oschatz)

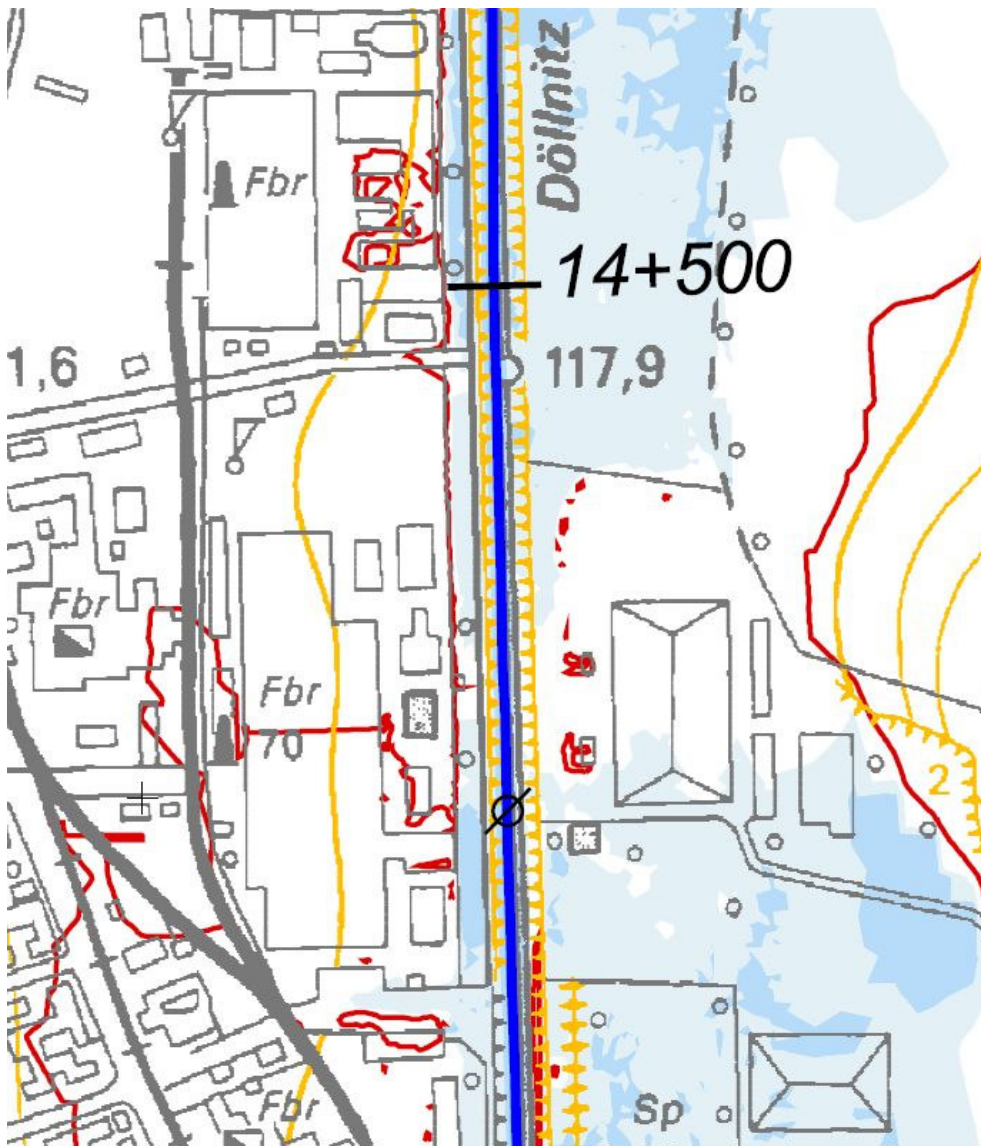
**Gefahrenkarte Döllnitz für HQ100, Stadt Oschatz / Ortslage Oschatz (IST-Zustand)**  
 (Fluss-km 14+250 bis 17+650)

Legende

-  Gewässerachse Döllnitz mit Stationierung
-  Grenze des Bearbeitungsabschnitts
-  Überschwemmungslinie HQ extrem (2 x HQ100)
-  Brücke
-  Rohrbrücke
-  Wehr

Gefahr durch Überschwemmung

-  hoch  $h_w > 2\text{m}$  oder  $v \cdot h_w > 2,0\text{m}^2/\text{s}$
  -  mittel  $2\text{m} > h_w > 0,5\text{m}$  oder  $2,0\text{m}^2/\text{s} > v \cdot h_w > 0,5\text{m}^2/\text{s}$
  -  niedrig  $h_w < 0,5\text{m}$  oder  $v \cdot h_w < 0,5\text{m}^2/\text{s}$
- $h_w$  Wassertiefe  
 $v \cdot h_w$  spezifischer Durchfluss



## **Städtebauliche Planung**

### **Art der bauliche Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs.1 BauNVO

Im Geltungsbereich werden folgenden bauliche Nutzungen festgesetzt:

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet Freizeit und Kultur.

Weiterhin sind alle unter § 6 Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen, und die unter § 8 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, zulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung unter Nr. 3 genannten **Einzelhandelsbetriebe** und die nach § 8 Abs.2 BauNVO enthaltenen **Handelsbetriebe** unzulässig sind.

Der Standort wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz entwickelt. Da der Gebietscharakter des Altgewerbestandortes bisher dem produzierenden Gewerbe und den anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten war, wird dies zum Anlass genommen Einzelhandel generell auszuschließen.

<sup>1</sup>Dies ist eine im Grunde relativ einfache städtebauliche Motivierung des generellen Ausschlusses von Einzelhandel in bestimmten Baugebieten, wenn dieser darauf abzielt, das betreffende Baugebiet grundsätzlich nur solchen Nutzungen vorzubehalten, für die solche Baugebiete primär bestimmt sind. Die Sicherung des primären Nutzungszwecks bestimmter Baugebiete kann daher hinreichender städtebaulicher Anlass sein, Einzelhandel dort generell auszuschließen. Für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet kommt hiernach in Betracht, Einzelhandel dort - unabhängig von einem gleichfalls legitimen Ziel des Schutzes und der Stärkung bzw. Förderung z. B. der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich - schon deshalb generell auszuschließen, um z. B. das Gewerbegebiet primär für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorzubehalten.

Die hierfür einschlägigen Aussagen der Rechtsprechung hat das OVG NRW folgendermaßen zusammengefasst:

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (kann es) gerechtfertigt sein, in einem Gewerbegebiet das Mittel des Nutzungsausschlusses gezielt zu dem Zweck einzusetzen, das produzierende Gewerbe zu stärken. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird.

Demgemäß kann es nicht nur städtebaulich gerechtfertigt sein, aus dem Gewerbegebiet bestimmte, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde in anderen Bereichen zu konzentrierende Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, sondern dies - wie hier - auch mit dem Ausschluss solcher Nutzungsarten zu verknüpfen, die nicht dem „Leitbild“ eines Gewerbegebietes entsprechen und gleichfalls in anderen, nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde hierfür besser geeigneten Bereichen konzentriert werden sollen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Kuschnerus – Der standortgerechte Einzelhandel Seite 228



<sup>2</sup>Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse im Gewerbegebieten hat sich bereits in der Vergangenheit zunehmend deshalb entwickelt, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes zu vielen Leerständen ehemals gewerblich genutzter Objekte — insbesondere Hallen — geführt hat, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen. Hinzu kommt, dass sich auf ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücken häufig auch die für solche Nutzungen zumeist erforderlichen umfangreichen Stellplatzanlagen unterbringen lassen und besondere immissionsschutzrechtliche Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten. So haben sich manche ehemalige Gewerbegebiete zumindest in Teilbereichen insbesondere zu Agglomerationen von speziellen Fachmärkten entwickelt, bei denen die Voraussetzungen einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO verneint wurden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat 2005 den Charakter von Gewerbegebieten plastisch wie folgt umschrieben.

<sup>3</sup>Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.

<sup>4</sup>Es ist hierbei zu bemerken, dass Sondertypen von Einzelhandelsbetrieben wie Kioske, Tankstellenshops und temporäre Floh- und Trödelmärkte können im Einzelfall solche Betriebe im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

### ***Maß der baulichen Nutzung***

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6, 8, 11 BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet mit 0,6, für das Gewerbegebiet und für das Sondergebiet Freizeit und Kultur mit 0,8 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Flurstücke 1087 und 1088 der Gemarkung Oschatz hier ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet mit einer maximalen Traufhöhe 14 m über Straßenachse, sowie im Mischgebiet und im Sondergebiet mit max TH 12 m festgesetzt. Dabei ist die Straße maßgebend, die dem zu errichtenden, oder zu ändernden Gebäude als öffentlich gewidmete Straße am nächstn liegt. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe.

### ***Bauweise***

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise im Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als „abweichende“ Bauweise festgesetzt. Damit soll für die Festsetzung neuzeitlicher Bauweisen, die sich insbesondere aus besonderen Bauformen ergeben, Raum gegeben werden. Auch weil die Festsetzung der offenen oder der geschlossenen Bauweise den Besonderheiten des vorhandenen Bestandes im Baugebiet nicht gerecht wird, wird auf die abweichende Bauweise zurückgegriffen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Der standortgerechte Einzelhandel – U. Kuschnerus S. 124 Rd.Nr. 243

<sup>3</sup> BverwG, Beschluss vom 20.12.2005 – 4 B 71.05

<sup>4</sup> Vgl. Der standortgerechte Einzelhandel – Kuschnerus S. 231 Rd.Nr.. 460



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

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO

Als zulässige Dachform sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° - 39° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind alle üblichen Bedachungen in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (*edelengobierte*) Dachziegel sind unzulässig, da von diesen Ziegeln eine Spiegel- bzw. Blendwirkung ausgeht, die städtebaulich nicht gewollt ist. Ausnahmsweise sind Sonderdachformen wie z.B. Tonnendach oder Sheddach zulässig, da solche Dachformen im Gebiet z.Z. bereits vorhanden sind..

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### ***Einfriedungen***

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Maschendraht-, Holzlatten- und Metallstabzäune mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig. Als möglicher Sichtschutz sind Hinterpflanzungen als frei wachsende bzw. geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig. Ausnahmsweise sind Mauern aus Betonelementen oder aus Mauerwerk mit einer Höhe von max. 2 m über OK Straße zulässig.

Dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist die Möglichkeit zu geben, sein Grundstück gegen unbefugtes Betreten einzufrieden. Um hier eine Ansammlung aller im Handel erhältlichen bzw. durch eigene Kreativität der Bauherren zu konstruierenden Einfriedungsmöglichkeiten zu vermeiden, werden entsprechende Vorgaben zur Auswahl der Materialien (Holzlatten und Hecken) und der Höhe gemacht ohne jedoch die Gestaltungsvielfalt allzu sehr einzuschränken.

### ***Grün***

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

Stellflächen sind, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Ökopflaster zu befestigen.

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellflächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erfolgte die Einschränkung: „außerhalb von Bereich wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind“.

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

<sup>5</sup>Ersetzungsbefugnis:

Der Umfang der Gehölzpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können.

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und auf den Erhalt der Bodenfunktionen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration der Baugebiete in die angrenzende Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Die Ersetzungsbefugnis soll den Erhalt von Bäumen und Sträuchern des Bestandes welcher nicht unter die Erhaltungsfestsetzung fällt fördern.

Die im nördlichen Bereich festgesetzte Grünfläche beruht auf den Tatsachen, dass zum einem ein Großteil dieser Fläche bisher in der Trinkwasserschutzzone III und teilweise in der Schutzzone II der Wasserfassung Oschatz lag. Gemäß den Verboten und Nutzungsbeschränkungen in Trinkwasserschutzzonen sind die Neuausweisung von Gebiete für Industrie und produzierendes Gewerbe in der Trinkwasserschutzzone II unzulässig. Von diesem Grundsatz geleitet wurde die weitere Entwicklung der festzusetzenden Bauflächen vorangetrieben. Weiterhin befindet sich im nördlichen B-Plangebiet ein naturnaher Teich und einzelne Bereiche sind hier stark mit Bäumen bewachsen. Es ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, ob es sich bei diesem Gewässer um ein geschütztes Biotop handelt ist auch dieser Teil des Plangebietes ist nach Möglichkeit von Bebauungen freizuhalten.

Weiterhin sind die (Flurstücke 1084/5, 1084/10 und T. v. 1084/8) zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Sinne von § 35 BauGB als Außenbereich zu betrachten.

Nach § 34 Abs. 1 SächsNatSchG dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung - dazu gehört die Döllnitz - bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie aus nicht errichtet werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

Somit wird all diesen mehr oder weniger beachtlichen Aspekten mit der Festsetzung von Grün Rechnung getragen.

### ***Werbeanlagen***

§ 14 BauNVO , § 10 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche an Gebäuden nicht überschreiten. Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, dass das Gebiet vorrangig der Produktion dient sollten Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Auf Dächern und an Einfriedungen sind Werbungen ausgeschlossen, siehe dazu städtebauliche Festsetzungen zu diesen Themen.

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

---

<sup>5</sup> vgl. Hinweis Erhalt bestehenden Grüns –GOP vom

## Lärmschutz

Die Stadt Oschatz hat eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung (Geräuschkontingierung) für das Gebiet erarbeiten lassen. Diese ist Bestandteil der Verfahrensakte. Im Ergebnis werden folgende Festsetzungen getroffen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

### Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche GE 1	65	50
TeilflächeGE2	66	51
Teilfläche GE 3	63	48
TeilflächeGE4a	61	48
Teilfläche GE 4b	70	-
Teilfläche SO Freizeit u. Kultur	55	52

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb und innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI und GE) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent (früher als „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ bezeichnet) ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dabei wurde das Baugebiet in Gebiete unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schalleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht.

Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den festgesetzten Emissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind.

Andererseits folgt aus einer Überschreitung des festgesetzten Wertes noch nicht zwangsläufig seine Unzulässigkeit. Vielmehr kommt es dabei auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an.

Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabensträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.

### ***Sonstiges***

Die Unterbrechung von Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig. Diese Zufahrtsbreiten werden je Gewerbegrundstück auf max. 2 Zufahrten in einer Breite je Zufahrt von max. 10 m festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass eine feststehende Zufahrt für alle Benutzer der Straße ersichtlich ist und nicht willkürlich an jeder Stelle des Grundstückes zugefahren wird. Weiterhin ist zu beachten, dass Zufahrten als befestigte Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden und deshalb nicht überdimensional breit ausgelegt werden, jedoch die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr muss möglich sein. Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßengrenzungsline 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m. Die Abstände resultieren zum Einem aus den Mindestabstandflächen von 3 m und zum Anderem aus der Festsetzung des Abstandes vor Garagen und Stellplätzen (Stauraum zwischen Straße und Garage beträgt mindestens 5 m).

### ***Erschließung***

#### ***Ver- und Entsorgung***

#### ***Abwasserbeseitigung***

In den vergangenen Jahren hat der Abwasserverband die Kanalisation in der Lichtstraße, Schlachthofstraße, Abrosius-Marthaus-Straße und teilweise im so genannten „Zuckertütenweg“ saniert bzw. neu errichtet. Zusätzlich wurde eine neue Ableitung von der Schlachthofstraße in Richtung Ambrosius- Marthaus-Straße geschaffen. Die alte Ableitung von der Schlachthofstraße in Richtung Hauptsammler im Dreibrückenweg wurde als öffentliche Kanalisation stillgelegt. Der Abwasserverband bereitet z. Z. die Sanierung der restlichen Haltungen im sogenannten „Zuckertütenweg“ vor. Der Gewerbestandort ist in der Generalentwässerungsplanung der Stadt Oschatz enthalten.

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser kann als ungeklärtes Mischwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Für das Baugebiet steht die Mischwasserkanalisation zur Verfügung. Zur Entlastung der öffentlichen Anlagen, sowie auf Grund der Veranlagung für Regenwassereinleitung wird empfohlen, alle Möglichkeiten der Verwendung des Regenwassers auf dem Grundstück zu nutzen

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Stadt Oschatz, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Abwasserbeseitigung als Teil der Erschließung obliegt gemäß § 46 SächsKomZG dem Abwasserzweckverband „Untere Döllnitz“.

### ***Löschwasserversorgung***

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und 405 auszubauen. Ist die Löschwasserversorgung durch eine Sammelwasserversorgung generell nicht ausreichend oder nicht vorhanden, sind

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220,
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230,
- Löschwasserteiche nach DIN 14210 vorzusehen.

Bei vorgesehenen Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern sind die Entnahmestellen für eine sichere und ungehinderte Löschwasserentnahme herzurichten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnweite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die so genannten Wendehammer auch für Fahrzeuge der Feuerwehr benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLK 23/12) ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

### ***Wasserversorgung***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Aussage der OEWA Teile davon in der Trinkwasserschutzzone III und teilweise in der Schutzzone II der Wasserfassung Oschatz. Im Dezember 2005 wurde durch das Landratsamt Torgau-Oschatz die wasserrechtliche Erlaubnis für die Wasserfassung Großböhlen erteilt, so dass von da an mit dem Neubau des Wasserwerkes Großböhlen begonnen werden konnte. Mit der Fertigstellung sollte voraussichtlich Ende 2007 gerechnet werden. Erst nach Inbetriebnahme der neuen Wasserfassung konnte das Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Oschatz aufgehoben werden.

Der Bestand an Trinkwasserleitungen im Geltungsbereich liegt im Wesentlichen in den Straßenachsen der Erschließungsstraßen. Eine Aussage, ob diese Leitungen ausreichend sind bzw. ob weitere Erschließungen notwendig sind, kann erst durch das Versorgungsunternehmen nach Vorliegen der konkreten Bauvorhaben getroffen werden.

### ***Gasleitungen***

Im Plangebiet befindet sich nach Aussage der Mitgas GmbH im Bereich der Lichtstraße im Straßenkörper eine Gashochdruckleitung (TN 117.10, DN 150/PN 16)

Folgende lichte Mindestabstände von der Gashochdruckleitung müssen eingehalten werden:

- |  |  |
|--|--|
| - bei Kreuzung mit Kabel/Leitungen         | 0,3 m                                  |
| - Fundamente, vertikale Bohrungen          | 5,0 m                                  |
| - zu Erdungsanlagen                        | 2,0 m                                  |
| - zu Masten von Hochspannungsfreileitungen | 3,0 m unter 110 kV<br>10,0 m ab 110 kV |
| - zur Hochspannungsfreileitung             | 4,0 m unter 110 kV<br>10,0 m ab 110 kV |

Weiterhin sind Gasmittel- und Gasniederdruckleitungen im gesamten Plangebiet vorhanden. Bei einer Überbauung der Gasleitung (Straßen- bzw. Wegebau) ist die Mindestdeckung von 1,0 m einzuhalten. Die Schutzrohrenden und Schiebergruppen dürfen nicht überbaut werden. Falls Baumpflanzungen geplant sind, muss der Abstand zur Gasleitung ohne besondere Schutzmaßnahmen mindestens 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse zur Außenhaut der Versorgungsanlage) betragen. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen sind vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit dem jeweiligen Betreiber, bei Mittel- und Niederdruckanlagen das Regionalzentrum Ost in Oschatz, bei Hochdruckanlagen der Fachbereich Betrieb Hochdruckanlagen in Gröbers, abzustimmen.

Der Leitungsbestand wurde informell in den Plan übernommen. Die genaue Lage ist beim Versorger einzuholen.

Sofern Umverlegungsmaßnahmen an Anlagen erforderlich sind, ist (mind. 6 - 9 Monate vor Baubeginn) mit der Mitgas GmbH Kontakt aufzunehmen.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von dieser Planung unberührt.

### ***Stromversorgung***

Im Bebauungsgebiet betreibt die envia GmbH Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Das Gebiet wird zum Teil über kundeneigene Trafostationen versorgt. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der jeweiligen Kunden. Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der envia Netz vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen Trassen wurden in den Bebauungsplan informell aufgenommen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten.

### ***Straßenbauliche Erschließung***

Die Theodor-Körner-Straße sowie Bahnhofstraße verbinden das Untersuchungsgebiet mit dem überörtlichen Straßennetz (B 6). Die Entwicklung der auch zukünftig gewerblich oder gewerbeähnlich genutzten Areale erfolgt über das bestehende, in West-Ost-Richtung verlaufende Erschließungsraster der Lichtstraße, Schlachthofstraße sowie Ambrosius-Marthaus-Straße. Darüber hinausgehend erhält der südliche Bereich eine ergänzende Erschließungsstraße, die zu einer verbesserten Erschließung der zum Teil sehr tiefen Grundstücke und damit deren Nutzbarkeit beitragen. So soll dieser Bereich zukünftig von der Schlachthofstraße aus über eine Stichverbindung zur Ambrosius- Marthaus-Straße (*im Verlauf der ehemaligen Gleisanlagen*) zusätzlich erschlossen werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind die bestehenden Rad- und Fußwegverbindungen entlang der Döllnitz und der Verbindungsweg nördlich der ehemaligen Zuckerfabrik zwischen Döllnitz und Bahnhofstrasse entsprechend aufzuwerten.

## **Sonstige Regelungen / Hinweise**

### ***Denkmalschutz / Denkmalpflege***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Gebäude und Industrieanlagen als Kulturdenkmale anzusehen und im Plan gekennzeichnet da sie einer entsprechenden Gesetzgebung unterliegen:

- Bahnhofstr. 48, zwei Gebäude
- Ambrosius-Marthaus-Str., Industriebau auf dem Flurstück 1085/1
- Lichtstr. 1 - E-Werk
- Lichtstr.3 - Filzfabrik
- Schlachthofstr. 1
- Schlachthofstr. 2

### ***Archäologie***

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind [66680-G-48 Siedlungsspuren Hochmittelalter, Spätmittelalter, 66680-D-05 Gräberfeld/ Neolithikum, jüngere vorr. Eisenzeit].

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen, auf bisher unverritzten Flächen, durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

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

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

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

### ***Bodenaushub***

Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass der Boden im Sinne §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vor jeder Art von schädlichen Bodenveränderungen zu schützen ist.

Durch Abgrabungen, Bebauung und zusätzlicher Versiegelung z.B. von Wegen und Parkplätzen werden die natürlichen Bodenflächen reduziert. Die natürlichen Bodenfunktionen werden damit zum Teil stark beeinträchtigt oder vernichtet.

So ist zum Beispiel der sparsame Umgang mit dem Boden ein wichtiger Fakt zum Bodenschutz. Eingriffe in den Boden sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der natürlichen Bodenfunktionen am jeweiligen Standort abzuwägen. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist nach Möglichkeit auszuschließen (§ 1. BBodSchG).



Werden Böden geschädigt, sind Ihre natürlichen nutzungsbezogenen Funktionen wieder herzustellen. Während der weiteren Planungsarbeit und der Bauausführung ggf. über den bisherigen Kenntnisstand hinaus bekannt werdende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG vom 31. Mai 1999 zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

### *Altlasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende, im sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierte Standorte von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen:

<i>lfd. Nr.</i>	<i>AKZ</i>	<i>Altlastbezeichnung</i>	<i>Bearbeitungsstand</i>	<i>Handlungsempfehlung (vgl. Anmerkungen)</i>
1)	89200182	ehemalige Zuckerfabrik	nach HE [5] weiterführende Bearbeitung vorgesehen	mittelfristige orientierende Erkundung und z. T. baubegleitende Maßnahmen
2)	89200184	Zuckerfabrik Salzsäuretanks	nach HE [5] aus weiterer Altlastenbehandlung entlassen	Kennzeichnung
3)	89200185	ehemaliges Gasgerätewerk	sanierte Altlast	kein Handlungsbedarf
4)	89200186	Tanklager	sanierte Altlast	kein Handlungsbedarf

- 1) Für den Standort ist in Verbindung mit einer Nachnutzungsänderung (besonders bei sensibler Nachnutzung) für die im Gutachten zur Historischen Erkundung (HE) Altstandort ehemalige Zuckerfabrik in Oschatz, Beller Consult GmbH, Leipzig, Oktober 1997 gehaltenen Verdachtsflächen – Ascheabsatzbecken und Schlackeplatz – eine orientierende Erkundung vorzusehen. Vorrangig sollte dabei der Boden untersucht werden. Wird in den Aufschlüssen Grundwasser angetroffen, ist dies in die Untersuchungen einzubeziehen. Über das Setzen von Grundwassermessstellen sollte erst nach Vorlage der Ergebnisse entschieden werden. Für die Verdachtsflächen Kesselhaus (Kontamination im Kellerbereich) und Kohlelagerplatz sind beim Rückbau baubegleitende Maßnahmen vorzusehen. Aus den bei der Baubegleitung gewonnenen Erkenntnissen ist unter Berücksichtigung der konkreten Nachnutzung der weitere Handlungsbedarf abzuleiten.
- 2) Die Gefährdungsabschätzung ergab keinen weiteren Handlungsbedarf. Dies ist im Zusammenhang mit der Planung für das gesamte Gelände der Zuckerfabrik neu zu bewerten. Gegebenenfalls sind bei Bebauung die Salzsäuretanks zu entsorgen.
- 3) Die Sanierung erfolgte wahrscheinlich im Zuge der Neubebauung der Fläche.
- 4) Nutzungsbezogene Gefahren sind bei gewerblich-industrieller Nachnutzung des Standortes nicht zu erwarten. Im Boden noch vorhandene Verunreinigungen sind bei Erdbaumaßnahmen hinsichtlich des Arbeitsschutzes besonders zu beachten und nicht am Standort verbleibender Aushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln.

Die Standorte wurden im Rahmen der Erstellung des Bauleitplanes im Planentwurf gemäß (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) gekennzeichnet.

### ***Prüfung von Alternativstandorten***

Bei der Beplanung handelt es sich um einen gewerblich genutzten Altstandort aus der Gründerzeit, der im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Somit steht diese Planung mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.

Dabei hat die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor einer Ausweisung neuer Baugebiete. Die brachliegenden und künftig brachfallenden Bauflächen (Gewerbenutzung) können durch die Überplanung wieder einer baulichen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt. Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird daher verzichtet.

# Umweltbericht

## Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

### *Wichtige Ziele des Planes*

Die Stadt setzt mit der Überplanung des Gewerbe- und Industriegebiets in der nordöstlichen Ortsrandlage zwischen der Bahntrasse der Döllnitzbahn, dem Verbindungsweg zwischen Bahnhofstraße und dem so genannten Dreibrückenweg, sowie der Döllnitz und der Lichtstraße ihren Flächennutzungsplan um.

Vorgesehen war eine Überplanung und städtebauliche Neuordnung des Altgewerbestandortes, mit dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der Förderung einer Reaktivierung der vorhandenen brachliegenden Bauflächen. Neben städtebaulichen Aspekten sind dabei insbesondere zu berücksichtigen und abzuklären: die Lage in der Trinkwasserschutzzone II und III, die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzscherer Wasser“ und die Lage im Auenbereich der Döllnitz mit den sich daraus möglicherweise ergebenden Anforderungen des Hochwasserschutzes.

Im Rahmen des B-Planverfahrens sollen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes betrachtet werden. Mit der Neufassung des § 100 SächsWG wurden für die Döllnitz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches sich an der Auenlehmverbreitung nach geologischen Karten orientierte. Dies geschah einerseits unter dem Eindruck des verheerenden Augusthochwassers 2002 in Sachsen und andererseits in Ermangelung fundierter Untersuchungen. Entsprechend Auenlehmverbreitung würde nahezu das gesamte Plangebiet im Überschwemmungsgebiet liegen. Auf Grundlage neuerer Untersuchungen [KLEMM & HENSEN; 2005] konnte die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes nunmehr konkretisiert werden.

Das Instrument des Bebauungsplanes soll dazu genutzt werden, die Situation des bezüglich des Überschwemmungsgebietes abzuklären, um Planungssicherheit zu erlangen.

[Quelle: Begründung Teil A; im Detail siehe ebenda]

### *Inhalte des Planes*

Im Geltungsbereich werden folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Mischgebiet gemäß §6 BauNVO; Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet Freizeit und Kultur.

Weiterhin sind alle unter §6 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen, und die unter § 8 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, zulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung unter Nr. 3 genannten Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 Abs.2 BauNVO enthaltenen Handelsbetriebe unzulässig sind.

[Quelle: Begründung Teil A; im Detail siehe ebenda]

Im Nordosten und im Osten des Plangebietes weist der B-Plan großflächig private Grünflächen aus.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete befinden sich komplett im Innenbereich nach § 34 BauGB. **Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens über die Bestandsituation hinaus !**

## Ziele des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen

### *Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen*

## Fachgesetze

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

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
		für Pflanzen und Tiere, ihre Vernetzungsfunktion und ihre Bedeutung für das Bild der Landschaft zu berücksichtigen.
	Sächs. Naturschutzgesetz	Fließende Gewässer sollen, soweit ein Ausbau erforderlich ist, in naturnaher Weise ausgebaut und ausgestaltet werden. Nicht naturnah ausgebaute Fließgewässer sollen in einen naturgerechten Zustand zurückgeführt werden. Feuchtgebiete, insbesondere sumpfige und moorige Flächen, Verlandungszonen, Altarme von Gewässern, Teiche und Tümpel sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung nachhaltig zu schützen.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Landschaft ist auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
	Sächs. Naturschutzgesetz	Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltender Teile von Natur und Landschaft und begrünter Fläche im besiedelten Bereich zu achten. Im besiedelten Bereich sollen solche Gebiete und Einzelgebilde, insbesondere Bachläufe, Seen und Weiher, kleinere Biotope sowie heimische Bäume und Sträucher, erhalten, gepflegt und bei Verlust wiederhergestellt werden.
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz	Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Bundesnaturschutzgesetz	Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.
	Sächs. Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen und zu pflegen, insbesondere ist deren Zustand zu überwachen. Auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern ist hinzuwirken - diese sind zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.

## Fachplanungen

### *Flächennutzungsplan*

Die Stadt Oschatz besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) [PLA.NET, 2003]. Das Planungsgebiet ist im FNP zum überwiegenden Teil gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich der ehemalige Spülteich ist als Wasserfläche, die Ambrosius-Marthaus-Straße als Anlieger- und Sammelstraße und die Gleise der Schmalspurbahn als Bahnanlage im FNP dargestellt<sup>6</sup>.

### *Landschaftsplan*

Die Stadt Oschatz verfügt über einen Landschaftsplan (LP) [AEROCART CONSULT; 1996]. Der LP weist das Plangebiet als „Gewerbe- und gewerbedominiertes Mischgebiet“ aus, mit den Funktions- und Nutzungsansprüchen: Gewerbe und Industrie sowie Landschaftsbild (Bauweisen, Randstrukturen). Das Schutzgut Wasser wird für das Plangebiet im LP als primär zu entwickelndes Schutzgut ausgewiesen.

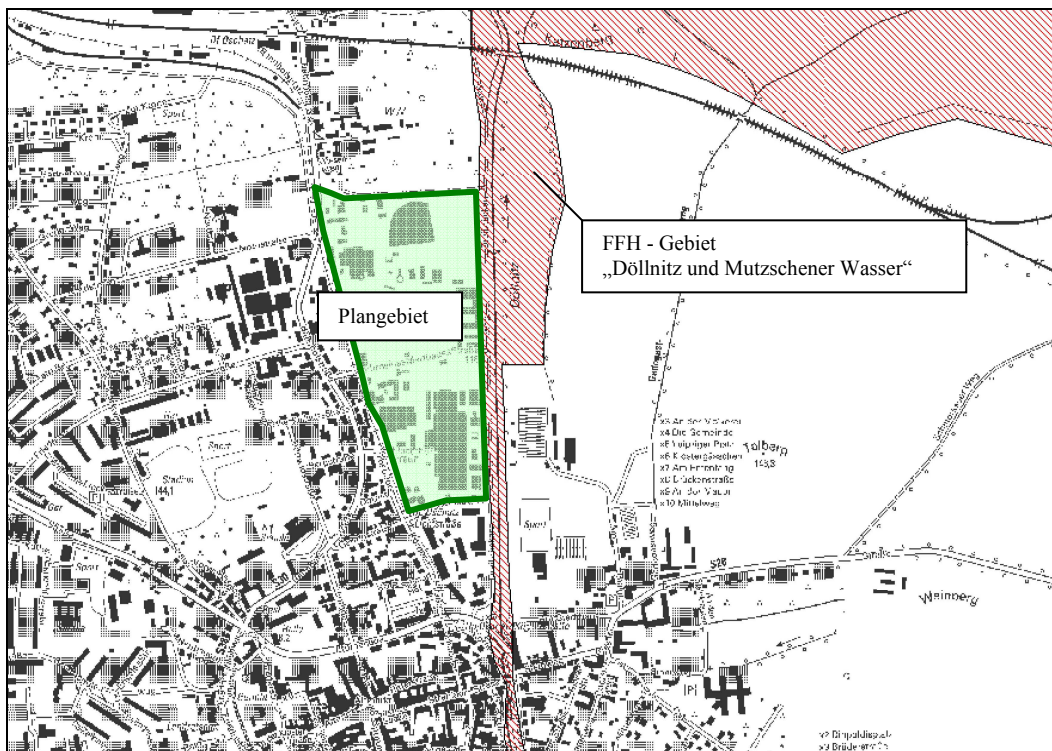
Im Maßnahmeplan des LPs werden für den nordöstlichen Teil des Plangebietes folgende Entwicklungsziele formuliert: beräumen nicht genutzter Gewerbeanlagen - Durchführung von Maßnahmen zur Entsiegelung und Renaturierung von Flächen.

Für den übrigen Teil des Plangebietes werden im LP folgende Ziele formuliert: Ermittlung von Entsiegelungspotentialen - Entsiegelung von Teilflächen.

## **Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht**

- **Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das FFH - Gebiete „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ (landesinterne Nr. 204) grenzt im Osten **unmittelbar** an das Plangebiet an.



<sup>6</sup> Die Nutzung der Gleistrasse ist seit mehr als 10 Jahren aufgegeben und die entsprechenden Trassen sind entwidmet worden.

Im FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ sind folgende Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG anzutreffen:

- Eutrophen Stillgewässer (Lebensraumtyp 3150)
- Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Lebensraumtyp 3260)
- Artenreichen Borstgrasrasen (prioritärer Lebensraumtyp 6230\*)
- Feuchten Hochstaudenfluren (Lebensraumtyp 6430)
- Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510)
- Silikاتفelsen mit Felsspaltenvegetation (Lebensraumtyp 8220)
- Hainsimsen-Buchenwälder (Lebensraumtyp 9110)
- Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (Lebensraumtyp 9160)
- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (Lebensraumtyp 9170)
- Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder (prioritärer Lebensraumtyp 91E0\*)
- Hartholzauenwälder (Lebensraumtyp 91F0)

Im FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ sind folgende Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse anzutreffen [Quelle: Internetauftritt des SMUL; Standarddatenbogen]:

- Alcedo atthis (Eisvogel) / NATURA 2000-Code: A229
- Ciconia ciconia (Weißstorch) / NATURA 2000-Code: A031
- Crex crex (Wachtelkönig) / NATURA 2000-Code: A122
- Lanius collurio (Neuntöter) / NATURA 2000-Code: A338
- Milvus migrans (Schwarzmilan) / NATURA 2000-Code: A073
- Milvus milvus (Rotmilan) / NATURA 2000-Code: A074

Im FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ sind folgende weiteren Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse anzutreffen [Quelle: Internetauftritt des SMUL; Standarddatenbogen]:

**Säugetiere (gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG)**

- Myotis myotis (Großes Mausohr) / NATURA 2000-Code: 1324
- Lutra lutra (Fischotter) / NATURA 2000-Code: 1355
- Castor fiber (Biber) / NATURA 2000-Code: 1337

**Amphibien (gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG)**

- Triturus cristatus (Kammolch) / NATURA 2000-Code: 1166

**Wirbellose (gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG)**

- Cerambyx cerdo (Heldbock) / NATURA 2000-Code: 1088
- Osmoderma eremita (Eremit) / NATURA 2000-Code: 1084

Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse kommen im FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ nicht vor.

Folgende **Gebietsspezifische Erhaltungsziele** nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) bestehen für das FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ (pSCI 4644-302)



Neben den allgemeinen Vorschriften der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen gelten für das pSCI „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ insbesondere folgende vorrangige Erhaltungsziele:

- 1) Erhaltung eines collinen Bachsystems zwischen Elbe und Mulde, das unter dem Aspekt der Kohärenz und als Ausbreitungskorridor von besonderer Bedeutung ist und mit seinen naturnahen Bachabschnitten, verschiedenen Feuchtlebensräumen in den Auen, daran angrenzenden naturnahen Laubwäldern sowie Frischwiesenbereichen strukturreiche Ausprägungen besitzt.
- 2) Bewahrung bzw. wenn aktuell nicht gewährleistet, Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes aller im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, insbesondere der
  - Eutrophen Stillgewässer (Lebensraumtyp 3150)
  - Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Lebensraumtyp 3260)
  - Artenreichen Borstgrasrasen (prioritärer Lebensraumtyp 6230\*)
  - Feuchten Hochstaudenfluren (Lebensraumtyp 6430)
  - Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510)
  - Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation (Lebensraumtyp 8220)
  - Hainsimsen-Buchenwälder (Lebensraumtyp 9110)
  - Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (Lebensraumtyp 9160)
  - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (Lebensraumtyp 9170)
  - Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder (prioritärer Lebensraumtyp 91E0\*)
  - Hartholzaunenwälder (Lebensraumtyp 91F0)einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für den Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der o. g. Lebensräume nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG und des pSCI insgesamt sowie für den Erhalt der Kohärenz des Schutzgebietssystems NATURA 2000 von Bedeutung sind.
- 3) Bewahrung bzw. wenn aktuell nicht gewährleistet, Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen aller Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG, insbesondere Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Eremit (*Osmoderma eremita*) (prioritäre Art) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), sowie ihrer für Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung wichtigen Habitate.
- 4) Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung bzw. der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der Richtlinie 92/43/EWG entsprochen wird.
- 5) Besondere Bedeutung kommt auch der Bewahrung bzw. Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen mit quantitativ und/oder qualitativ herausragendem Vorkommen im Gebiet sowie einem Natura 2000-Belange fördernden Gebietsmanagement zu, so beispielsweise
  - der Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen Fließgewässerdynamik als Voraussetzung für die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Struktur- und Artenreichtums des Gewässerökosystems
  - der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässers und der Erhaltung bzw. Verbesserung seiner Wasserqualität als Voraussetzung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung einer naturnahen Gewässerzoozönose, darunter der Fischpopulationen
  - der Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen Auendynamik unter besonderer Berücksichtigung struktur- und artenreicher, auentypischer Lebensräume und der Sicherung von Retentionsräumen
  - der Erhaltung und Pflege der großflächigen Feuchtlebensraumkomplexe in der Aue, die sich aus Teichen mit ausgedehnter Verlandungsvegetation, Sumpfwäldern, Feuchtgebüsch, Quellfluren, Binsen- und Seggenriedern sowie Nass-, Feucht- und Frischwiesen zusammensetzen
  - der an das Arteninventar angepassten, extensiven und mosaikartigen Bewirtschaftung der Grünländer verschiedener Ausprägung, wie z. B. der mageren Frischwiesen, Silikatmagerrasen und Borstgrasrasen
  - der Vermeidung bzw. Zurückdrängung der ackerbaulichen Nutzung in den Auenbereichen zu Gunsten einer extensiven Grünlandbewirtschaftung
  - der Verminderung von Stoffeinträgen in das Gebiet insbesondere durch eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung, wobei besonderes Augenmerk auf die ackerbaulich genutzten Bereiche zu legen ist
  - der Erhaltung alter Streuobstbestände als Lebensraum des Eremiten (prioritäre Art) und ihrer langfristigen Bestandssicherung durch Nachpflanzung.

Diese Erhaltungsziele sind für jedes nach Artikel 4 (4) der Richtlinie 92/43/EWG auszuweisendes besonderes Schutzgebiet im Rahmen von Managementplänen durch Erhaltungsmaßnahmen nach Artikel 6 (1) zu ergänzen und zu untersetzen. Die aufgeführten Erhaltungsziele werden spätestens nach der offiziellen Bestätigung des Gebietes als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI) entsprechend des dann vorhandenen naturschutzfachlichen Kenntnisstandes fortgeschrieben.

→ Aufgrund der Bestandsituation, dem Charakters des Planvorhabens (keine Ausdehnung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens) und den im B-Plan festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation sowie den im Umweltbericht geregelten Monitoringmaßnahmen, kann festgestellt werden, dass **erhebliche Auswirkungen auf die FFH - Gebiete offensichtlich ausgeschlossen werden** können.

*Begründung:*

- Das Planvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Lebensraumtypen und Pflanzen von gemeinschaftlichem Interesse da entsprechende Lebensräume im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorkommen und das Schutzgebiet entsprechende Pflanzenarten nicht beheimatet.
- Auswirkungen des Planvorhabens auf die Tierarten Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), sowie ihrer für Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung wichtigen Habitate können ausgeschlossen werden, da entsprechend Habitate im Plangebiet nicht vorkommen oder deren Fortbestand durch die Planung abgesichert ist (Erhalt Kleingewässer).
- Durch entsprechende Monitoringmaßnahmen (vgl. Kap. 7.2) kann abgesichert werden, dass erhebliche Auswirkungen auf Feldermäuse sowie auf deren Quartiere ausgeschlossen werden können.
- Das Vorhaben steht der Zielsetzung: „der Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen Auendynamik“ nicht entgegen, da das Gebiet, spätestens seit der Döllnitzregulation, nicht mehr regelmäßig überschwemmt wird, und damit nicht mehr der Aue zugeordnet werden kann. Eine Rückführung in den Zustand, aufgrund dessen es im Gebiet zur Auelehbildung kann, ist aufgrund der Flächennutzung (Stadtgebiet) und dem Ausbauzustand der Döllnitz nicht zu erwarten.
- **Kumulative Effekte** mit anderen Plänen oder Projekte, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen können, sind nicht bekannt.
- Der Beseitigung vorhandener **Vorbelastungen** steht das Planvorhaben nicht entgegen.

FFH-Gebiete im weiteren Umfeld sind:

- im Nordwesten das FFH-Gebiet „Dahle und Tauschke“ (landesinterne Nr. 201); kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 5,1 km;
- im Osten das FFH-Gebiet „Jahniederung“ (landesinterne Nr. 169); kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 5,3 km;
- im Westen das FFH-Gebiet „Collmberg und Oschatzer Kirchenwald“ (landesinterne Nr. 205); kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 4 km

→ Aufgrund der räumlichen Distanz, der Lage des Plangebietes und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche projektbezogene Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser 3 FFH-Gebiete ausgeschlossen werden.

Im näheren Umfeld befinden sich keine **europäischen Vogelschutzgebiete**. Die nächstgelegenen sind:

- im Nordosten das SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (landesinterne Nr. 26); kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 9,5 km
- im Norden das SPA-Gebiet „Dahlener Heide“ (landesinterne Nr. 21); kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 6,6 km
- im Westen das SPA-Gebiet „Wermisdorfer Teich- und Waldgebiet“ (landesinterne Nr. 23); kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 5 km
- im Osten das SPA-Gebiet „Linkselbische Bachtäler“ (landesinterne Nr. 27); kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 5,3 km

→ Aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche projektbezogene Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der SPA - Gebiete ausgeschlossen werden.

- **Schutzgebiete nach dem sächsischem Naturschutzgesetz**

- Nationalparke und Biosphärenreservate

Weder in der näheren noch in der weiteren Umgebung existieren solche Schutzgebiete

- Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Langes Holz“ in einer Entfernung von ca. 5,1 km in nordwestlicher Richtung.

→ Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

- Landschaftsschutzgebiete

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind das LSG „Wermisdorfer Forst“ in einer Entfernung von ca. 2 km in südwestlicher Richtung, das LSG „Leubener Döllnitzau“ in einer Entfernung von ca. 3 km in südlicher Richtung und das LSG „Liebschützer Höhenzug“ ca. 4,2 km nördlich des Plangebietes.

→ Auswirkungen des Vorhabens auf die Landschaftsschutzgebiete können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

- Flächennaturdenkmale

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Flächennaturdenkmal.

Die nächstgelegenen Flächennaturdenkmale sind:

- im Süden das FND „Leubener Holz“; kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 6 km;
- im Nordwesten das FND „Bachwiesen“; kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 3,6 km;
- im Norden das FND „Breiter Teich“; kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 4,3
- im Südwesten das FND „Steinbruch in Altoschatz“; kürzeste Distanz zum Plangebiet: ca. 1,4 km<sup>7</sup>.

→ Auswirkungen auf die FND können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

- Naturdenkmale

Im Plangebiet gibt es keine Naturdenkmale.

- geschützte Landschaftsbestandteile

Gemäß der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Oschatz sind im Plangebiet alle Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm, alle Bäume in Gruppen (d.h. ab 5 Stück) mit Stammdurchmessern von 10 cm sowie alle heimischen Sträucher auf dem Brachland mit einer Höhe von mindestens 1 m geschützt.

---

<sup>7</sup> Diese FND wird zwar in einem Verzeichnis des Regierungspräsidiums geführt [<http://egov.rpl.sachsen.de>] geführt. Jedoch wurde es nicht mit im Schutzgebietsverzeichnis im Sä. Amtsblatt (Sonderdruck 7/2001) aufgelistet.

- geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG  
An den Ufern des Kleingewässers im Norden des Plangebietes (ehem. Schwemmteich der Zuckerfabrik) haben sich Rohrkolbenröhrichte etabliert.  
Röhrichte sind, ebenso wie naturnahe Kleingewässer, geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG.  
  
➔ Mit den Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan wird der Bestand des Kleingewässers inkl. der Röhrichte abgesichert.

### **Sonstige fachliche Grundlagen**

- Für den B-Plan „Altgewerbstandort an der Döllnitz“ wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet [PLA.NET; November 2007].
- Im Zuge der Grünordnungsplanung erfolgte eine Betrachtung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz.  
  
Für den Bebauungsplan „Altgewerbstandort an der Döllnitz“ wurde dabei festgestellt, dass aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB und des Umstandes, dass das geplante Maß der baulichen Nutzung nicht über das bereits zulässige Maß hinaus ausgedehnt wird, die Eingriffsregelung auf den ausgewiesenen Baugebieten nicht anzuwenden ist.  
Das bedeutet auch, dass der Eingriff in die Gehölzbestände der Baumschutzsatzung der Stadt Oschatz unterliegt.  
Flächen welche sich im derzeitigen baurechtlichen Außenbereich befinden, werden im Bebauungsplan als Grün- und Wasserflächen ausgewiesen. Für diese Außenbereichsflächen wurde im Rahmen der Arbeiten am Grünordnungsplan eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der eine deutliche Aufwertung dieser Flächen gegenüber dem Bestand belegt wird. (im Detail siehe Grünordnungsplan)
- Für das Plangebiet (und angrenzender Bereiche) gibt es eine „Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Altgewerbstandorte an der Döllnitz“ [PLA.NET; Dez. 2003].
- Hochwasserschutzkonzept Döllnitz - Gefahrenkarte für die Stadt Oschatz / Ortslage Oschatz (IST-Zustand) - Hochwasserereignis Döllnitz HQ 100 / Gefahr vor Überschwemmung [KLEMM & HENSEN; 2005].

## Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

### Bestandsaufnahme

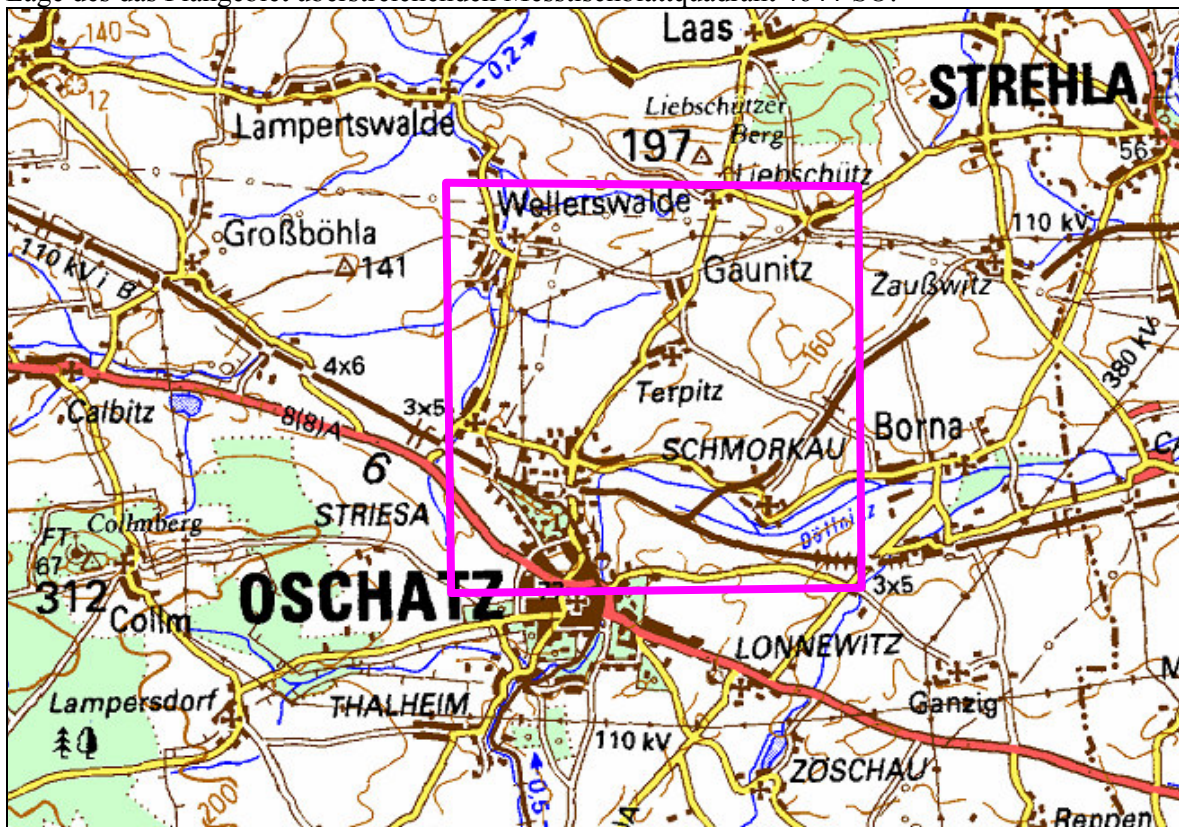
#### Tiere

Von der Fauna wurde 2007 als repräsentative und gut zu erfassenden Tiergruppe vor allem die Avifauna (Vogelwelt) näher untersucht.

Bedeutende Vogellebensräume sind vor allem die Gehölzbestände, die Brach- und Ruderalfluren, aber auch die alte Bausubstanz.

Aufgrund des ungünstigen und kurzen Zeitraumes der Ortsbegehungen (Juni bis Juli 2007) erfolgte neben der Geländeaufnahme auch eine Auswertung des Brutvogelatlasses [STEFFENS et al., 1998].

Lage des das Plangebiet überstreichenden Messtischblattquadrant 4644-SO:



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

#### Abkürzungen:

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

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Vorkommen im Messtischblattquadrant 4644-SO
Aaskräh	<i>Corvus corone</i>	D
Amsel	<i>Turdus merula</i>	D
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	D
Bläbralle/ Blebralle	<i>Fulica atra</i>	D
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	D
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	B
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	D
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	D
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	D

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Vorkommen im Mess-tischblattquadrant 4644-SO
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	C
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	D
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	C
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	B
<b>Elster</b>	<i>Pica pica</i>	D
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	C
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	C
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	C
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	C
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	B
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	D
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	D
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	D
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	D
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	B
<b>Grünfink</b>	<i>Carduelis chloris</i>	D
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	C
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	B
Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	D
<b>Hausrotschwanz</b>	<i>Phoenicurus ochruros</i>	D
<b>Hausperling</b>	<i>Passer domesticus</i>	D
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	C
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	C
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	C
<b>Kohlmeise</b>	<i>Parus major</i>	D
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	D
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	C
<b>Mauersegler</b>	<i>Apus apus</i>	D
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	D
<b>Mehlschwalbe</b>	<i>Delichon urbica</i>	C
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	C
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	D
Neuntöter/ Rotrückenwürger	<i>Lanius collurio</i>	D
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	D
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	B
<b>Rauchschwalbe</b>	<i>Hirundo rustica</i>	C
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	D
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	C
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	C
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	D
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	D
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	D
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	D
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	D
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	B
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	B
<b>Star</b>	<i>Sturnus vulgaris</i>	D
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	D
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	D
<b>Stockente</b>	<i>Anas platyrhynchos</i>	D
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	C
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	B
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	D
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	C
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	D
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	D
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	C
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	D
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	C
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	C
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	C
Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	D

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

## Pflanzen

Im gesamten Plangebiet erfolgte zum Zeitpunkt der Ortsbegehungen (Juni bis September 2007) eine Aufnahme der Biotop- und Flächennutzungstypen. Für kleinere Teilbereiche auf den Privatgrundstücken, welchen nicht oder nur schwer eingesehen werden konnten, erfolgte die Ermittlung der Biotop- und Flächennutzungstypen auch mit Hilfe von hochauflösenden Ortholuftbildern aus den Jahren 2005 und 2006. Folgende Biotop- und Flächennutzungstypen konnten aufgenommen werden:

- vollversiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Gebäude),
- teilversiegelte Flächen (Pflasterflächen)
- wasserdurchlässig befestigte Flächen (wassergebundene Decken auf Wegen und Plätzen, Ökopflaster, mit Mineralstoffgemischen befestigte Flächen),
- vollversiegelte Flächen mit einer meist sehr lückenhaften ausdauernde Ruderalvegetation auf Substratauflagen oder in Ritzen, Fugen und Spalten
- teilversiegelte Flächen auf denen sich eine Ruderalflur etabliert hat; ohne vollem Deckungsgrad, oft trocken - warm,
- wasserdurchlässig befestigte Flächen auf denen sich eine Ruderalflur etabliert hat; ohne vollem Deckungsgrad, oft trocken - warm,
- Verkehrsgrün (Baumscheiben, Ziergehölze, Stauden und Rasenflächen an Straßen und Wegen; i.d.R. von versiegelten Flächen umgeben)
- private Grünflächen (Vor- und Hausgärten, Grünanlagen) mit Zierpflanzung und Rasenflächen
- ausdauernde Ruderalfluren, ruderale Wiesensäume sowie mesophile Gras- und Krautfluren; nahezu gehölzfrei
- ausdauernde Ruderalfluren, ruderale Wiesensäume sowie mesophile Gras- und Krautfluren; mit beginnender Gehölzsukzession (Gehölzanteil bis 15 %)
- stark verbuschte, ausdauernde Ruderal- sowie mesophile Gras- und Krautfluren (Gehölzanteil 15 bis 75 %)
- Pioniergehölze und ruderale Gebüsche
- ältere Baumbestände mit Gehölzjungwuchs in der Strauchschicht und ruderaler Krautschicht
- Kleingewässer, z.T. mit einer Röhrichtzone aus Schmalblättrigem Rohrkolben (*Typha angustifolia*)

Die aktuelle Flächennutzung geht mit aus dem Bestandsplan hervor, welcher sich in der Anlage des GOP befindet. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im August und September 07 wurde, auf repräsentativen Teilflächen, die nachweisbare Vegetation erfasst.

Die einzelnen Aufnahmeflächen können wie folgt charakterisiert werden:

Nr.	Kurzbeschreibung
1.	nitrophile und ruderalisierte Gras- und Krautflur; Straßenrand und Gleisrain; (außerhalb des Plangebietes, unmittelbar angrenzend)
2.	nitrophile, ruderalisierte Wiesenfläche
3.	ausdauernde Ruderalflur
4.	ausdauernde Ruderalflur
5.	ausdauernde Ruderalflur / artenarmer Dominanzbestand von Landreitgras und Kanadischer Goldrute
6.	Hybridpappelgehölz mit nitrophiler Gras- und Krautflur in der Krautschicht
7.	ausdauernde, trocken - warme Ruderalflur zu 80 % auf ehemaligem Gleisbett
8.	artenarme, nitrophile, ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzjungwuchs (Gehölzdeckung ca. 10 %); viel von Waldrebe überwuchert
9.	flächendeckender Waldrebenbestand (Deckung 100 %); alle anderen aufgenommenen Arten kommen nur als Einzelexemplare vor
10.	Robinienpioniergehölz mit nitrophiler und ruderaler Gras- und Krautflur in der Krautschicht
11.	ruderalisierte Glatthaferwiese entlang der Kleinbahngleise (unmittelbar ans Plangebiet angrenzend)
12.	ausdauernde, artenarme, trocken - warme Ruderalflur auf ungenutzter Gleisanlage; offensichtlich regelmäßig gemäht



Insgesamt konnten 100 verschiedene Pflanzenarten kartiert werden - geschützte und/oder gefährdete Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Folgende Pflanzenarten konnten auf den Aufnahmeflächen nachgewiesen werden (geordnet nach Stetigkeit, Lage der Aufnahmefläche siehe Bestandsplan im GOP):

Art		Aufnahmeflächen-Nr.											
wissenschaftlich	deutsch	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	x		x		x		x			x	x	x
Calamagrostis epigejos	Landreitgras		x	x	x	x		x	x			x	
Dactylis glomerata	Gemeines Knaulgras	x	x	x			x			x	x		x
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn	x	x		x			x		x	x		x
Urtica dioica	Große Brennessel		x	x	x	x	x				x	x	
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute			x	x	x	x	x	x				
Acer platanoides	Spitzahorn			x				x	x	x		x	
Agropyron repens	Gemeine Quecke			x		x		x				x	x
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe				x	x		x	x	x			
Rubus fruticosus	Echte Brombeere				x		x	x				x	x
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	x	x		x							x	
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß			x	x				x	x			
Chelidonium majus	Großes Schöllkraut			x			x			x	x		
Festuca spec.	Schwingel - Art	x			x							x	x
Hypericum perforatum	Tüpfelhartheu			x	x			x				x	
Lamium album	Weißes Taubnessel		x			x	x				x		
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	x	x		x						x		
Rumex acetosa	Wiesensauerampfer							x	x			x	x
Acer negundo	Eschenahorn			x	x					x			
Arctium lappa	Große Klette	x								x	x		
Betula pendula	Sandbirke							x	x				x
Calystegia sepium	Echte Zaunwinde					x	x				x		
Galium aparine	Klettenlabkraut		x			x							x
Hordeum murinum	Mäusegerste	x						x				x	
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel				x		x				x		
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn	x		x								x	
Plantago major	Breitwegerich	x	x		x								
Poa compressa	Platthalmrispengras			x	x			x					
Poa pratensis	Wiesensrispengras			x					x			x	
Potentilla argentea	Silberfingerkraut				x			x					x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			x			x				x		
Trifolium repens	Weißklee	x	x		x								
Acer pseudoplatanus	Bergahorn						x						x
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel			x							x		
Bromus inermis	Wehrlose Trespe					x	x						
Cichorium intybus	Gemeine Wegwarte	x			x								
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel			x		x							
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel			x						x			
Daucus carota	Wilde Möhre				x	x							
Digitaria sanguinalis	Blutrote Fingerhirse	x										x	
Fallopia convolvulus	Gemeiner Windenknöterich					x					x		
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche			x									x
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel						x			x			
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz											x	x
Hieracium sabaudum	Savoyer Habichtskraut							x					x
Medicago lupulina	Hopfenklee	x			x								
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze				x							x	
Parthenocissus inserta	Wilder Wein									x		x	
Plantago lanceolata	Spitzwegerich		x		x								
Polygonum aviculare	Vogelknöterich		x										x
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer		x					x					
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer	x			x								
Stellaria media	Vogelstermiere		x								x		
Trifolium arvense	Hasenklee				x							x	
Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras				x								
Agrostis tenuis	Rotstraußgras				x								
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke						x						
Amaranthus retroflexus	Zurückgebogener Amaranth	x											
Bellis perennis	Gänseblümchen											x	
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe									x			

Art		Aufnahmeflächen-Nr.											
wissenschaftlich	deutsch	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Carduus crispus	Krause Distel										x		
Centaurea jacea	Wiesenflockenblume	x											
Cerastium holosteoides	Gemeines Hornkraut				x								
Chaerophyllum bulbosum	Rübenkälberkropf										x		
Chaerophyllum temulum	Betäubender Kälberkropf						x						
Cirsium vulgare	Lanzettkratzdistel		x										
Conyza canadensis	Kanadisches Berufkraut	x											
Echinochloa crusgalli	Hühnerhirse	x											
Epilobium spec.	Weidenröschen - Art	x											
Equisetum arvense	Ackerschachtelhalm			x									
Erigeron annuus	Feinstrahl				x								
Festuca ovina	Echter Schafschwingel							x					
Festuca rubra	Rotschwingel							x					
Galium mollugo	Wiesenlabkraut			x									
Glecoma hederacea	Gewöhnlicher Gundermann		x										
Lactuca serriola	Kompasslattich					x							
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite	x											
Linarium vulgaris	Gemeines Leinkraut				x								
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut		x										
Malva neglecta	Wegmalve		x										
Medicago altissima	Hoher Steinklee				x								
Medicago sativa	Saatluzerne	x											
Mycelis muralis	Mauerlattich	x											
Pieris hieracioides	Gemeines Bitterkraut				x								
Poa annua	Einjähriges Rispengras	x											
Poa nemoralis	Hainrispengras											x	
Poa trivialis	Gemeines Rispengras	x											
Populus spec.	Hybridpappel - Art						x						
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut	x											
Prunus mahaleb	Steinweichsel						x						
Quercus robur	Stieleiche						x						
Robinia pseudoacacia	Robinie										x		
Rosa spec.	Wildrose - Art												x
Senecio vulgaris	Gemeines Greiskraut	x											
Sisymbrium altissimum	Hohe Rauke				x								
Sonchus arvensis	Ackergänsedistel											x	
Tanacetum vulgare	Rainfarn				x								
Trifolium pratense	Rotklee		x										
Vicia tetrasperma	Viersamige Wicke				x								

Im gesamten Plangebiet erfolgte eine Aufnahme des vorhandenen Gehölzbestandes. Insgesamt wurden 326 Einzelgehölze und Gehölzbestände erfasst. Die Ergebnisse der Gehölzbestandsaufnahme gehen aus dem Bestandsplan und aus der Baumbestandsliste hervor, welche sich in der Anlage des Grünordnungsplanes befinden.

## Boden

Im überwiegenden Teil des Plangebietes bildet holozäner Auelehm (z.T. sandiger Schluff) über fluvialem Kies und Sand den unmittelbar ansehenden geologischen Untergrund.

Im äußersten Westen steht hingegen saalekaltzeitlicher, glazifluvialer Sand und Kies an.

[Quelle: Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen, 1 : 50.000, Blatt 2566, 1. Auflage, 1995]

Ausgehend von diesen Substraten kamen im Plangebiet ursprünglich Gley - Veggen vor. Lediglich im äußersten Westen waren ursprünglich auch mit Parabraunerden vergesellschaftete Braunerden anzutreffen. [Quelle: Mittelmaßstäbliche Landwirtschaftliche Standortkartierung; Internetauftritt des LfUG: BK konz]

- **Gley**

Dieser Bodentyp entsteht bei hohem Grundwasserstand mit geringer jährlicher Schwankung (i.d.R. etwa 0,5 - 1,5 m im Jahreslauf) im Vergleich zu den Veggen.

Die Gleye sind typische Böden der Täler und der Niederungen. Je nach Grundwasserqualität und Schwankungsamplitude sind auch die Eigenschaften der Gleye recht verschieden.

Die Böden sind als Grünland und auch forstlich gut nutzbar. Als Acker- und Gartenland sind die Gleye meist erst nach Senkung des Grundwasserspiegels geeignet.

Gleye sind im Plangebiet mit Veggen vergesellschaftet.

- Vega**  
 Bei diesem Bodentyp handelt sich um einen braunen Auenboden im fortgeschrittenen Reifestadium auf lehmig-sandigen bis tonig-lehmigen Auensedimenten in dem der Grundwasserspiegel aufgrund der Flussnähe stark schwanken kann. Der Humusgehalt in dem Boden ist meist hoch und nimmt mit der Tiefe oft unregelmäßig ab, da es sich z.T. um antransportierten Humus handelt (bes. von erodierten Böden des Flusseinzugsgebietes).  
 Bei Vegen ist, im Gegensatz zum Gley, aufgrund eines hohen Grobporenanteils im Oberboden, die Durchlüftung und die biologische Aktivität immer günstig, so dass dieser Bodentyp sehr ertragreich ist.
- Parabraunerde**  
 Parabraunerde besitzt neben der hohen Nährkraft, einen günstigen Luft- und Wasserhaushalt und gehört deshalb zu den ertragreichsten Böden überhaupt (Ackerzahlen z.T. über 70).  
 Parabraunerden entwickeln sich am ausgeprägtesten auf karbonathaltigen Feinsedimenten und kommen meist auf Löß- und Sandlößstandorten vor. Sie sind durch Tonverlagerungsprozesse, welche sich nach der Entkalkung des Lößes und einer leichten Bodenversauerung einstellen, in tiefere Bodenschichten gekennzeichnet.  
 Löß-Parabraunerden neigen aufgrund der Verschleiffung des Oberbodens (durch die Tonverlagerung) zur Verschläm- mung und sind in Hanglagen sehr anfällig gegenüber der Wassererosion.  
 Parabraunerden sind häufig mit Braunerde oder Braunstaugley vergesellschaftet, mit denen auch im Bodenbildungspro- zess eine enge Verwandtschaft besteht.
- Braunerde**  
 Typisch für die Braunerden ist eine brauner Bodenhorizont, welcher sich unter einem Mull - Humus - Horizont (Wald) oder unter einer Ackerkrume befindet. Dieser Horizont ist das Ergebnis des Zusammenwirkens von Eisenfreilegung und -oxidation bei der Verwitterung von eisenhaltigen Mineralien und anschließender Tonmineralbildung.  
 Sie verfügen – forstwirtschaftlich gesehen - über mittlere, in Tallagen auch höhere Nährkraft. Die landwirtschaftliche Fruchtbarkeit ist unterdurchschnittlich.  
 Braunerden sind häufig mit Braunstaugleyen oder Parabraunerden vergesellschaftet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der ursprünglichen Flächennutzung ist von einer starken Veränderung der ursprünglichen Bodenbildungen am Standort auszugehen. So ist auch außerhalb befestigter Flächen, insbesondere den Bereichen von Aufschüttungen und Abbruchflächen mit dem Vorkommen von anthropogen überprägten Böden zu rechnen, deren Haupthorizonte hohe Anteile technogener Beimengungen, wie Bauschutt, Aschen, Müll, etc. enthalten (so genannte Technosole).

Die aktuelle Flächennutzung (siehe Kapitel 2.3 des Umweltberichtes) verdeutlicht den Grad der Vorbelastung des Schutzgutes Boden - insgesamt sind ca. 113.075 m<sup>2</sup> (62 %) des Plan- gebietes bereits überbaut.

### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende, im sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierte Standorte von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen:

Lfd. Nr.	AKZ	Altlastbezeichnung	Bearbeitungsstand	Handlungsempfehlung (vgl. Anmerkungen)
1)	89200182	Ehemalige Zuckerfabrik	Nach Historischer Erkundung weiterführende Bearbeitung vor- gesehen	mittelfristige orientierende Erkun- dung und z. T. baubegleitende Maßnahmen
2)	89200184	Zuckerfabrik Salzsäure- tanks	Nach Historischer Erkundung aus der weiteren Altlastenbe- handlung entlassen	Kennzeichnung
3)	89200185	Ehemaliges Gasgeräte- werk	sanierte Altlast	kein Handlungsbedarf
4)	89200186	Tanklager	sanierte Altlast	kein Handlungsbedarf

Anmerkungen:

- 1) Für den Standort ist in Verbindung mit einer Nachnutzungsänderung (besonders bei sensibler Nachnutzung) für die im Gutachten zur Historischer Erkundung ausgehaltenen Verdachtsflächen - Ascheabsatzbecken und Schlackeplatz - eine Orientierende Erkundung vorzusehen. Vorrangig sollte dabei der Boden untersucht werden. Wird in den Aufschlüssen Grundwasser angetroffen, ist dies in die Untersuchungen einzubeziehen. Über das Setzen von Grundwassermessstellen sollte erst nach Vorlage der Ergebnisse entschieden werden. Für die Verdachtsflächen Kesselhaus (Kontamination im Kellerbereich) und Kohlelagerplatz sind beim Rückbau baubegleitende Maßnahmen vorzusehen. Aus den bei der Baubegleitung gewonnenen Erkenntnissen ist unter Berücksichtigung der konkreten Nachnutzung der weitere Handlungsbedarf abzuleiten.
- 2) Die Gefährdungsabschätzung ergab keinen weiteren Handlungsbedarf. Dies ist im Zusammenhang mit der Planung für das gesamte Gelände der Zuckerfabrik neu zu bewerten. Gegebenenfalls sind bei Bebauung die Salzsäuretanks zu entsorgen.
- 3) Die Sanierung erfolgte wahrscheinlich im Zuge der Neubebauung der Fläche. Die Untersuchungsberichte für die einzelnen Stufen der Altlasterkundung nach SALM sind beim Landratsamt Torgau-Oschatz abzufordern.
- 4) Nutzungsbezogene Gefahren sind bei gewerblich-industrieller Nachnutzung des Standortes nicht zu besorgen. Im Boden noch vorhandene Verunreinigungen sind bei Erdbaumaßnahmen hinsichtlich des Arbeitsschutzes besonders zu beachten und nicht am Standort verbleibender Aushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln. Die Untersuchungsberichte für die einzelnen Stufen der Altlasterkundung nach SALM sind beim Landratsamt Torgau-Oschatz abzufordern.

[Quelle: Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB - Beteiligung; RP Lpz. vom 05.10.2006]

## **Wasser**

### *Oberflächengewässer*

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Es handelt sich dabei um den Schwemnteich der ehemaligen Zuckerfabrik.

Das Kleingewässer verfügt über einen Röhrichtsaum und hat einen naturnahen Charakter. Es erfüllt die Kriterien für ein geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG.

Abgesehen von mehreren Wasserbecken in den Betriebsgeländen kommen weitere Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vor.

Außerhalb des Plangebietes, unmittelbar entlang des östlich angrenzenden „Dreibrückenweges“ verläuft die Döllnitz.

Bei der Döllnitz handelt es sich um ein Gewässer 1. Ordnung. Sie hat im Bereich des „Dreibrückenweges“ ein naturfernen Charakter (begradigt; strenges Trapezprofil, Sohlbefestigungen mit Wabenplatten. Die Gewässergüte der Döllnitz wird im Raum Oschatz, wie auch auf der gesamten Laufstrecke, im Gewässergütebericht 2003 [LfUG; 2004] als „kritisch belastet“ eingestuft.

Bemerkenswert ist, dass im Döllnitzlauf entlang des „Dreibrückenweges“ Laichkrautbestände (wahrscheinlich: Kammlaichkraut / *Potamogeton pectinatus*) vorkommen. Sie sind typische Vertreter des Lebensraumtyps von gemeinschaftlicher Bedeutung „Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Code 3150) gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (siehe Kap. 1.2.2).

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 100 Abs. 1 SächsWG. [Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB - Beteiligung; RP Lpz. vom 05.10.2006; Telefonat mit Frau Dreßler / LRA am 04.06.07]

Lediglich sehr kleine Flächen an der südlichen Plangebietsgrenze (19 m<sup>2</sup>) und an der östlichen Plangebietsgrenze (164 m<sup>2</sup>) befindet sich innerhalb eines Gebietes, welches bei einem Hochwasser mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ 100) niedrig überschwemmt wird [KLEMM & HENSEN, 2005]. Diese Flächen erfüllen damit die Kriterien eines „faktischen Überschwemmungsgebietes“ nach § 100 Abs. 3 SächsWG.

Bei einem Extremhochwasser (2 x HQ 100) ist mit Überschwemmungen im südlichen und (kleinflächiger) im östlichen Teil des Plangebietes zu rechnen. [KLEMM & HENSEN, 2005].

(siehe auch: Graphik in der Begründung Teil A und Planzeichnung)

#### *Grundwasser*

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

Der oberste Grundwasserleiter verläuft in einer Tiefe von 2 bis 5 m unter Flur.

[Quelle: Hydrogeologische Karte der Grundwassergefährdung]

Im Nordosten befand sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Oschatz. Der übrige Teil des Plangebietes befanden sich in der Trinkwasserschutzzone III.

[Quelle: Internetauftritt des LfUG; Apr. 2007 (Stand Apr. 2006)].

Nach Inbetriebnahme einer neuen Trinkwasserfassung in der Gemeinde Liebschützberg war seitens des Betreibers beabsichtigt, die Trinkwassergewinnung im Wasserwerk Oschatz einzustellen. Womit die Trinkwasserschutzzonen dann aufgehoben werden konnten. [PLA.NET; 2004]

#### **Klima / Luft**

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

Das regionale Klima wird durch die Klimadaten der Wetterstation Oschatz (Messungen ab 01.01.1978) charakterisieren:

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

[METEOROLOGISCHER DIENST DER DDR; 1987]

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

Die Vegetationsperiode dauert ca. 230 Tage.

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

Das Plangebiet befindet sich am Rand des so genannten „städtischen Überwärmungsbereiches“ (Stadtklima). Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig höhere Temperaturen, eine mäßige nächtliche Abkühlung, eine reduzierte relative Feuchte und einen eingeschränkten Luftaustausch. Insgesamt wird das Stadtklima als bioklimatisch belastend eingestuft. Da sich das Plangebiet am Rande des städtischen Überwärmungsbereiches befindet, wirken hier bereits abmildernde Faktoren aus den östlich angrenzenden, bioklimatisch günstiger zu beurteilenden, Flächen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Kaltluftbahn - eine solche verläuft, unmittelbar östlich angrenzend, im Bereich der Döllnitz und des bachparallelen Grünstreifens („Dreibrückenweg“).

## Landschaft

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



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

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

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

---

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

#### - Eigenart

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

*Wertstufe*

sehr hoch / 5

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

mittel / 3

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

sehr gering / 1

### **- Strukturvielfalt**

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

sehr hoch / 5

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

mittel / 3

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

sehr gering / 1

### **- Naturnähe / Natürlichkeit**

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

sehr hoch / 5

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

mittel / 3

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

sehr gering / 1

### **- Erholungseignung**

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

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

sehr hoch / 5

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

mittel / 3

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

sehr gering / 1

### **Gesamtwertbildung**

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

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



Die Eigenart des Gebietes drückt sich zum einen durch den hohen Grad der Bebauung mit Flächen und Gebäuden, dem relativ hohen Anteil an Altbausubstand (z.T. ruinös) und zum anderen durch seine Lage am Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft aus.

Die Ausstattung an Identifikationen schaffenden Strukturen oder Flächen ist gering. (→ Wertstufe 1)

Der Anteil an strukturgebenden Elementen und Flächen (Strukturvielfalt) ist sowohl im Plangebiet als auch dessen Umgebung aufgrund des Nutzungsmosaikes hoch. Insbesondere im Plangebiet ist jedoch der Anteil an unangenehm empfundenen Elementen (ruinöse Industriebauten, Aufschüttungen, Brachen, Flächenverwahrlosung etc.) beachtlich. (→ Wertstufe 1 bis 3)

Die Flächen vermitteln im Plangebiet aufgrund der Flächennutzung und der bereits vorhandenen Bebauung nicht den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit und müssen daher mit der Wertstufe 1 bewertet werden.

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

Von dieser Einschätzung weicht die unmittelbar angrenzende Döllnizaue ab - der „Dreibrückenweg“ entlang der Döllnitz wird stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert und ist eine wichtige Wegebeziehung entlang der Döllnitz. Die Kleingartenanlage nördlich des Plangebietes übernimmt wichtige Funktionen einer freiraumbezogenen Erholung. (→ Wertstufe 3).

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet **geringer** Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes und der Erholungseignung befindet.

### **Biologische Vielfalt**

#### Begriffsbestimmung:

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

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

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

Die Analyse der Bestandssituation kommt zu folgenden Schlüssen:

- Das Untersuchungsgebiet ist relativ artenreich
- Die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen ist hoch.
- Die hohe biologischen Vielfalt ist überwiegend anthropogenen Ursprunges (Zier- und Forstgehölze, Ruderalarten, Kulturfolger etc.) !

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

Eine Bestandsanalyse sollte daher unter dem Gesichtspunkt einer **standorttypischen Vielfalt** erfolgen.

Von Natur aus wären nach SCHMIDT, HEMPEL et al. (2002) im Planungsgebiet entsprechend den Standortbedingungen die Gesellschaft eines Traubenkirschen - Erlen - Eschenwaldes autochthon.

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu diesen Pflanzengesellschaft:

<u>Bäume:</u>	<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
	<i>Ulmus laevis</i>	-	Flatterulme
	<i>Ulmus minor</i>	-	Feldulme
	<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
	<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<u>Sträucher:</u>	<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
	<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
	<i>Salix cinerea</i>	-	Grauweide
	<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
	<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

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

Lediglich einzelne Gehölzarten dieser Waldgesellschaft kommen im Plangebiet vor (z.B. Esche, Erle, Holunder, Salweide)

Auch die Tierwelt der natürlicherweise vorkommenden Waldgesellschaften wurde im Untersuchungsgebiet durch andere Tierarten ersetzt und kommen nicht mehr vor.

Legt man den Begriff der standorttypischen Vielfalt nicht unter dem Gesichtspunkt der Ursprünglichkeit / Natürlichkeit, sondern unter dem Gesichtspunkt des Bestandes aus, zeigt sich, dass das Flächennutzungs mosaik sich nicht nur eine Vielfalt an Pflanzenarten widerspiegelt, sondern (neben anderen abiotische Strukturelementen) auch ein charakteristisches Tierartenspektrum befördert.

So sind nach dem Leitartenmodell von FLADE (1994) die im Plangebiet vorkommenden Arten: Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Straßentaube und Mehlschwalbe Leitarten für Industriegebiete / Bahnhöfe / Häfen. Hinzu kommen die nachgewiesenen Begleitarten dieses Lebensraumtyps: Star und Amsel.

Insgesamt ist am Standort von einer typischen und charakteristischen Brutvogelgemeinschaft auszugehen.<sup>8</sup>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Es dominieren Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche häufig in Siedlungsbereichen anzutreffen sind.

An wertgebenden, gefährdeten und/oder geschützten Tier- und Pflanzenarten herrscht hingegen ein Mangel.

---

<sup>8</sup> Aufgrund der nur eingeschränkten Brutvogelerfassung und des kleinen Untersuchungsgebietes ist eine weiterführende Interpretation der Leitartenmodelles nach FLADE (1994), etwa in Hinblick auf das Fehlen bestimmter Arten, nicht sinnvoll !

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

Da das Plangebiet nahezu vollständig im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, ist auch ohne die Aufstellung des B-Planes eine Bebauung des Gebietes bauplanungsrechtlich grundsätzlich möglich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen und z.T. auch als Mischbauflächen ausgewiesen. Ob auch die Flächen äußersten Nordosten des Plangebietes (Flurstück 1084/5 und Teile von 1084/10) noch dem Innenbereich zugeordnet werden können, ist unklar - erst über die verbindliche Bauleitplanung kann hier Klarheit geschaffen werden.

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

- Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Auch bei einer Nichtdurchführung der Planung, ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes weiter wie bisher genutzt werden, bzw. dass die Brachflächen über kurz oder lang wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Ein Abbruch und/oder eine Erneuerung der Gebäudesubstanz sind aus planungsrechtlicher Sicht jederzeit möglich.

Denkbar ist, dass die Brachflächen einer Fluktuation unterliegen, d.h. Brachen werden reaktiviert und gleichzeitig fallen andere Flächen brach.

Auch eine vollständige „Erneuerung“ und Ausnutzung des Geländes ist denkbar, ebenso wie eine, wenn auch unwahrscheinlichere, vollständige Verbrachung.

Restriktionen aus naturschutzfachlicher Sicht, welche auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, sind insbesondere: die Baumschutzsatzung der Stadt Oschatz, das Veränderungsverbot nach § 26 SächsNatSchG für das Kleingewässer und artenschutzrechtliche Bestimmungen beim Abbruch von Gebäuden.

Ferner ist bei Änderungen der Flächennutzung und der Bausubstanz auch das unmittelbar angrenzende FFH - Gebiet zu beachten. Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes dürfen Vorhaben im Gebiet nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen des europäischen Schutzgebietes führen.

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

- Boden

Planungsrechtlich ist nahezu im gesamten Plangebiet auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach § 34 BauGB möglich. D.h. der hohe Grad der Flächenbeanspruchung, und damit der Bodenbelastung, bleibt auch zukünftig bestehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Wasser

Planungsrechtlich ist nahezu im gesamten Plangebiet auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach § 34 BauGB möglich. Diese Aussage wird jedoch durch die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIA und z.T. auch II der Wasserfassung Oschatz relativiert.

Zwar handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebietes<sup>9</sup>, trotzdem gelten Restriktionen, die Nutzung des Geländes z.T. erheblich einschränken, insbesondere in der TWSZ II.

---

<sup>9</sup> Der von der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Scopings zum Umweltbericht gebrachte Hinweis, dass die Neuausweisung von Baugebieten und Gebiete für Industrie und produzierende Gewerbe in der Trinkwasserschutzzone II und IIIA unzulässig ist, trifft für die Innenbereichsflächen des Bebauungsplans „Altgewerbestandort an der Döllnitz“ nicht zu! Der verwendete Begriff „neue Baugebiete“ (ebenso verwendet im § 100 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SächsWG und § 31b Abs. 4 Satz 1 WHG) bezieht sich auf alle planungsrechtlichen Festsetzungen, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll - also Baulandausweisungen im bisherigen Außenbereich [vgl. Definition der Begrifflichkeit durch das SMI & SMUL; 2006].

Über das Instrument des Bebauungsplanes ist es möglich entsprechende Festsetzungen und Regelungen zu treffen, mit denen entsprechende Nutzungskonflikte im Vorfeld abgeklärt werden können.

Die Nichtdurchführung der Planung führt somit weder zu einer stärkeren oder schwächeren Belastung des Schutzgutes Wasser. Der Bebauungsplan hilft jedoch bei der Konfliktminderung, insbesondere im Hinblick auf die für den Laien leicht missverständliche Darstellung im Flächennutzungsplan (dort wurden auch die Flächen innerhalb der TWSZ II als gewerbliche Bauflächen dargestellt).

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist ferner zu beachten, dass bauliche Anlagen auf Außenbereichsflächen (möglicherweise die Flurstücke 1084/5 und z.T. 1084/10) zur Uferlinie der Gewässern I. Ordnung (Döllnitz) einen Abstand von 50 m einzuhalten haben (§ 34 Abs. 1 SächsNatSchG). Eine Ausnahmeregelung ist hier über den Bebauungsplan möglich (§ 34 Abs. 2 Pkt. 4 SächsNatSchG) wird jedoch aufgrund der Grünflächenausweisung nicht beansprucht.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Allerdings kann es bei einer Nichtdurchführung der Planung eher zu Konflikten zwischen Bauabsichten und den vorgenannten Restriktionen kommen, da das entsprechende städtebauliche Regelungsinstrument (B-Plan) fehlt.

- Klima / Luft

Planungsrechtlich ist nahezu im gesamten Plangebiet auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach § 34 BauGB möglich. D.h. der hohe Grad der Flächenbeanspruchung, und damit die Belastung der Schutzgüter Klima / Luft, bleibt auch zukünftig bestehen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Klima / Luft“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Landschaft

Planungsrechtlich ist nahezu im gesamten Plangebiet auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bebauung jederzeit nach § 34 BauGB möglich. D.h. der hohe Grad der Flächenbeanspruchung, und damit die Belastung des Schutzgutes Landschaft, bleibt auch zukünftig bestehen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind in Hinblick auf das Schutzgut „Landschaft“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten - die vorhandene Beeinträchtigung durch die ruinöse Bausubstanz und die verwahrlosten Brachen, könnten auch bei einer Nichtdurchführung der Planung beseitigt werden.

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

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

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

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

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die momentane (Sept. 07) Situation der geplanten Situation gegenüber:

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
versiegelte Flächen; Wege, Plätze, Straßen etc.	44.490	24,4
versiegelte Flächen; Gebäude	40.960	22,4
versiegelte Flächen mit Ablagerungen von Boden, Substraten, Baumaterial etc.; z.T. mit Ruderalvegetation	6.650	3,6
vollversiegelte Flächen mit Ruderalvegetation (Deckungsgrad bis 75 %)	2.160	1,2
Wasserbecken	760	0,4
teilversiegelte Flächen (mit Pflaster oder kleinen Platten befestigte Flächen)	7.190	3,9
teilversiegelte Flächen mit Ruderalvegetation (Deckungsgrad bis 75 %)	520	0,3
wasserdurchlässige befestigte Flächen (wassergebundene Decken, Mineralstoffgemisch, Ökopflaster, alte Gleisanlagen)	4.030	2,2
wasserdurchlässige befestigte Flächen mit schütterer Ruderalvegetation (Deckungsgrad bis 50 %)	725	0,4
wasserdurchlässige befestigte Flächen mit schütterer Ruderalvegetation (Deckungsgrad zwischen 50 und 75 %)	870	0,5
befestigte Flächen mit unsichere Differenzierung	4.720	2,6
unversiegelte, nahezu vegetationsfreie, Flächen (Vegetationsdeckung max. 15 %)	3.100	1,7
unversiegelte Flächen mit einer spärlichen Ruderalflur (Deckungsgrad max. 50 %)	910	0,5
isolierte Grünflächen	375	0,2
Vor- und Hausgärten	3.460	1,9
Haus- und Nutzgarten	1.010	0,6
ruderalisierte Wiesen- und Rasenflächen	4.050	2,2
ausdauernde Ruderalfluren	14.730	8,1
ausdauernde Ruderalfluren mit Gehölzsukzession (Gehölzdeckung bis zu 20 %)	240	0,1
Pioniergehölz auf Ruderalvegetation	4.515	2,5
Clematisbestand	680	0,4
ausdauernde Ruderalfluren welche durch Schafe abgeweidet werden	15.710	8,6
großflächige Gehölzbestände	13.800	7,6
Brombeergebüsch	295	0,2
Grünflächen mit unsicherer Differenzierung (nur Luftbildinterpretation)	450	0,2
Kleingewässer	5.445	3,0
Kleingewässer mit Röhricht	635	0,3
<b>Gesamt:</b>	<b>182.480</b>	<b>100,0</b>

Summe überbauter Flächen:  
113.075 m<sup>2</sup> (62 %)

Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
überbaubare Grundstücksfläche	105.060	57,6
versiegelte Flächen (Straßenverkehrsflächen)	6.290	3,4
nicht überbaubare Grundstücksflächen (Grünflächen)	35.190	19,3
private Grünflächen	29.860	16,4
Kleingewässer	5.445	3,0
Kleingewässer mit Röhricht	635	0,3
	<b>182.480</b>	<b>100,0</b>

Summe überbauter Flächen:  
111.350 m<sup>2</sup> (61 %)

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Reduktion des Anteiles versiegelter Flächen um ca. 1.725 m<sup>2</sup> (1 % der Gesamtfläche) verbunden.

Mit der Neuweisung einer Straßenverkehrsfläche zwischen der Schlachthofstraße und der Ambrosius - Marthaus - Straße werden Flächen neu überbaut, welche im Bestand unversiegelt sind.

Andererseits werden Grünflächen geplant, auf Flächen, welche derzeit versiegelt sind, wie in der nachfolgenden Teilflächenbilanz deutlich wird:

Bestand (Bereich geplante Grünflächen)	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
versiegelte Flächen; Wege, Plätze, Straßen etc.	3.550	9,9
versiegelte Flächen; Gebäude	2.125	5,9
versiegelte Flächen mit Ablagerungen von Boden, Substraten, Baumaterial etc.; z.T. mit Ruderalvegetation	4.250	11,8
vollversiegelte Flächen mit Ruderalvegetation (Deckungsgrad bis 75 %)	15	0,0
wasserdurchlässige befestigte Flächen (wassergebundene Decken, Mineralstoffgemisch, Ökopflaster, alte Gleisanlagen)	320	0,9
befestigte Flächen mit unsichere Differenzierung	675	1,9
unversiegelte, nahezu vegetationsfreie, Flächen (Vegetationsdeckung max. 15 %)	2.850	7,9
isolierte Grünflächen	5	0,0
Haus- und Nutzgarten	1.010	2,8
ruderalisierte Wiesen- und Rasenflächen	1.550	4,3
ausdauernde Ruderalfluren	2.560	7,1
ausdauernde Ruderalfluren welche durch Schafe abgeweidet werden	3.550	9,9
großflächige Gehölzbestände	7.400	20,6
Kleingewässer	5.445	15,2
Kleingewässer mit Röhricht	635	1,8
<b>gesamt:</b>	<b>35.940</b>	<b>100,0</b>

Summe überbauter Flächen:  
10.935 m<sup>2</sup> (30,4 %)

Planung (Grünflächen)	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
großflächige Gehölzbestände (Übernahme aus Bestand)	22.460	62,5
Kleingewässert (Übernahme aus Bestand)	7.400	20,6
Kleingewässert (Übernahme aus Bestand)	5.445	15,2
Kleingewässer mit Röhricht (Übernahme aus Bestand)	635	1,8
	<b>35.940</b>	<b>100</b>

Die „Verschiebung“ versiegelter Flächen innerhalb des Plangebietes bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf Flächen welche derzeit versiegelt sind,
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (verstärkte Zerschneidung von Lebensräumen),
- Schaffung von Lebensräumen durch die Entsiegelung von Flächen,
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine (relativ geringfügige) zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch eine (relativ geringfügige) größere Flächenversiegelung.

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

- Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Im Zuge einer Neubebauung der Grundstücke kann es zum Verlust von Ruderalfluren und /oder Pioniergehölzen kommen. Damit Verbunden ist ein Verlust an Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen.

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

Begründung:

- Der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht erweitert - das Ausmaß der prognostizierten Flächenbeanspruchung ist bereits im Bestand planungsrechtlich zulässig.
- Der Grad der Vorbelastungen wird als sehr hoch eingeschätzt. Aufgrund der sehr hohen Flächenbeanspruchung kommen im Plangebiet keine Biotoptypen vor, für deren Entwicklung lange Zeiträume erforderlich sind, auch herrscht ein Mangel an wertgebenden, geschützten und/oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Die vorgefundenen Biotoptypen sind allesamt aufgrund ihres geringen Alters relativ leicht zu ersetzen.
- Biotoptypen mit einem hohen Entwicklungspotential bleiben erhalten (Kleingewässer, flächige Pioniergehölzbestände).
- Da der Anteil überbaubarer Grundstücksflächen nicht steigt, wird der Anteil an Grünflächen nahezu konstant bleiben - es kann lediglich zu einer „Flächenverschiebung“ kommen, möglicherweise auch zu einer Erhöhung der Pflegeintensität.
- Dem Verlust von Pioniergehölzen wird vorgebeugt, indem geregelt wird, dass 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist und Baume und Sträucher, die aus dem Bestand heraus erhalten werden, auf diese Fläche anzurechnen sind.

- Boden

Eine Durchführung der Planvorgaben bedeutet eine Reduktion des Anteiles versiegelter Flächen um 1.725 m<sup>2</sup>.

Bei der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes werden aber auch Flächen beansprucht, welche derzeit nicht (oder nicht mehr) überbaut sind. Andererseits sind in Teilbereichen (geplante Grünflächen) Entsiegelungs- und Rekultivierungsmaßnahmen geplant.

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

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

Im Rahmen der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen können vorgenannte Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Aufgrund der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen, der ausgeglichenen Versiegelungsbilanz bzgl. des Versiegelungsgrades und des Umstandes, dass der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet nicht erweitert wird, kann eingeschätzt werden, dass die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes **nicht mit erheblichen Auswirkungen** auf die Belange des Schutzgutes Boden verbunden ist.

- Wasser

Mit der prognostizierten Reduktion des Anteiles versiegelter Flächen um 1.725 m<sup>2</sup>, geht eine, wenn auch geringfügige, Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und eine geringfügige Verminderung von Oberflächenabflüssen einher.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 100 Abs. 1 SächsWG.

Bei den Flächen welche im faktischen Überschwemmungsgebiet liegen (vgl. Kap. 2 .1.4), ist festzustellen, dass die Errichtung bauliche Anlagen in diesem Bereich nicht befürchten lassen, dass diese bei einem HQ 100 denn Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung wesentlich beeinträchtigen (vgl. § 100a SächsWG) - lediglich 19 m<sup>2</sup> liegen, außerhalb des Abstromes, in einem Baufeld und im faktischen Überschwemmungsgebiet.

Nur bei einem Extremhochwasser (mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von über 100 Jahren) ist mit Überschwemmungen im südlichen Teil des Plangebietes zu rechnen.

Im Nordosten befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Oschatz. Der übrige Teil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. In der Trinkwasserschutzzone II wurden keine Baugebiete sondern eine Grünfläche ausgewiesen. Die Festsetzungen auf dieser Fläche beschränken sich auf den Bestandserhalt und auf die Rekultivierung derzeit überbauter Flächen.

Auf den Flächen im Plangebiet welche sich im derzeitigen Außenbereich befinden, werden keine baulichen Anlagen errichtet oder erweitert, da diese Flächen als Grünflächen ausgewiesen wurden. Die Abstandsregelung (50 m Mindestabstand) baulicher Anlagen zu Gewässern 1. Ordnung nach § 34 Abs. 1 SächsNatSchG wird damit eingehalten.



Aufgrund der Bestandsituation und des Maßes der geplanten baulichen Flächenausnutzung, kann eingeschätzt werden, dass die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes **nicht mit erheblichen Auswirkungen** auf die Belange des Schutzgutes Wasser verbunden ist. Bei dieser Einschätzung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch den Bebauungsplan nicht erweitert wird - das Ausmaß der prognostizierten Flächenbeanspruchung ist bereits im Bestand planungsrechtlich zulässig.

- Klima / Luft

Da der Versiegelungsgrad nahezu konstant bleibt, sind aus mikroklimatischer Sicht kaum Veränderungen zu erwarten.

Kommt es im Rahmen einer Neubebauung zu Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen, handelt es sich dabei ausnahmslos um junge Bestände, deren Verlust aus mikroklimatischer Sicht, durch die Pflanzfestsetzung des Bebauungsplanes (20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen) leicht kompensiert werden kann.

Auswirkungen der Planung auf Kaltluftabflussbahnen und -sammelgebiete können ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet nicht in solchen Gebieten befindet.

Es wird eingeschätzt, dass die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten sind.

(Ausführungen zu Immissionen siehe Kapitel 3.3)

- Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, den zum Erhalt festgesetzten größeren Gehölzbeständen und dem Umstand, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht erweitert wird, wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Beseitigung der ruinösen Bauwerke und der verwahrlosten Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik und des Schlachthofes nicht entgegen.

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

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

### Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Zur Minderung des Versiegelungsgrades sind Stellflächen, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen.
- Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen. Geschädigte Böden sind zu rekultivieren.
- Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die Gegebenheiten am Standort zulassen, zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten.
- Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind Gehölzbestände sowie Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm zu erhalten.
- Die bestehenden Linden entlang der Ambrosius - Marthaus- Straße sind zu erhalten.
- Der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes wird gefördert, indem die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken um den Anteil reduziert werden können, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden.
- Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

- Vor dem Beginn des Abbruches von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Gegebenenfalls sind spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).

#### Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen:

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
- Die bestehende Lindenreihe entlang der Ambrosius - Marthaus- Straße ist mit der Pflanzung von 10 Winterlinden zu vervollständigen.
- Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen und zu rekultivieren.
- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sollen als extensiv gepflegtes, strukturreiches Halboffenland mit größeren Gehölzbeständen entwickelt werden. Die Brach- und Wiesenflächen in diesem Bereich sind extensiv durch Mahd oder Beweidung zu pflegen.
- Voll- oder teilversiegelte Flächen auf den geplanten Grünflächen sind zurück zu bauen und zu rekultivieren, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dann extensiv zu pflegen.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Da für die Baugebiete die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist und mit der Neuausweisung von Grünflächen keine auszugleichenden Eingriffe verbunden sind, sind weiterführende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. (im Detail siehe Kap. 7. im GOP)

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

#### **Bestandsaufnahme**

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

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

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

### *Luftverunreinigungen*

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

Ein Luftreinhalteplan gibt es für die Stadt Oschatz nicht.

### *Lärm*

Im Plangebiet bestehenden folgende Gewerbebetriebe, die Gewerbelärm verursachen:

- Schrottplatz der Firma ORU - Oschatzer Recycling und Umwelttechnik GmbH
- Heizungsanlage der TTL Techtexil GmbH Bremen.

Von der Veranstaltungshalle Altes E-Werk geht Freizeidlärm aus.

### *Bodenverunreinigungen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vier, im sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Standorte von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.

(siehe Kap. 2.1.3)

### *Klimatische Belastungen*

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Kaltluftbahn - eine solche verläuft, unmittelbar östlich angrenzend, im Bereich der Döllnitz und des bachparallelen Grünstreifens („Dreibrückenweg“).

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West und damit vom Stadtgebiet abgewandt.

### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 100 Abs. 1 SächsWG.

Kleinere Flächenanteile liegen in einem faktischen Überschwemmungsgebiet nach § 100 Abs. 3 SächsWG und werden bei einem Hochwasser mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren niedrig überschwemmt.

Nur bei einem Extremhochwasser ist mit Überschwemmungen im südlichen und (kleinflächiger) im östlichen Teil des Plangebietes zu rechnen.

(im Detail siehe auch Kap. 2.1.4 und 2.3)

### *Erholung*

Ein wichtiger Erholungszielort innerhalb des Plangebietes ist das E-Werk, in welchem regelmäßig Kulturveranstaltungen (Konzerte etc.) durchgeführt werden.

Weitere Erholungszielorte und -infrastruktur befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Im unmittelbaren Umfeld sind die Kleingartenanlage im Norden und der Dreibrückenweg im Osten wichtig für die Freiraumbezogene Erholung.

Darüber hinaus verfügt die Döllnitzbahn, deren Schmalspurstrecke unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft, über ein gewisses touristisches Potential.

### *Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Anfallende Abwässer werden über die Kanalisation entsorgt. [im Detail siehe Begründung Teil A]

Die Abfallentsorgung übernimmt der kommunale Entsorgungsträger.

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

Da das Plangebiet nahezu vollständig im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, ist auch ohne die Aufstellung des B-Planes eine Bebauung des Gebietes bauplanungsrechtlich grundsätzlich möglich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen und z.T. auch als Mischbauflächen ausgewiesen. Ob auch die Flächen äußersten Nordosten des Plangebietes (Flurstück 1084/5 und Teile von 1084/10) noch dem Innenbereich zugeordnet werden können, ist unklar - erst über die verbindliche Bauleitplanung kann hier Klarheit geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes u.a. die Regelung einer geordneten städtebaulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan soll im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben verhindert werden, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der Baugebiete entlang der Bahnhofstraße bzw. Theodor-Körner-Straße durch Zu- und Abgangsverkehr kommt.

Unter diesem Gesichtspunkt kann die Nichtdurchführung der Planung durchaus zu **erheblichen Umweltauswirkungen** führen.

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

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

Im Genehmigungsverfahren neu zu errichtender Betriebsbereiche und Anlagen, ist die Verträglichkeit mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden für die Art der baulichen Nutzung die entsprechend der TA gültigen Richtwerte als Obergrenzen verbindlich festgelegt.

Von besonderer Bedeutung diesbezüglich ist, dass über den Bebauungsplan der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen der einzelnen Flächen nicht geändert wird - es erfolgt keine Änderung in der Ausweisung der Baugebiete gegenüber dem Bestand. Auch aus dem Bestand heraus, ist die Neuerrichtung von Betriebsbereichen und Anlagen zulässig, wenn diese mit umgebenen schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind.

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

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

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

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

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Nutzungseinschränkungen:  
Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung unter Nr. 3 genannten Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 Abs.2 BauNVO enthaltenen Handelsbetriebe unzulässig sind.
- Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind Gehölzbestände sowie Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm zu erhalten.
- Die bestehenden Linden entlang der Ambrosius - Marthaus- Straße sind zu erhalten.
- Der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes wird gefördert, indem die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken um den Anteil reduziert werden können, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden.
- Zwischen dem Gewerbegebiet und der westlich der Kleinbahnstrecke angrenzenden Mischbebauung wird eine Grünfläche als Grünzäsur festgesetzt.

### Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
- Die bestehende Lindenreihe entlang der Ambrosius - Marthaus - Straße ist mit der Pflanzung von 10 Winterlinden zu vervollständigen.
- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sollen als extensiv gepflegtes, strukturreiches Halboffenland mit größeren Gehölzbeständen entwickelt werden. Die Brach- und Wiesenflächen in diesem Bereich sind extensiv durch Mahd oder Beweidung zu pflegen.

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

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

### **Bestandsaufnahme**

#### Kulturgüter:

- Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale nach § 2 Abs. 5 a SächsDSchG:
  - Bahnhofstr. 48, zwei Gebäude
  - Lichtstr. 1 - E-Werk
  - Lichtstr.3 - Filzfabrik
  - Schlachthofstr. 1
  - Schlachthofstr. 2

[Quelle: Landesamt für Denkmalpflege; 2007]

Die Lage der einzelnen Baudenkmale ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

- Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in welchem mit dem Vorkommen archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 5 g SächsDSchG zu rechnen ist. Dies belegen Funde aus dem Umfeld des Plangebietes (Siedlungsspuren Hochmittelalter, Spätmittelalter; Gräberfeld aus dem Neolithikum, jüngere vorr. Eisenzeit).  
[Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB - Beteiligung; Landesamt für Archäologie vom 05.09.2006]

### Sachgüter<sup>10</sup>:

- Fast das gesamte B-Plangebiet erstreckt sich über den Innenbereich nach § 34 BauGB. Entsprechend der Begriffsdefinition (siehe Fußnote) erfüllt damit das bebaute Gebiet und das Bauland die Kriterien eines „Sachgutes“, insbesondere in Hinblick auf die „materielle Bedeutung für den Einzelnen“.

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf Baudenkmale welche sich auf die Vorgaben des Bebauungsplanes begründen sind nicht zu erwarten - die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Erhalt der Gebäude nicht entgegen.

Abgesehen von einem Gebäude liegen alle Baudenkmale innerhalb eines Baufeldes.

Die Möglichkeit des Erhaltes des Baudenkmales in der Bahnhofstr. 48 (östliches Gebäude) ergibt sich aus dem Bestandsschutz heraus. Aufgrund der Lage in der bisherigen Trinkwasserschutzzone II wurde hier auf die Ausweisung eines Baufeldes verzichtet.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale können nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Vor der Realisierung der Bauvorhaben sind daher archäologische Grabungen durchzuführen, um die Zerstörung von Kulturgütern zu verhindern (vgl. Kapitel 4.4).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einschränkungen des Sachgutes „bebaute Flächen / Innenbereich / Bauland“ verbunden. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll in dem Plangebiet die Ansiedlung von Handelsflächen weitestgehend eingeschränkt werden.

➔ **Erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut „Kulturgüter“ sind nachzeitigem Kenntnisstand und bei fachgerechter archäologischer Überwachung der Erdarbeiten **nicht zu erwarten**.

Bezüglich des Schutzgutes „Sachgüter“ ist zu konstatieren, dass für **den Einzelnen** der Ausschluss von Einzelhandels- und Handelsbetrieben durchaus zu Einschränkungen führen kann.

Da dies aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie des Schutzes der Allgemeinheit von negativen Umwelteinflüssen (vgl. Kap. 3.2) erforderlich ist und sich derzeit kein Einzelhandels- und Handelsunternehmen im Gebiet befindet, wird jedoch eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung **keine erheblichen Auswirkungen** bezüglich Sachgüter zu erwarten sind.

---

<sup>10</sup> Definition: Sachgüter sind alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind. [SCHRÖDER et al.; 2004 in BUNZEL; 2005]

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

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, im von Bautätigkeit betroffenen Areal, auf bisher unverritzten Flächen, archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.  
[Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB - Beteiligung; Landesamt für Archäologie vom 05.09.2006]

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

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

In der Tabelle wurde unterschieden zwischen:

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

Schutzgüter	Umweltauswirkung		Baubedingte Auswirkung
	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkungen	
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringfügige Reduktion des Anteiles überbauter Flächen um 1.725 m<sup>2</sup>. Einher geht eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf den zurück gebauten Flächen</li> <li>Verlust aller Bodenfunktionen auf erstmals versiegelten Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>temporärer Funktionsverlust (baubedingte Zerstörung des Bodengefüges und der Horizontabfolge durch Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung) und damit Verlust oder Einschränkung der Speicher-, Regler- und biotischer Lebensraumfunktion</li> <li>mögliche Kontamination (Beeinträchtigung der Speicher- und Regelfunktion und biotischer Lebensraumfunktion bei Havarien)</li> </ul>
<b>Wasser</b>			
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch die Reduktion des Anteiles versiegelter Flächen um 1.725 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Grundwassers beziehen sich auf mögliche Kontamination bei Havarien - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Grundwassers beziehen sich auf mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien) - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen</li> </ul>
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Verminderung der Oberflächenabflüsse durch die Reduktion des Anteiles versiegelter Flächen um 1.725 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Oberflächenwassers beziehen sich auf mögliche Kontamination bei Havarien - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung durch mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien) - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es sind kaum messbare Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>
<b>Tiere / Pflanzen und deren Lebensräume / Lebensraumfunktionen / biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Verbesserung der Lebensbereiche von Flora und Fauna auf den zurückgebauten u. begrünter Flächen,</li> <li>mit der Anlage und Pflege extensiver Wiesenflächen und den vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden wertvolle Tier- und Pflanzenlebensräume geschaffen</li> <li>eine Zerstörung der Vegetationsdecke und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna bei der baulichen Beanspruchung von Flächen, welche derzeit nicht bebaut sind</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung angrenzender Tierlebensräume durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Bewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung, Verdichtung und im Falle von Havarien durch Schadstoffeinträge</li> <li>Permanenter und temporärer Verlust von Tierlebensräumen baubedingte Flächenbeanspruchung</li> <li>Tötung nicht fluchtfähiger Tiere</li> <li>Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Teillebens-, Gesamtlebensräumen durch bauzeitliche visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen, Licht</li> </ul>
<b>Landschaftsbild / Erholungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes bei Neubebauung im Sinne des Bebauungsplanes (dann Beendigung der Flächenverwahrlosung)</li> <li>Verbesserung der Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Gehölzpflanzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das derzeit bestehende Maß hinausgehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.</li> </ul>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes bei Neubebauung im Sinne des Bebauungsplanes (dann Beendigung der Flächenverwahrlosung)</li> <li>Verbesserung der Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Gehölzpflanzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.</li> <li>mögliche Beeinträchtigungen angrenzender schutzbedürftiger Bereiche durch Geräuschmissionen im zulässigen Rahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.</li> </ul>
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Beeinträchtigung von archäologischen Kulturgütern kann ausgeschlossen werden, da vor Beginn der Erschließungs- u. Bauarbeiten auf unverritzten Flächen, durch das Landesamt für Archäologie Sicherungsmaßnahmen durchzuführen sind.</li> </ul>



**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass die geplante geringfügige Reduktion des Anteiles versiegelter Flächen sich entweder günstig auf die Schutzgüter auswirkt oder es zumindest nicht zu einer Verschlechterung bezüglich der Schutzgüter kommt.

Die geplante Flächenrekultivierung wird sich positiv auf die Bodenfunktionen auswirken. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, der Wasserhaushalt am Standort wird verbessert, ebenso wie die Situation des Landschaftsbildes.

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

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

## In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

## Weitere Angaben zur Umweltprüfung

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

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der Auswertung folgender Unterlagen:

- Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz,
- Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Oschatz,
- „Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Altgewerbestandorte an der Döllnitz“ [PLA.NET; Dez. 2003].
- Grünordnungsplan zum B-Plan „Altgewerbestandort an der Döllnitz“ [PLA.NET; Nov. 2007]
- Begründung Teil A und Planzeichnung zum B-Plan „Altgewerbestandort an der Döllnitz“ [Stadtplanung Oschatz; Nov. 2007]
- Stellungnahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung (RP Lpz., LRA-TO, Landesamt für Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege, LfUG,)
- Literatur siehe Literaturverzeichnis

Weiterhin wurden im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes (parallel zu den Arbeiten am GOP) im Plangebiet Bestandsaufnahmen durchgeführt. So zur Erfassung:

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

### Kenntnislücken:

- Aufgrund des ungünstigen Zeitpunktes der Ortsbegehungen war im Plangebiet keine vollständige Erfassung der Avifauna mehr möglich. Mit der Auswertung des Brutvogelatlases wurde versucht, diese Kenntnislücke auszufüllen.
- Während der Ortsbegehung konnten zahlreiche Privatgrundstücke nicht betreten werden. Für die Ermittlung der Biotop- und Flächennutzungstypen sowie des Baumbestandes musste daher, bei einigen nicht einsehbaren Teilbereichen, auf aktueller Ortho- und Schrägaufnahmeluftbilder zurückgegriffen werden.
- Bei den Ortsbegehungen konnten die Gebäude auf den Privatgrundstücken nicht betreten werden. Auch ist ungewiss ob und wann die Gebäudeabbrüche oder -sanierungen durchgeführt werden. Es war daher weder möglich, noch ist es sinnvoll, auf der Ebene des Bebauungsplanes Aussagen darüber zu treffen, ob gebäudebewohnende Tierarten durch Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen betroffen sein können. Entsprechende notwendige Überwachungsmaßnahmen werden im Monitoring (Kap. 7.2) beschrieben.
- Die Ausführungen zum Boden und zum Grundwasser basieren überwiegend auf Angaben aus hydrogeologischen, geologischen und bodenkundlichen Kartenwerken. Die Karten liegen im Maßstab 1 : 25.000 und kleiner vor - sind also entsprechend generalisiert und mit örtlichen Ungenauigkeiten behaftet. Um gesicherte Aussagen zu den Baugrundverhältnissen zu erlangen, wird dringend empfohlen, vor dem Beginn der Bauarbeiten entsprechende Baugrundgutachten zu erstellen.

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

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

Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB):

- nur die **erheblichen** Umweltauswirkungen,
- soweit sie **auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten**,
- insbesondere **unvorhergesehene** Umweltwirkungen<sup>11</sup>.

#### **Exkurs:**

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

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

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

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

<sup>11</sup> Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und /oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. [Fachkommission Städtebau; 2004]

#### Schutzgüter Boden / Mensch (Altlastenproblematik)

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

#### Schutzgut Pflanzen (Baumschutz)

Im B-Plan wurden Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes dienen. Aufgrund des nicht erkennbaren Wurzelraumes der Bäume, ist nach Abschluss der Baumaßnahmen zu prüfen, ob die Bäume die Bauzeit unbeschädigt überstanden haben und erhalten werden konnten. Die Zustandsbeurteilung der Bäume ist in einem Zeitraum von 2 und von 5 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten zu wiederholen.

Gegebenenfalls sind Erhaltungsmaßnahmen (baumchirurgische Maßnahmen, Sicherungsmaßnahmen etc.) durchzuführen bzw. sind Ersatzpflanzungen - vorzunehmen.

Das Baummonitoring entbindet die Eigentümer der Grundstücke nicht von ihrer Verkehrssicherungspflicht.

#### Schutzgut Tiere (gebäudebewohnende Tierarten)

Vor dem Beginn des Abbruchs von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Gegebenenfalls sind spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).

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

## Zusammenschau:

Maßnahme	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich für die Umweltbelange:	Überwachungsmaßnahme -Nr.: (siehe nachfolgende Ausführungen)
Werden bei den Baumaßnahmen neue Sachverhalte bekannt, die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) hinweisen oder kommt es während der Arbeiten zu schädlichen Bodenveränderungen, so sind diese durch den Vorhabensträger oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (LRA-TO) unverzüglich anzuzeigen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Boden</li> <li>→ Wasser</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>II. und IV.</b>
Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sowie die Beseitigung von Röhrriechen sind im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> </ul>	<b>I. und II.</b>
Vor dem Beginn des Abbruchs von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Gegebenenfalls sind spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> </ul>	<b>I. und II.</b>
Die bestehende Lindenreihe entlang der Ambrosius - Marthaus- Straße ist mit der Pflanzung von 10 Winterlinden zu vervollständigen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> <li>→ Landschaft</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>I., II., III. und IV.</b>
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> <li>→ Boden</li> <li>→ Landschaft</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>I., II., III. und IV.</b>
Zur Minderung des Versiegelungsgrades sind Stellflächen, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Boden</li> <li>→ Wasser</li> </ul>	<b>I. und II.</b>
Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen. Geschädigte Böden sind zu rekultivieren. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen und zu rekultivieren. Voll- oder teilversiegelte Flächen auf den geplanten Grünflächen sind zurück zu bauen und zu rekultivieren, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dann extensiv zu pflegen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Boden</li> <li>→ Wasser</li> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ Boden</li> <li>→ Landschaft</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>I., II., III. und IV.</b>
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind Gehölzbestände sowie Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm zu erhalten. Die bestehenden Linden entlang der Ambrosius - Marthaus- Straße sind zu erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> <li>→ Landschaft</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>I., II. und IV.</b>
Aufgrund des nicht erkennbaren Wurzelraumes der Bäume, ist nach Abschluss der Baumaßnahmen zu prüfen, ob die Bäume die Bauzeit unbeschädigt überstanden haben und erhalten werden konnten. Die Zustandsbeurteilung der Bäume ist in einem Zeitraum von 2 und von 5 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten zu wiederholen. Gegebenenfalls sind Erhaltungsmaßnahmen (baumchirurgische Maßnahmen, Sicherungsmaßnahmen etc.) durchzuführen bzw. sind Ersatzpflanzungen - vorzunehmen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tiere</li> <li>→ Pflanzen</li> <li>→ biologische Vielfalt</li> <li>→ Mensch</li> </ul>	<b>II., III. und IV.</b>
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, im von Bautätigkeit betroffenen Areal, auf bisher unverritzten Flächen, archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei den Bauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Kultur und Sachgüter</li> </ul>	<b>II. und IV.</b>

## **Überwachungsmaßnahmen :**

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

### Monitoring:

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

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

Überwachungszeitraum (falls nicht anders in der Maßnahme beschrieben):

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

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

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

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

## Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

### Ergebnisse:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altgewerbebestandort an der Döllnitz“ wird der Standort eines Altgewerbegebietes in Oschatz überplant.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Neuentwicklung des Gebietes abzusichern, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der ansässigen Betriebe, des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Umweltschutzes. Auch soll der Bebauungsplan die Reaktivierung der vorhandenen brachliegenden Bauflächen fördern.

Geplant ist die weitere Nutzung des Geländes als Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet. Weiterhin werden großflächig private Grünflächen ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete befinden sich komplett im Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens über die Bestandsituation hinaus !

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

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil versiegelter und/oder überbaute Flächen im Bestand. Es handelt sich dabei sowohl um genutzte als auch um brachgefallene Flächen.

Die Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter kann insgesamt als hoch eingeschätzt werden. Lediglich in den Randbereichen der bebauten Flächen, sowie auf Flächen ehemaliger Gleisanlagen und im Norden und Nordosten des Plangebietes finden sich Gebiete mittlerer bis höherer ökologischer Wertigkeit (insbes. Ruderalfluren, Gehölze). Hervorzuheben ist diesbezüglich auch eine ehemalige Schwemmeteich welcher sich zu einem naturnahen Kleingewässer mit Verlandungsvegetation (geschützt nach § 26 SächsNatSchG) entwickelt hat.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Lediglich kleine Teilbereiche (weniger 200 m<sup>2</sup>) befinden sich auf Flächen, die bei einem Hochwasser mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ 100) niedrig überflutet werden. Diese Flächen befinden sich somit in einem faktischen Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 100 Abs. 3 SächsWG.

Bei Extremhochwässern geringerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit als HQ 100 ist im Süden und Osten des Plangebietes mit Überschwemmungen zu rechnen.

Da durch den Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens, entfallen die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz. Im Zuge von Baumaßnahmen erforderliche Gehölzrodungen sind davon unabhängig nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Oschatz zu regulieren.

Die Realisierung Planvorhabens ist nur mit einer geringen Verschiebung des Verhältnisses zwischen den Anteilen voll- und teilversiegelter Flächen verbunden. So beträgt der Anteil voll- und teilversie-

gelten Flächen im gesamten Plangebiet in der Planung etwa 111.350 m<sup>2</sup> (61 %) im Gegensatz zu 113.075 m<sup>2</sup> (62 %) im Bestand.

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist damit mit einer geringfügigen Reduktion des Anteiles versiegelter Flächen um ca. 1.725 m<sup>2</sup> (1 % der Gesamtfläche) verbunden.

Innerhalb des Plangebietes kommt es jedoch zu einer „Verschiebung“ versiegelter Flächen. Dies bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf Flächen welche derzeit versiegelt sind,
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (verstärkte Zerschneidung von Lebensräumen),
- Schaffung von Lebensräumen durch die Entsiegelung von Flächen,
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine (relativ geringfügige) zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch eine (relativ geringfügige) größere Flächenversiegelung.

Aufgrund der Vorbelastungen, des nicht erweiterten planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens und der geringfügigen Reduktion des Anteiles überbauter Flächen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und auf die Wechselwirkungen zwischen diesen zu erwarten. Auswirkungen auf die Schutzgüter bleiben, insbesondere aufgrund der im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleiches, unter der Erheblichkeitsschwelle.

Unvorhergesehene Umweltwirkungen sind insbesondere bezüglich der Altlastenproblematik, des Baumschutzes und bezüglich gebäudebewohnender Tierarten denkbar.

Für diese unvorhergesehenen Umweltauswirkungen wurde ebenso wie für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ein Überwachungsprogramm in Form eines Monitorings aufgestellt.