

Bebauungsplan „Gewerbegebiet B“

Begründung und Umweltbericht



1.	Grundlagen	3
2.	Ziel der Planung	5
3.	Geltungsbereich.....	5
4.	Aussagen im Landesentwicklungsplan	6
5.	Städtebauliche Planung	6
5.1	Art der bauliche Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung	7
5.5	Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze	7
5.6	Einfriedungen	7
5.7	Grün.....	8
5.8	Werbeanlagen.....	9
5.9	Sonstiges.....	9
6.	Erschließung	9
6.1	Abwasserbeseitigung.....	9
6.2	Löschwasserversorgung	9
6.3	Wasserversorgung	10
6.4	Gasleitungen.....	10
6.5	Stromversorgung	10
6.6	Straßenbauliche Erschließung	11
7.	Sonstige Regelungen / Hinweise.....	11
7.1	Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
7.2	Archäologie	11
7.3	Bodenaushub	11
7.4	Prüfung von Alternativstandorten	12

1. Grundlagen

Beschreibung des Vorhabens

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet B“ in der rechtsgültigen Fassung der 2. vereinfachten Änderung, zu ändern.

Der Bebauungsplan ist als einer der ersten Bebauungspläne der Stadt Oschatz am 11.02.1992 in Kraft getreten. Die rechtsgültige Fassung der 2. vereinfachten Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oschatz am 12.07.1998 in Kraft getreten.

Auf der Grundlage des durch den Stadtrat am 19.05.2020 beschlossenen aktualisierten Handelsnetzkonzeptes sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen angepasst werden. Weiterhin sollen mit der Änderung die seit 1992 / 1998 veränderten baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Nicht zuletzt soll auch die in die Jahre gekommene, schlecht leserliche Planzeichnung in einen „besseren“ Zustand gebracht werden.

Zur Historie:

Der Bebauungsplan ist als einer der ersten Bebauungspläne der Stadt Oschatz am 11.02.1992 in Kraft getreten. Am 19.03.1991 wurde der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet B“ gefasst. Die Satzung dazu wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.07.1992 beschlossen.

Damals noch unter der Bezeichnung „Gewerbepark B Oschatz/West“.

Diese Satzung trat nach Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben des Regierungspräsidiums Leipzig und der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.02.1993 in Kraft.

Am 20.03.1997 fasste der Stadtrat den Änderungsbeschluss über die 1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan „GE-Gebiet B Oschatz/West“. Die Änderung beinhaltet folgende Punkte:

1. Vergrößerung des Flurstückes Nr. 2481/13, Neufestsetzung der Baurechte für die Flurstücke Nr. 2481/13 und 2481/21.
2. Neufestsetzung der Zufahrten zum Flurstück Nr. 2481/13.
3. Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellplätze Neubau Sparkasse.

Diese 1. Änderung trat mit Bekanntmachung im Wochenblatt am 01.03.1998 in Kraft.

Zeitversetzt wurde am 12.02.1998 bereits die 2. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB beschlossen. Inhalt dieser Änderung war die Festsetzung von zulässigen und unzulässigen Verkaufseinrichtung unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtrelevanz.

Ausgehend vom Handelsnetzkonzept aus dem Jahr 2020 kann bezüglich des Handels folgende Aussagen getroffen werden.

Der Standortbereich umfasst das durch Einzelhandel geprägte Gebiet im Westen der Kernstadt, westlich der Venissieuxer Straße.

Dominierende Einzelhandelsbetriebe der Standortlage sind der ansässige Aldi Lebensmittelmarkt, und Expert Wunder.

Des Weiteren gibt es in der näheren Umgebung des Gewerbegebietes einen OBI-Baumarkt, Marktkauf sowie ein Roller-Möbelmarkt. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes einen Penny-Lebensmittelmarkt und eine Deichmann-Filiale vorhanden. Somit sind am Standort bereits

Betriebe mit sowohl nicht zentrenrelevanten als auch zentrenrelevanten Sortimenten ansässig. Mit u.a. Marktkauf, Aldi, Penny, Deichmann, Expert und jeans fritz sind strukturprägende Anbieter mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment etabliert.

Es können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angesehen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. Die weitere Ansiedlung bzw. Entwicklung und Erweiterung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich auszuschließen. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes sollen lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen von vorhandenen Handelsbetrieben werden zugelassen (max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche mit Nachweis der Verträglichkeit).¹

Demnach sind für vorhandene Lebensmittelbetriebe zunächst diese Grundregeln zu allen Nahversorgungsstandorten maßgeblich. Nur bei einem Nachweis, dass die Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient, städtebaulich integriert und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich ist sowie die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteile weniger als 10 % betragen (d. h. eine städtebaulichen Atypik vorliegt), und die Realisierung des Vorhabens keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3. BauNVO nach sich ziehen wird (Widerlegung der Regelvermutung), kann eine Genehmigung erteilt werden.

Neuansiedlungen im Baugebiet sind nur im Falle einer Verlagerung eines Nahversorgungsstandortes innerhalb des Stadtgebietes zulässig, wenn das Hauptaugenmerk auf der verbesserten wohnortnahen Grundversorgung liegt (also mehr Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet von ca. 500 – 800 m) unter der Voraussetzung, dass durch die Verlagerung der Altstandort nachweisbar nicht für gleichgelagerte Angebote mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nachgenutzt wird.

Bisher waren im Gebiet auf der Grundlage der damaligen Rechtsprechung² festgesetzt, dass Verkaufseinrichtungen je Branche eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe i.S.d § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 unzulässig sind, hat den Hintergrund, dass damit die Verkaufsflächen 800 m² nicht übersteigen dürfen.

Als neue Obergrenze damit eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² festgesetzt, da dies der aktuelleren Rechtsprechung³ entspricht.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Oschatz

² Mit Rücksicht auf diese Zusammenhänge hat das BVerwG (Urt. v. 22.5.1987 - 4 C 19.85, vor §§ 1-15) ausgeführt, dass die BauNVO mit dem Merkmal der Großflächigkeit Einzelhandelsbetriebe unterscheidet, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereichs in Sondergebiete oder in Kerngebiete gehörten und typischerweise auch dort zu finden seien, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, die in die ausschließlich, überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienenden Gebiete gehörten und dort typischerweise auch zu finden seien. „Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe, gelegentlich auch Nachbarschaftsläden genannt, ihre Obergrenze findet.“

Zur Größenangabe hat das BVerwG in dieser Entscheidung vom 22.5.1987 ausgeführt, dass „viele dafür spricht, dass sie (die Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelsbetriebe der wohnungsnahen Versorgung) nicht wesentlich unter 700 qm, aber auch nicht wesentlich darüber liege.“

Diese Größenangabe des BVerwG wurde auch überwiegend vertreten: OVG Münster Urt. v. 5.9.1997 - 7 A 2902/93, BauR 1998, 309; OVG Lüneburg Urt. v. 30.3.1988,.....

³ Von dieser Größenangabe aus dem Jahre 1987 ist das BVerwG im Urteil v. 24.11.2005 - 4 C 10.04, vor §§ 1 - 15, abgerückt. Danach sind Einzelhandelsbetriebe iSd § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 „großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten“ (ebenso BVerwG Urt. v. 24.11.2005 - 4 C 14.04., vor §§ 1 - 15)

2. Ziel der Planung

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

Das Gebiet soll sowohl als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen bleiben.

Es handelt sich bei der Beplanung des Gebietes um eine Überplanung im Bestand.

Wobei die Festsetzungen auch den sich über die Jahre entwickeltem Bestand orientiert.

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der vorhandene Bebauungsplan nur durch eine vereinfachte Änderung fortgeschrieben werden soll.

Auf der zu beplanenden Fläche sind zu einem Großteil bereits Gewerbebetriebe vorhanden.

Es ist nicht vorgesehen die gewachsenen Strukturen zu zerstören.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Geltungsbereiches wird wie folgt abgegrenzt:

Im Süden ist das Plangebiet durch die nördliche Bordsteinkante der in west-ost Richtung verlaufenden Straße Trebicer Weg abgegrenzt. Diese Linie verläuft weiter in gerader Verlängerung in östliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der an der westlichen Bordsteinkante verlaufenden Linie der Venissieuxer Straße die in süd-nord Richtung führt.

Vom Schnittpunkt aus geht diese dann in nördliche Richtung entlang der westlichen Bordkante der Venissieuxer Straße. Im Schnittpunkt mit der südlich gelegenen Fahrbahngrenze des Striesauer Weges, schwenkt der Geltungsbereich entlang der Bordsteinkante dann Richtung West ab. Im westlichen Kurvenradius der Filderstädter Straße verläuft dann die Abgrenzung Richtung Süden, bis sie im Süden am Trebicer Weg auf den Ausgangspunkt der Abgrenzung trifft.

Siehe dazu Abbildung Abgrenzung Geltungsbereich

Zur Begründung nimmt das BVerwG auf die Ausführungen des Berufungsgerichts (VGH Mannheim) Bezug. Dieses sehe es als eine allgemeine Erfahrung an, dass seit 1987 bei (Lebensmittel-)Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Ansprüche und Erwartungen der Käufer gestiegen seien. Der unumkehrbare Trend zu Selbstbedienungsläden mit einem immer breiteren Warenangebot habe zu einem entsprechenden Bedarf an Flächen für das Befahren mit Einkaufswagen sowie für eine attraktivere Präsentation der Waren geführt.



Abbildung Abgrenzung Geltungsbereich

4. 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 Ergänzungsstandort 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)

5. Städtebauliche Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

Im Mischgebiet sind alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 7 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung und die nach § 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs.3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet mit 0,3 / 0,4 und 0,6, für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet mit einer maximalen Traufhöhe von 14 m über Straßenachse der jeweiligen Erschließungsstraße, sowie im Mischgebiet mit maximalen Traufhöhe von 12 m festgesetzt.

Dabei ist die Straße maßgebend, über die das zu errichtende, oder zu ändernde Gebäude mit einer Zufahrt erschlossen werden soll, oder bereits erschlossen ist.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe.

5.3 Bauweise

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise im Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene 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 Bauweise den Besonderheiten des vorhandenen Bestandes im Baugebiet gerecht wird.

5.4 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°- 49° 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.

Solarmodule und PV Anlagen in/ auf der Dachfläche liegend sind zulässig.

Aufgeständerte Anlagen die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, sind unzulässig.

5.5 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. Auf den § 23 Abs. 5 BauNVO wird verwiesen. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.6 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. 1,8 m über OK Straße zulässig. Ausnahmsweise sind Mauern aus Betonelementen oder aus Mauerwerk mit einer Höhe von maximal 1.5 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. Bei Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken ist im Interesse der Verkehrssicherheit die Einhaltung der freien Sicht (Sichtdreiecke) zu beachten.

5.7 Grün

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

M 1 - Die Befestigung von PKW-Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden PKW-Stellflächen, Wege und Plätze nicht voll- sondern teilversiegelt als Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä. angelegt.

M2 - In den Baugebieten MI2 und MI3 ist je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzurechnen.

Im Baugebiet MI1 sowie in den Gewerbegebieten ist je angefangene 400 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzurechnen.

M3 - In den Baugebieten ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger und großkroniger Laubbaum zwischen den Stellplätzen bzw. am Rand der Stellplatzanlage mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen.

Auf der Fläche M 4 sind zehn mittel- oder großkronige, standortheimische Laubbäume, auf der Fläche M 5 sieben Echte Mehlbeeren, auf der Fläche M 6 zehn Zierapfelbäume und in den Bestandslücken in der Baumallee entlang der Blomberger Straße vier Hainbuchen zu pflanzen.

M 7 - In die Bestandslücken der Baumallee entlang der Blomberger Straße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 4 Bäume der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*; Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

M 8 - Der vorhandene Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

Für die Nachpflanzungen sind dabei auf den Grünflächen entlang der Venissieuxer Straße und der Blomberger Straße Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm und auf den übrigen Grünflächen Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 2 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.

M 9 - Die Robinie auf dem Flurstück 2486/13 ist als geschützter höhlenreicher Einzelbaum zu erhalten.

Die Baum- und Strauchbestände auf den mit M 11 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

M 10 - Der vorhandene Baumbestand sowie eine strauchige Berg-Kiefer und eine Eibe auf den öffentlichen Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die Baum- und Strauchbestände auf den mit M 11 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten.

Bei Abgang sind ausgefallene Bäume in gleicher Anzahl durch die Nach-pflanzung von Laubbäumen (Stammumfang von 16 – 18 cm) und ausgefallene Sträucher flächengleich durch Nachpflanzungen von Sträuchern (Pflanzgröße 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Flächen M 11 zu ersetzen.

5.8 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.

5.9 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 Straßenbegrenzungslinie 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).

6. Erschließung

Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung

In den 90-er Jahren wurde Gebiet komplett neu erschlossen. Dabei wurde hier ein Trennsystem aufgebaut. Das anfallende Abwasser kann ungeklärt in den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Kanalisation eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser kann durch das vorhandene Trennsystem in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. 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.

6.2 Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und 405 ausgebaut.

Im Umkreis von 300 m befinden sich mehr als 10 Hydranten mit Entnahmemengen von 58 bis 81 m³ /h

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

6.3 Wasserversorgung

Der Bestand an Trinkwasserleitungen im Geltungsbereich liegt im Wesentlichen in den Straßenachsen der Erschließungsstraßen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung als ausreichend angesehen werden kann. Da auch die Trinkwasserleitung mit der Erschließung des Gebietes neu gebaut worden ist.

6.4 Gasleitungen

Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung. 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.

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 10,0 m ab 110 kV
- zur Hochspannungsfreileitung	4,0 m unter 110 kV 10,0 m ab 110 kV

Der Leitungsbestand sollte nach Möglichkeit informell in den Plan übernommen werden.

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.

6.5 Stromversorgung

Im Bebauungsgebiet betreibt die envia GmbH Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Der weitere 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 sollten in den Bebauungsplan informell aufgenommen werden.

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

6.6 Straßenbauliche Erschließung

Die straßenbauliche Erschließung wurde im Plangebiet mit der Neuerschließung in den 90-er Jahren abgeschlossen.

Die Grundstücke sind durch den Striesauer Weg, den Trebicer Weg, die Filderstädter Straße, die Blomberger Straße und die Venissieuxer Straße ausreichend erschlossen.

Weiterhin durchzieht das Gebiet ein ausgebautes Netz von straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen.

7. Sonstige Regelungen / Hinweise

7.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

7.2 Archäologie

Auf Grund der vor mehr als 25 Jahren erfolgten Neuerschließung des Gebietes sind hier keine archäologischen Funde mehr zu erwarten, dennoch sollte vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten das Landesamt für Archäologie informiert werden. Eventuell auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei Erschließungs- und Bauarbeiten zu Tage kommende Funde sind der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.

7.3 Bodenaushub

Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass der Boden im Sinne §§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 bekannte 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.

7.4 Prüfung von Alternativstandorten

Bei der Beplanung handelt es sich um einen gewerblich genutzten Altstandort aus den 1990 Jahren, der im FNP teils als gemischte und teils als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Somit steht diese Planung mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt.

Oschatz, den 10.06.2022