

**Bebauungsplan  
„Eigenheimstandort Schmorkau“**

**Begründung**



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013 .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>6</b>
<b>5.4</b>	<b>Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.5</b>	<b>Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze.....</b>	<b>7</b>
<b>5.6</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5.7</b>	<b>Grün.....</b>	<b>8</b>
<b>5.8</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>16</b>
<b>5.9</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung /Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>16</b>
<b>6.2</b>	<b>Löschwasserversorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>6.3</b>	<b>Wasserversorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>6.4</b>	<b>Gasleitungen.....</b>	<b>17</b>
<b>6.5</b>	<b>Stromversorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>6.6</b>	<b>Telekommunikation .....</b>	<b>18</b>
<b>6.7</b>	<b>Straßenbauliche Erschließung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.8</b>	<b>Sonstige Regelungen / Hinweise .....</b>	<b>18</b>
<b>6.8.1</b>	<b>Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie .....</b>	<b>18</b>
<b>6.8.2</b>	<b>Bodenaushub.....</b>	<b>19</b>
<b>6.8.3</b>	<b>Prüfung von Alternativstandorten.....</b>	<b>19</b>

## 1. Grundlagen

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, für den Bereich am Ortseingang Schmorkau einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. Diese Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz als geplantes Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Derzeit wird der überwiegende Teil der Fläche als Gartenfläche genutzt.

Damit in diesem Gebiet, welches eine Randlage von Schmorkau darstellt, städtebaulich und verkehrstechnisch eine geordnete Entwicklung vorgenommen werden kann, macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BauGB unbedingt erforderlich.

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

Jedoch die Errichtung von Wohneigentum ist im Eigenheimbau mit durchschnittlich 10 EFH pro Jahr relativ stabil.

Es ist davon auszugehen das weiterhin in den nächsten Jahren mit ca. 10 - 15 Bauanträgen pro Jahr gerechnet werden muss. Hier soll eine durchgrünte Wohnsiedlung - Einfamilienhäuser mit Kleingärten im Siedlungsbereich – entstehen die auch zur Verbesserung der Grünstruktur beiträgt. Alternativstandorte stehen nicht zur Auswahl, da es sich um eine planerische Neuordnung und baurechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen handelt, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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 einen geringen Biotopwert.

Es befindet sich in keinem Schutzgebiet und innerhalb des Plangebietes ist weder ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), ein Flächennaturdenkmal (FND), ein Geologisches Naturdenkmal (GND), oder ein Naturdenkmal (ND) vorhanden.

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

So ist es ein Ziel der Stadtentwicklung im Rahmen der Daseinsvorsorge ausreichend geeignete Flächen für ein breites und kontinuierliches Angebot für individuelle Wohnbebauung anzubieten.

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

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zurzeit können im Stadtgebiet Oschatz nur wenige Bauplätze angeboten werden.

Hinzu kommt, dass schon seit längerer Zeit die Auswahl zwischen mehreren Standortangeboten in verschiedenen Lagen und mit unterschiedlichen Qualitäten den Bauwilligen nicht mehr angeboten werden können, obwohl ein potentieller Bedarf da ist.

Daher wurde eine Eigenheimkonzeption im Hauptausschuss vorgestellt, die es gilt zielstrebig umzusetzen, damit eine Stabilisierung des Bauplatzangebotes garantiert werden kann. In der Vergangenheit haben Bauwillige die Stadt Oschatz wegen fehlender attraktiver Bauplätze verlassen und sind in Nachbargemeinden abgewandert. Der Standort in Schmorkau wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz entwickelt, der für diesen Bereich eine gemischte Baufläche vorsieht, in der sich eine Wohnbebauung mit größeren Wohn- bzw. Nutzgärten harmonisch einfügt. Für den Planbereich soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens für alle Flurstücke das Baurecht geschaffen werden. Eine Erschließung erfolgt über die vorhandenen Kreisstraße -Straße des Friedens und die Gemeindestraße Straße der Arbeit. Die Straße der Arbeit ist im Zuge der Erschließung des Standortes grundhaft mit entsprechenden Regelquerschnitt auszubauen. Die südlichen Flurstücke stehen in städtischem Besitz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll für 8 Einfamilienhäuser Baurecht geschaffen werden. Mit der Entwicklung des Eigenheimstandortes werden Ziele einer geordneten Stadtentwicklung und der Daseinsvorsorge verwirklicht. Das künftige Baugebiet steht im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes und des Stadtentwicklungskonzeptes.

Das Planverfahren wird nach § 13 b BauGB erfolgen, da hier eine Wohnnutzung auf einer Fläche entwickelt wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz unter Punkt 6.2 Beschreibung der Ortsteile, wird diese Fläche als denkbare Erweiterung der Siedlungsfläche durch die einseitige Straßenrandbebauung mit benannt. D.h. das Planverfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## 2. Ziel der Planung

Das Baugebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Schmorkau. Das Gebiet ist durch sein leicht ansteigendes und terrassiertes Gelände (zwei Geländeebenen) geprägt. Die südlich gelegene und als Gartenanlage genutzte Fläche, ist infolge der demographischen Entwicklung zu großen Teilen bereits brach gefallen und wird jetzt nur noch als Grünland genutzt. Das Gebiet soll allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.



Das Gebiet ist durch die Strukturen der Gartennutzung geprägt.  
Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Bebauungsplanung steht im Wesentlichen mit der Leitbildvorstellung der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.

### 3. Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgenden Flurstücke der Gemarkung Schmorkau:

50, 51, 53, 54/1, 54/2, 57, 58, 59, 61, 62/1, und T.v. 49 sowie T.v. 71/1  
(siehe Bild Geltungsbereich)



Bild Geltungsbereich

### 4. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013

Entsprechend Landesentwicklungsplan Z 1.3.7 nimmt Oschatz die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren insgesamt, ist das Netz der Mittelzentren. Es stellt in Netzergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen dar. Angesichts des landesweiten Rückganges der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen soll dieses Standortssystem im Interesse von Planungskontinuität bedarfsgerecht stabilisiert werden. Das Ziel der Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale wird durch die Stadt Oschatz nach Möglichkeit konsequent verfolgt.

So wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Oschatz sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt.

## **5. Städtebauliche Festsetzungen**

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

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

Im Geltungsbereich wird folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Punkt 1-3 aufgeführten Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 Punkt 1 – 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zugelassen werden.

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

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Zulässig sind Einzelhäuser mit ein und zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 7 m über der Oberfläche der Fahrbahnmitte, des dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraßenabschnittes, von dem aus die Grundstückszufahrt erfolgt.

Liegt ein Gebäude giebelständig zu dem Erschließungsstraßenabschnittes, gilt als Bezugspunkt die Mitte einer gedachten Verbindung zwischen den beiden, zur Straße liegenden Traufpunkten. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe. Die Festsetzung der Vollgeschosse allein ist kein ausreichendes Mittel um die Gebäudehöhe zu begrenzen. Im Zusammenspiel zwischen vorgeschriebener Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe ist eine relativ einheitliche maximale Höhenentwicklung vorgegeben. Diese verfolgt unter anderem auch den Zweck des Nachbarschutzes, um auf Grund des vorhandenen Geländeprofiles entsprechende Gebäudeabstände zu erreichen.

Für die Flächen (Vorgartenfläche) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße und der Baugrenze der an der Straße liegenden Baugrundstücke wird auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind.

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

### **5.3 Bauweise**

Festsetzung gemäß §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB.

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

## 5.4 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung

Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°- 49° festgesetzt. Bei Stadtvillen ist ausnahmsweise auch ein Zeltdach mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig.

Als Dacheindeckung ist nur kleinformatige Hartdeckung zulässig.

Die Dachvorsprünge dürfen giebelseitig 0,5 m und traufseitig 0,8 m nicht überschreiten.

Eine Ausnahme bilden abgeschleppte Dächer von an das Hauptgebäude direkt angebauten Garagen und Carport.

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

Die Gebäudestellung kann wahlweise traufständig oder giebelständig parallel zur Straßenbegrenzungslinie gewählt werden.

## 5.5 Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze

Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Beachtung von §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO eigenständig oder als Anbauten zulässig.

**§ 23 Abs. 5 BauNVO gilt nicht für den Bereich der Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. (siehe 5.2. Maß der baulichen Nutzung)**

Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig.

Garagen und Carport können mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden.

Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carport ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Werden Garagen oder Carports traufseitig an das Hauptgebäude angebaut, ist auch ein abgeschlepptes Dach in der Eindeckung des Haupthauses zulässig.

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

Eindeckungen und Umfassungswände mit Flächen aus Wellblech oder Stahl sind unzulässig.

Vor Garagen- und Carporteinfahrten ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Beim Öffnen des Garagentores ist das Fahrzeug nicht auf der Straße, sondern auf dem Grundstück vor der Garage abzustellen. Ein Carport besitzt zwar kein Tor, ist aber baulich ohne größere Probleme zu einer Garage umzuwandeln, deshalb ist ein Carport, Garagen in Bezug auf den Abstand zur Straße gleichzustellen.

Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorgesehen werden. Hintergrund dieser Empfehlung ist, dass der / die Grundstückseigentümer Familienangehörigen, Besuchern die Möglichkeit geben sollen Pkw's / Kräder auf dem jeweiligen Grundstück abzustellen.

## 5.6 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße und zu Nachbargrundstücken in der „Vorgartenfläche“ sind gegliederte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,3 m über OK Straße ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Unzulässig sind Mauern und vollflächig geschlossene Zäune entlang der Straße. Im übrigen Bereich zu Nachbargrundstücken gelten die Regelungen zu Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG).

## 5.7 Grün

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

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negative Eigenschaften aufweisen (Neophyten), ist zu verzichten. Neophyten sind fremdländische Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 in Deutschland bzw. Europa eingewandert sind. Einige sind gefährlich, weil sie sich invasiv zu undurchdringlichen Massenbeständen oder Dickichten ausbreiten und dadurch die einheimische Flora und Fauna und somit Ökosysteme bedrohen.

In der Schwarze Liste des Bundesamtes sind folgende Pflanzen enthalten:

Häufige besonders gefährliche invasive Arten, die die Gesundheit bedrohen, sind Beifußblättrige Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), ihr Pollen kann starke Allergien auslösen.

Oder der Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Berührung der Pflanze kann zu schweren Verbrennungen und Blasen führen.

Weitere Arten in der Liste sind:

Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*)

Japanischer Knöterich (*Fallopia japonica*, syn. *Reynoutria japonica*)

Sachalinstaudenknöterich (*Fallopia sachalinensis*, syn. *Reynoutria sachalinensis*)

Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*)

Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*),

Riesengoldrute (*Solidago gigantea*),

Götterbaum (*Ailanthus altissima*)

Schmetterlingsstrauch, Sommerflieder (*Buddleja davidii*)

Eschenahorn (*Acer negundo*)

Gewöhnlicher Japan-Knöterich (*Fallopia japonica*)

Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica*)

Topinambur (*Helianthus tuberosus*)

Schwarzkiefer (*Pinus nigra*)

Weymouthkiefer (*Pinus strobus*)

Bastardpappel (*Populus x canadensis*)

Vielblättrige Lupinie (*Lupinus polyphyllus*)

Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)

Gewöhnliche Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)

Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)

Essigbaum (*Rhus hirta*)

Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*)

Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)

Amerikanische Kulturheidelbeere (*Vaccinium angustifolium x corymbosum*)

**Auf diese Pflanzen ist bei der Begrünung zu verzichten.**



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

### **Maßnahme 1 (M1)**

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

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

#### Festsetzung:

Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

#### Begründung:

*Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.*

*Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster.*

*Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.*

### **Maßnahme 2 (M2)**

Ziel: Biotopschutz  
Erhalt, Pflege und Entwicklung einer Streuobstwiese

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

#### Festsetzung:

Die auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten und mit M 2 gekennzeichneten Fläche vorhandene Streuobstwiese ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Dazu sind die auf der Fläche stehenden Obstbäume zu erhalten. An den Bäumen sind regelmäßig fachgerechte Pflegeschritte durchzuführen. Abgegangene Bäume sind durch Pflanzung von mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.

Innerhalb der Bestandslücken sind im Abstand von 8 bis 10 m untereinander und zu den umgebenen Obstbäumen, insgesamt 10 mittel- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Neupflanzungen sind gleichartig und an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese zu erhalten.

Qualität und Größenbindung für die Neu- und Nachpflanzungen: Mittel- oder Hochstämme, 2 x verpflanzt ohne Ballen.

#### Begründung:

*Die Festsetzung dient dem Erhalt und der Entwicklung einer Streuobstwiese. Streuobstwiesen sind geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG. Um den Erhalt der Obstbäume, welche die Streuobstwiese bilden, abzusichern, ist es unumgänglich, dass die Bäume regelmäßig geschnitten werden. Ungeschnittene Bäume vergreisen vorzeitig und fallen frühzeitig aus.*

Die durchzuführenden Pflegeschnitte und die festgesetzte Regelmäßigkeit können wie folgt differenziert werden:

1. An neu gepflanzten Bäumen sind nach dem Pflanzen Pflanzschnitte durchzuführen.
2. In den Folgejahren sind Erziehungsschnitte zum Aufbau eines geordneten Kronengerüsts aus der Stammverlängerung und den Leitästen jährlich durchzuführen.
3. An Bäumen mit abgeschlossener, korrekter Kronenbildung sind Instandsetzungsschnitte durchzuführen. Dazu ist der Kronenraum auszulichten und es ist ein Fruchtholzschnitt an Seitenzweigen der Leitäste und ggf. auch unmittelbar am Leitast vorzunehmen. Instandhaltungsschnitte sind alle 4 Jahre erforderlich.
4. Bei sehr stark verkahlten Bäumen ist ein Erneuerungsschnitt (Verjüngungs- bzw. Sanierungsschnitt) durchzuführen. Dabei ist die Krone stark auszulichten. Durch den Rückschnitt ins ältere Holz soll ein kräftiger Austrieb provoziert werden. Totholz ist dabei aus dem Kronenraum zu entfernen. Je nach Alter des Baumes können aber stärkere, abgestorbene Äste als Lebensraum im Kronenraum belassen werden. Starkäste mit Baumhöhlen sind aus ökologischen Gründen auf jeden Fall am Baum zu belassen.
5. Verjüngungsschnitte sind nach Bedarf, insbesondere zu Beginn des Pflegeregimes, im Altbaumbestand erforderlich.

Dem dauerhaften Erhalt der Streuobstwiese dient weiterhin die Festsetzung, dass abgegangene Bäume durch Nachpflanzungen zu ersetzen sind. Dabei genügt es, wenn der Baum im direkten Umfeld des abgegangenen Exemplars nachgepflanzt wird, um das Ziel des Bestandserhalts sicher zu stellen.

Da mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Teil des vorhandenen Streuobstbestandes verloren geht, wird weiterhin festgesetzt, dass in den großen Bestandslücken Nachpflanzungen vorzunehmen sind. Damit kann die ökologische Funktion des Streuobstbestandes auch zukünftig erfüllt werden. Diese Regelung dient damit auch dem Ausgleich der Eingriffsfolgen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume richtet sich nach der Bestandssituation. Der festgesetzte Pflanzabstand von 8 bis 10 m stellt sicher, dass ein typischer Streuobstbestand (d.h. lockerer Obstbaumbestand) entsteht und die Bäume über die gesamte Bestandslücke verteilt zu pflanzen sind. Diese ergibt sich allein aus der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und dem einzuhaltenden Abständen.

Nachfolgende Skizze stellt empfohlene Pflanzstandorte dar, um die festgesetzten 10 Exemplare auf der Fläche unterzubringen.

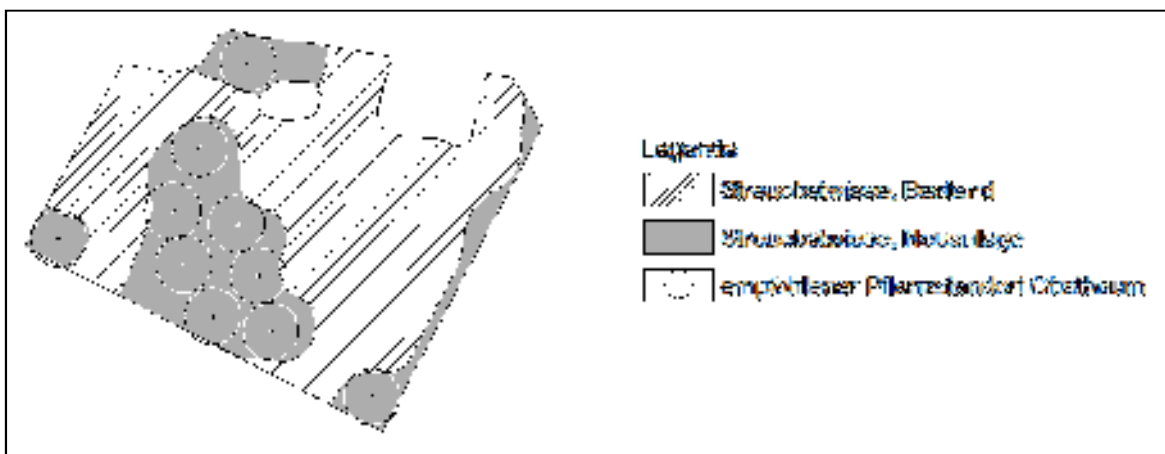


Abb. 5: Pflanzskizze Streuobstwiese, Lage der Maßnahme vgl. Anlage 5

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

*Besonders geeignete Obstsorten sind [Quelle: SMUL; 2003]:*

Apfelsorten:

*Altländer Pfannkuchenapfel  
Auralia  
Bittenfelder  
Blenheim  
Bohnapfel  
Brettacher  
Carola  
Coulon - Renette  
Dülmener Rosenapfel  
Finkenwerder Herbstprinz  
Fischer  
Geflammtter Kardinal  
Glockenapfel  
Grahams Jubiläumsapfel  
Halberstädter Junfernapfel  
Helios  
Jakob  
Kaiser Wilhelm  
Krügers Dickstiel*

*Lunower  
Maunzen  
Melrose  
Minister von Hammerstein  
Piros  
Prinz Albrecht von Preußen  
Prinzenapfel  
Reka  
Relinda  
Retina  
Rheinischer Krummstiel  
Riesenboiken  
Rote Sternrenette  
Roter Eiserapfel  
Roter Gravensteiner  
Schöner von Herrnhut  
Schöner von Nordhausen  
Winterrambour  
Zabergäu-Renette*

Birnensorten:

*Armida  
Bunte Julibirne  
Clairgeau  
Eckehard  
Gute Graue  
Köstliche von Charneu  
Lucius  
Marianne*

*Paris  
Pastorenbirne  
Petersbirne  
Phillipsbirne  
Pitmaston  
Poiteau  
Thimo  
Triumph von Vienne*

Süßkirschen:

*Altenburger Melonenkirsche  
Bianca  
Büttners Rote Knorpel  
Dönissens Gelbe  
Drogans Gelbe Knorpel  
Durone de Vignola*

*Fromms Herz  
Kassins Frühe  
Namara  
Teickners Schwarze Herzkirsche  
Türkine Namosa*

*Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese zu erhalten. Dies ist erforderlich um den dauerhaften Erhalt der Streuobstwiese zu gewährleisten. Diese würde ihren Charakter und ihre ökologische Wertigkeit verlieren, wenn sie nicht mehr auf Grünland stünden, insbesondere wenn die Flächen unter den Bäumen brach vielen, als Grabeland genutzt oder als Rasenfläche gepflegt werden. Für den Erhalt der Wiesenfläche ist es erforderlich dass diese regelmäßig, ein- bis maximal dreimal im Jahr, gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren.*

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

**Maßnahme 3 (M3)**

Ziel: Begrünung

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

Festsetzung:

Auf den privaten Grünflächen sind außerhalb der Gehölzbestände (M6) und der Streuobstwiese (M2) je angefangene 250 m<sup>2</sup> mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der privaten Grünflächen außerhalb der Gehölzbestände (M6) und der Streuobstwiese (M2) mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m<sup>2</sup>). Vorhandene Gehölze auf den privaten Grünflächen außerhalb der Gehölzbestände (M6) und der Streuobstwiese (M2) sind anzurechnen.

Begründung:

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

*Auswahl besonders geeignete Laubbaumarten für das Plangebiet:*

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

Abkürzungen:

mk mittelkronig

gk großkronig

*Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:*

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

*Besonders geeignete Obstsorten sind in der Begründung zur Maßnahme 2 aufgeführt.*

*Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.*

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

#### **Maßnahme 4 (M4)**

Ziel:

Eingrünung des Wohngebietes entlang der Straße

Planungsrechtliche Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Auf der privaten Grünfläche, zwischen der Erschließungsstraße und den Baugebieten, ist je ein mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestqualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm).

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

Vorhandene Bäume, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Begründung:

*Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und der Kompensation des Eingriffes in den Gehölzbestand. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung, dass die Bäume im Vorgartenbereich zu pflanzen sind, dient der Entwicklung eines gut durchgrüneten Straßenzuges mit einem alleeähnlichen Charakter. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass der Baum auf der privaten Grünfläche zu pflanzen ist. Damit wird sichergestellt, dass der Baum in Straßennähe auf dem ca. 7,5 m breiten Streifen zwischen Verkehrsfläche und Baufenster gepflanzt wird. Die Festsetzung der Pflanzqualität und Wuchsform dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen und optischen Wert für das Gebiet. Die vorzusehenden 6 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche unter den Bäumen ist erforderlich, um den dauerhaften Fortbestand der Bäume zu gewährleisten. Städtebaulich nicht erforderlich ist die Festsetzung von punktgenauen Pflanzstandorten. Die genauen Pflanzstandorte können erst im Zuge der Ausführungsplanung (wenn die Gebäudelage, Zufahrten, Leitungen etc.) bekannt sind, bestimmt werden. Da die Baumstandorte sich im privaten Bereich befinden, wurde die Baumart nicht festgesetzt - dem oben formulierten städtebaulichen Ziel genügt die Festsetzung der Verwendung von Laubbäumen. Eine Auswahl besonders geeigneter Arten findet sich in der Begründung zur Maßnahme 3. Mit der Regelung, dass vorhandene Bäume anzurechnen sind, soll der Erhalt der entlang der Straße stehenden Bäume gefördert werden.*

#### **Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern** **(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)**

#### **Maßnahme 5**

Ziel:

Biotopschutz

Planungsrechtliche Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Festsetzung:

Der höhlenreiche Einzelbaum im Süden des Flurstückes 53 ist zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Das Entfernen dieses Baumes kann ausnahmsweise (Genehmigung der Naturschutzbehörde) nur zugelassen werden, wenn die zugelassene bauliche Nutzung des Grundstückes dies erfordert, die zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wäre, die Baumfällung ausgeglichen wird und eine artenschutzrechtliche Fällbetreuung erfolgt.

Begründung

*Der höhlenreiche Einzelbaum im Süden des Flurstückes 53 (Baum Nr. 78 im Bestandsplan in der Anlage 4) ist einerseits Bestandteil einer nach § 21 SächsNatSchG geschützten Streuobstwiese und andererseits aber auch als Einzelbaum, aufgrund vorhandener Baumhöhlen, nach § 21 SächsNatSchG geschützt. Das Entfernen des Baumes ist nur mit Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde, unter den benannten Bedingungen und Auflagen, zulässig. Dies ergibt sich darüber hinaus auch aus den Anforderungen des Artenschutzes, welche ausführlich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt werden. Auf eine Nachpflanzfestsetzung wurde im Bebauungsplan bewusst verzichtet, da dies im Rahmen der Ausnahmeregelung durch die Naturschutzbehörde festgesetzt wird. Dies gilt insbesondere auch aufgrund des Umstandes, dass der Baum im Bestand (2016) bereits als „abgängig“ klassifiziert wurde.*

## **Maßnahme 6**

Ziel:

Biotopschutz

Planungsrechtliche Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Festsetzung:

Die Gehölzbestände auf den in der Planzeichnung mit M 6 gekennzeichneten Flächen im Norden des Plangebietes sind zu erhalten. Abgänge sind durch Pflanzung von standortheimischen Sträuchern an gleicher Stelle zu ersetzen.

Begründung:

*Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung. Der Gehölzbestand grünt das Plangebiet nach Norden ein, erfüllt wichtige Funktionen als Tierlebensraum und ermöglicht einen Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Mit der Nachpflanzfestsetzung soll der dauerhafte Fortbestand des Gehölzes sichergestellt werden. Da das Gehölz überwiegend aus standortheimischen Arten und Obstwildlingen besteht, sind für Nachpflanzungen wiederum standortheimische Sträucher einzusetzen, da nur mit diesen Arten der hohe ökologische Wert des Gehölzes (Lebensraum, Nahrungsquelle) dauerhaft abgesichert werden kann.*

## **Grünordnerische Hinweise**

### **Teilverlust eines geschützten Biotopes**

Bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes werden Teile einer nach § 21 SächsNatSchG geschützten Streuobstwiese beansprucht. Dieser Eingriff kann innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden (siehe Kapitel 3 der Darlegung der Umweltbelange). Durch den Bebauungsplan kommt es zur Beeinträchtigung von zwei Obstbäumen (Baum Nummer 39 und 76 siehe Bestandplan), die innerhalb der ausgewiesenen Baufelder stehen. Für diese beiden Obstbäume, die zu entnehmen sind, werden jeweils zwei Halb- oder Hochstämme, 2 x verpflanzt ohne Ballen durch die Stadt Oschatz als Ersatz gebracht. Die Standorte der Ersatzpflanzungen sind auf dem jeweiligen Flurstück zu realisieren. Dies wurde in einer vor Ortberatung mit der unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt. Durch Größenreduzierung des östlichen Baufensters, liegt nunmehr der Baum Nummer 78 (Maßnahme M5) außerhalb des Baufensters. Somit kollidieren beide Festsetzungen nicht mehr miteinander.

Im § 30 Abs. 4 BNatSchG ist geregelt:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 [Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes] zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.“

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

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

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

### **Bodenschutz**

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

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

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.  
Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

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

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

### **Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Ableitend aus den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [PLA.NET, Feb. 2017; im Detail und Erläuterungen siehe ebenda] ergeben sich folgende artenschutzrechtlichen Vorgaben:

#### artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V1):

Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung des AFB), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die bisher genutzten Flächen und Gebäude nicht mehr genutzt werden bzw. leer stehen.

#### artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V2):

Soll eine Sanierung / ein Umbau oder der Abbruch von Gebäuden erfolgen, so sind vor Durchführung der Baumaßnahmen die Gebäude auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standorttreue Arten handelt. Kommen beispielsweise Rauchschnäbel vor, so steht deren Nest auch außerhalb der Brutzeit unter Schutz. Kommen standorttreue Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig.

#### artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V3):

Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt werden.

Muss die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden, ist alternativ V 4 durchzuführen.

#### artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (alternativ zu V 3):

Zeitnah zur Baufeldfreimachung, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.

Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

#### artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V5):

Die höhlenreichen Einzelbäume, im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Eigenheimstandort Schmorkau“ sind zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Entfernen dieser Bäume kann ausnahmsweise (Genehmigung der Naturschutzbehörde) nur zugelassen werden, wenn die zugelassene bauliche Nutzung des Grundstückes dies erfordert, die zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wäre, die Baumfällung ausgeglichen wird und eine artenschutzrechtliche Fällbetreuung erfolgt. Ist eine Fällung unumgänglich, muss diese außerhalb der Wochenstubenzeit, d.h. nicht zwischen Mitte April und Mitte August, durchgeführt werden. Bei der Fällung ist eine ökologische Baubetreuung notwendig, soweit Besiedlungen im Vorfeld nicht sicher ausgeschlossen werden konnten. So wird sichergestellt, dass keine anwesenden Tiere zu Schaden kommen. Bei positivem Befund, erfolgt eine Bergung der Tiere und eine Umsetzung in unkritische Bereiche.

Nach Möglichkeit ist bei Einreichung der Bauunterlagen ein Freiflächenplan mit beizufügen.

### **5.8 Werbeanlagen**

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche an Gebäuden nicht überschreiten.

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

Hintergrund dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, dass das Gebiet vorrangig dem Wohnen dient sollten Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Auf Dächern und an Einfriedungen sind Werbungen ausgeschlossen.

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

### **5.9 Sonstiges**

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig.

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

Weiterhin ist zu beachten, dass Zufahrten als befestigte Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden und deshalb nicht überdimensional breit ausgelegt werden sollten, aber ein Zugang für die Feuerwehr sollte dennoch 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 durch die Mindestabstandfläche von 3 m und zum Anderem aus der Festsetzung des Abstandes vor Garagen und Carport (der Stauraum zwischen Straße und Gebäude beträgt 5 m).

## **6. Erschließung /Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Abwasserbeseitigung**

Die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist z.Z. mangels einer öffentlichen Kanalisation nicht möglich.

Wenn entsprechende Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, kann das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in eine noch zu bauende öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.



Allerdings muss eine Vorreinigung der Abwässer in vollbiologischen Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik erfolgen.

Eine Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Nordsachsen. Der Boden muss ausreichend versickerungsfähig sein. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist durch ein Versickerungsgutachten zu erbringen.

Südlich des Plangebietes ist nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie möglicherweise mit flurnahem Grundwasser zu rechnen.

Alternativ wäre die Sammlung der anfallenden Abwässer in abflusslosen Sammelgruben mit ausreichendem Nutzvolumen erfolgen. Die gesammelten Abwässer können dann durch den Abwasserverband bedarfsgerecht entsorgt werden.

## **6.2 Löschwasserversorgung**

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind in der Nähe des Standortes nur zwei Unterflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden.

Gemäß den Richtwerten des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches DVGW (Arbeitsblatt W 405) kann der Grundschatz von 48 m<sup>3</sup> / h laut Aussage des SG Brandschutz der Stadt Oschatz mit den vorhandenen Hydranten und dem im ersten Halbjahr 2019 angeschafften Feuerwehrauto (WLF 26) abgesichert werden.

## **6.3 Wasserversorgung**

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die Versorgung mit Wasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für den Bauabschnitt ist generell über neu zu verlegende Versorgungsleitungen möglich.

Dazu ist eine innere Erschließung erforderlich, die rechtzeitig zwischen Erschließungsträger und der Döbeln- Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH durch Abschluss einer Erschließungsvereinbarung abzustimmen ist. Die Kosten der trinkwasserseitigen Erschließung sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

## **6.4 Gasleitungen**

Derzeit werden die südlich und östlich des Baugebietes liegenden bereits bebauten Grundstücke mit Gas aus einem Tank der Firma Tyczka Minol GmbH versorgt.

Der Standort des Tanks ist im Zuge der Erschließung zu verlagern.

Es ist noch im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen, ob über diesen Tank auch die neuen Baugrundstücke mit Gas versorgt werden können.

## **6.5 Stromversorgung**

Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes. Die elektrotechnische Erschließung aus dem Versorgungsnetz der envia Mitteldeutsche Energie AG ist möglich.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die Bauherren sollen rechtzeitig über ihre Fachfirma den Antrag auf Anschluss an das Versorgungsnetz stellen. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten.

Besteht die zwingende Notwendigkeit der Umverlegung vorhandener Anlagen, so sind die Kosten dafür vom Verursacher zu übernehmen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

## **6.6 Telekommunikation**

Außerhalb des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Gebietes erforderlich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

## **6.7 Straßenbauliche Erschließung**

Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Das Baugebiet befindet sich südlich der Kreisstraße (K 8933) und südlich wird das Baugebiet von der Gemeindestraße - Straße der Arbeit abgegrenzt. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken wird ausschließlich über den südlichen Teil der Straße der Arbeit erfolgen. Auf den westlichen Teil der Straße der Arbeit ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Die Gemeindestraße muss im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebiets als Eigenheimstandort grundhaft nach den geltenden Richtlinien ausgebaut werden. Die Ausbaubreite soll ohne gesonderte Ausbildung von Gehwegen mit einer Mindestbreite von 6,0 m ausgeführt werden. Dabei ist im Straßenraum eine entsprechende Entwässerungsleitung für das Baugebiet neu zuzubauen. Im Bereich der Straßeneinmündung der Straße der Arbeit auf die K 8933 ist ein Sichtdreieck für die Anfahrsicht nach RAS-K-1 zu gewährleisten, so dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren möglich ist. Innerhalb der Flächen des Sichtdreieckes sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Innerhalb dieser Flächen dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und Ähnliches eine Höhe von 0.8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Die Straßenquerschnitte und die Kurvenradien werden so gewählt, dass sie den Ansprüchen an ein Wohngebiet genügen und problemlos von einem Dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden können.

## **6.8 Sonstige Regelungen / Hinweise**

### **6.8.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht. Allein die Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier das Landesamt für Archäologie Sachsen und deren Mitarbeiter) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen sind.

## **6.8.2 Bodenaushub**

So weit wie möglich soll der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub zur Geländemodellierung auf den Grundstücken verwendet werden. Überschüssiges und unbrauchbares Bodenmaterial ist abzufahren. Bei allen Erdarbeiten ist eventuell vorhandener Oberboden und leicht wieder verwendbares Material zu separieren und auf Unterboden später wieder an zudecken.

Das vom Vorhaben betroffene Gebiet ist nach dem im LRA Nordsachsen vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Daher liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs.1 i. V. m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor. Sollten dennoch Altlasten aufgefunden werden, sind diese zu dokumentieren, sofort dem Bau und Umweltdezernat des Landratsamts Nordsachsen anzuzeigen und fachgerecht zu entsorgen (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz und §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes). Bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten (Farbe, organoleptische Auffälligkeit) ist das Aushubmaterial von einem geeigneten Fachlabor zu untersuchen. Verwendung und Verbleib sind dann in jedem Einzelfall zu prüfen. Die Grundgedanken des Bodenschutzes sind generell zu beachten. Nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist im Plangebiet davon auszugehen, dass sich die oberflächennahen geologischen Verhältnisse sowie die Grundwasserverhältnisse kleinräumig ändern können. Daher wird empfohlen, dass standortkonkret, durch die künftigen Bauherren, auf die Bauaufgabe ausgerichtete Bau- und Grunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 ausgeführt werden.

## **6.8.3 Prüfung von Alternativstandorten**

Da die Stadt Oschatz hinsichtlich der Wohnbaulandentwicklung im Einklang mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz (Flächennutzungsplan) und der Kreisentwicklung steht, soll auf eine Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt. Es ist festzustellen, dass der Ausweisung des Wohnbaustandortes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen und somit dieser aus raumordnungs- und strukturpolitischen Gründen durchführbar ist.

Oschatz, den 20.02.2019