

Bebauungsplan „Altstadtblick“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Grundlagen	3
Städtebauliche Festsetzungen	8
Erschließung	12
Ver- und Entsorgung	12
Sonstige Regelungen / Hinweise	14
Umweltbericht	15
1. Einleitung	15
1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	15
1.1.1 Wichtige Ziele des Planes	15
1.1.2 Inhalte des Planes	15
1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen	15
1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	15
1.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	18
2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“	19
2.1 Bestandsaufnahme	19
2.1.1 Tiere	19
2.1.2 Pflanzen	20
2.1.3 Boden	24
2.1.4 Wasser	24
2.1.5 Klima / Luft	24
2.1.6 Landschaft	25
2.1.7 Biologische Vielfalt	25
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. bei Durchführung der Planung bezüglich der Schutzgüter	26
2.3 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)	30
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“	30
3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“	31
3.1 Bestandsaufnahme	31
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“	32
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“	32
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“	33
4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	33
4.1 Bestandsaufnahme	33
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	33
4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	34
4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltmaßnahmen des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	34
5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen	34
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
7 Weitere Angaben zur Umweltprüfung	37
7.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Kenntnislücken	37
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	37
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
Anhang	42

Grundlagen

Beschreibung des Vorhabens

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, für den Bereich der ehemaligen Dresdener Straße 24 – 36 (Franz-Joseph-Kaserne / „Altes Arbeitsamt“) einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. 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.

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 18 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 um eine planerische Neuordnung und baurechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen geht.

Insbesondere soll auch dem Ziel 5.1.5 des Landesentwicklungsplanes 2003, das brachliegende und brach fallende 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 brach gefallen sind.

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.

Unter diesen Aspekten und im Hinblick auf die demographische Entwicklung in Oschatz und nicht zuletzt auch unter Beachtung der Entwicklung von Leerstand in Kleingartenanlagen wird in das Plangebiet ein Teilbereich der angrenzenden Gartenanlage mit einbezogen.

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), ein Naturdenkmal (ND) noch ein Geschütztes Biotop (GB) vorhanden.

Ziel der Planung

Das Baugebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oschatz. Das Gebiet ist durch sein ansteigendes und leicht terrassiertes Gelände geprägt. Die seit 1905 als Kleingartenanlage genutzte Fläche, wird infolge der demographischen Entwicklung zukünftig brach fallen. Durch die Hanglage, die starke Durchgrünung und die Nähe zum Stadtkern eignet sich das Gebiet als Wohnstandort. Das Gebiet soll allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Voruntersuchungen bescheinigten der Liegenschaft aufgrund der vorteilhaften Standortbedingungen eine generelle Entwicklungsfähigkeit

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar zwischen der Innenstadt und dem Stadtrand und ist somit infrastrukturell gut angeschlossen und bietet einen direkten Zugang zu den nahe gelegenen Gebiet rund um den Stadtpark und den O-Park. Das Stadtzentrum ist fußläufig in 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Auf der anderen Seite ist man innerhalb weniger Minuten in der unbebauten Landschaft.



Das Gebiet ist teilweise geprägt durch die Strukturen der Kleingartenanlage „Gänsegrube“. Die bestehenden Obstgehölze der Anlage, sowie die vorrangige Ausrichtung des Wegnetzes soll weitestgehend übernommen und durch Neupflanzungen in ihrer Wirkung verstärkt werden.

Von Bedeutung für die Gestaltung des Gebietes ist auch die Idee, die in der landschaftlich-städtebaulichen Studie der TU Dresden „Neue Freiräume Oschatz“ enthalten ist, die Gehölzstruktur des Stadtparks in das Gebiet hineinzuziehen und bis hin zum Stadtrand auslaufen zu lassen.



Das künftige Baugebiet soll verkehrstechnisch über die Dresdener Straße erschlossen werden.

Eine zusätzliche Anbindung soll als Einbahnstraße zur Straße der Einheit/ Burgstraße geschaffen werden (nur Ausfahrt).

Mit der Beplanung dieser Fläche wird das Ziel verfolgt, die vormals bereits bebaute Wohnbaufläche innerhalb des Stadtgefüges wieder einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen, 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 geringen Erschließungsaufwand eine entsprechende Anzahl an Einfamilienhausbauplätzen geschaffen werden kann.

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Bebauungsplan auf bisher baulich genutzten Flächen entwickelt wird.

Die Beplanung steht im Wesentlichen mit der Leitbildvorstellung der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.

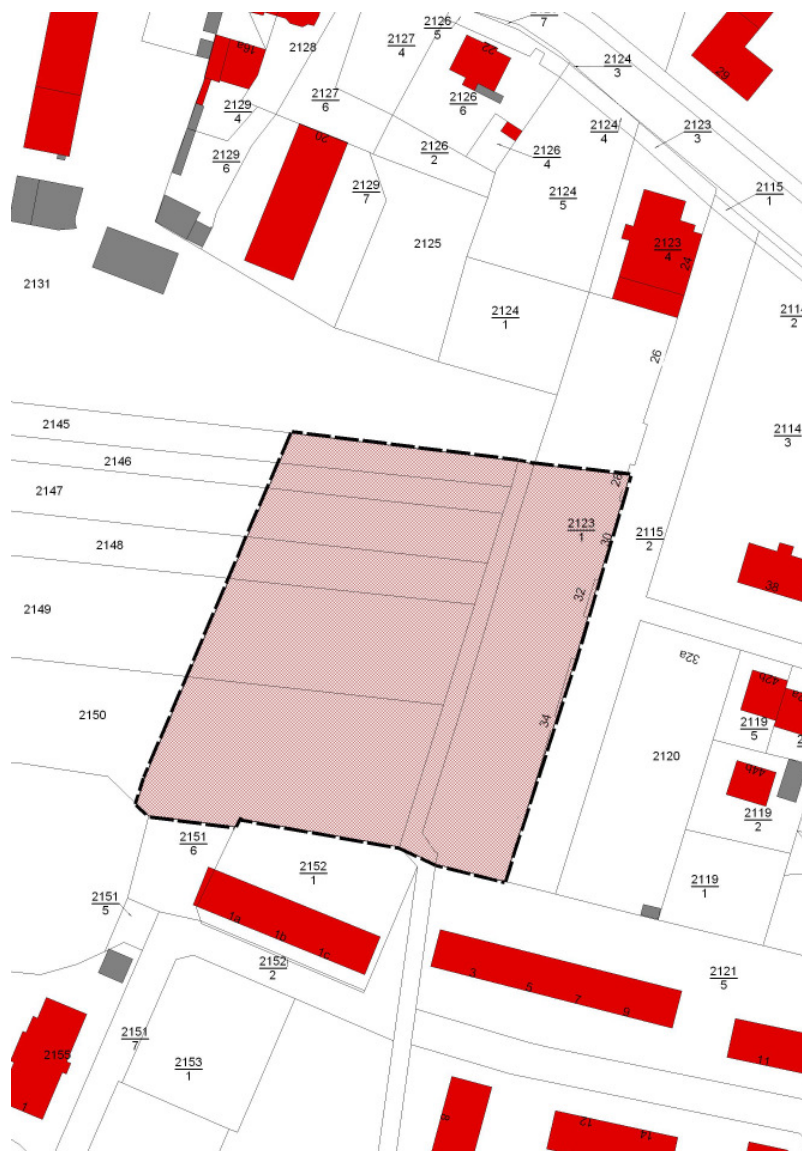
Geltungsbereich

Das Plangebiet des Geltungsbereiches wird wie folgt abgegrenzt:

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oschatz abgegrenzt:

2115/2, 2121/5, 2122, 2123/4, 2124/1, 2131, 2151/4, 2151/6, 2152/1

Teile der Flurstücke 2150, 2149, 2148, 2147, 2146 und 2145 sind Bestandteile des Geltungsbereiches, hier bildet der nördlich durch die Flurstücke verlaufende Gartenweg die Grenze (siehe Lageplan)



Aussagen im Landesentwicklungsplan 2003

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)

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden. (LEP Z 5.1.4)

Brachliegende und brach fallende Bauflächen sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Nicht revitalisierbare Brachen sollen renaturiert werden. (LEP Z 5.1.5)

Auch im Ausblick auf den Landesentwicklungsplan 2012/ 2013 ist die Planung mit dem Grundsätzen 2.2.2.3 und 2.2.2.4 vereinbar.

G 2.2.2.3

Der in Städten und Dörfern notwendige Rückbau von Gebäuden und Infrastruktur sollte durch die Kommunen gesteuert werden,....

In den Fällen, wo bereits Brachflächen innerhalb des Siedlungsgefüges vorhanden sind oder ein Rückbau auf im Siedlungsgefüge weiter innen liegenden Flächen, erforderlich ist, sollten diese im Siedlungsgefüge städtebaulich integrierten Flächen vorrangig für eine neue Nutzung vorgesehen werden. Diese Flächen müssen, in Abhängigkeit von den Entwicklungszielen der betreffenden Gemeinde, nicht ausschließlich baulich genutzt werden, sondern können auch als Grün- und Freiflächen in das Siedlungsgefüge integriert werden.

G 2.2.2.4

Während in den Dörfern davon auszugehen ist, dass dort vielerorts ausreichend naturnahe Lebensräume und Grünflächen bereits vorhanden sind, die es aber zu erhalten gilt, ist es in den Städten, und hier v.a. in den Mittel- und Oberzentren, zunehmend wichtig, naturnahe Lebensräume und Grünflächen nicht nur im Interesse der Verbesserung des Siedlungsklimas, sondern auch zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Erhöhung der Lebensqualität und Attraktivität der Städte zu erhalten und auszubauen.

Städtebauliche Festsetzungen

Art der bauliche Nutzung

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

Im Geltungsbereich wird folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

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.

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 max. 5,20 m. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand die traufseitig zur Straße liegt. Dabei ist die Straße maßgebend, die dem zu errichtenden, oder zu ändernden Gebäude als öffentlich gewidmete Straße am nächsten liegt. 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 Höhenentwicklung vorgegeben. Diese verfolgt unter anderem auch den Zweck des Nachbarschutzes, um auf Grund des vorhandenen Geländeprofiles entsprechende Gebäudeabstände zu erreichen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Dies entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der BauNVO als Maß der baulichen Nutzung.

Bauweise

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.^{1, 2}

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung

Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°- 49° festgesetzt.

¹ §31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO (Kommentar BauGB Band VI § 23 BauNVO Rdnr. 57)

² Kuschnerus – Der Sachgerechte Bebauungsplan Rdnr. 623

Als Dacheindeckung ist kleinformartige Hartdeckung 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.

Die Dachvorsprünge, mit Ausnahme abgeschleppter Dächer von an das Hauptgebäude direkt angebauten Garagen und Carport, dürfen traufseitig 1 m nicht überschreiten.

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 hat traufständig zur Straße zu erfolgen. Bei Eckgrundstücken die an zwei Straßen liegen, besteht die Möglichkeit von der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung um 90° abzuweichen.

Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze

Garagen, Carport, Stellplätze sind unter Beachtung von §§ 12 und 14 BauNVO eigenständig oder als Anbauten auch unter Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO auf festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig.

Freistehende 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.

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

Eindeckungen und Umfassungswände aus Wellblech sind unzulässig, da hier die Gefahr einer Verunstaltung zu befürchten ist.

Vor Garagen und Carport ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von 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 sind mindestens zwei Kfz- Stellplätze vorzusehen, da in einem verkehrsberuhigten Bereich Parken nur in gekennzeichneten Flächen zulässig ist.

Der Grundstückseigentümer hat Familienangehörigen, Besuchern bzw. Nutzern die Möglichkeit zu geben ihre Pkw und Kräder auf dem jeweiligen Grundstück abzustellen.

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.

Was sind Neophyten ?

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.

Einjährige invasive Exoten können Erosionen an Hängen auslösen. Die Bekämpfung von Massenbeständen ist oft nur noch unter großem finanziellen Aufwand möglich.

Viele bisher unauffälligere, eingewanderte gebietsfremde Arten müssen beobachtet werden, denn es breiten sich öfter plötzlich auch Pflanzenarten aus, die vormals nur gelegentlich verwilderten.

In der Schwarze Liste des Bundesamtes für Naturschutzes 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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

Eine Auswahlliste für Obstgehölze befindet sich im Anhang 1 Anlage 1
Es ist hinlänglich bekannt welche Obstbäume unter unseren Klimaverhältnissen gedeihen und welche nicht.
Auf eine verbindliche Festsetzung von Arten und Sorten wird daher bewusst verzichtet.
Eine Auswahl standortgerechter Laubgehölze befindet sich in der Anlage 2
Auch hier hat der Bauherr die Möglichkeit der Auswahl aus der Liste.

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist entlang der Erschließungsstraßen in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke je ein einheimischer und standortgerechter mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt; Stammdurchmesser 10 - 12 cm).

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, 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“ stören.

Sonstiges

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zu versickern und / oder über das vorhandene Abwassersystem der öffentlichen Abwasserleitung zuzuführen.
Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig. Diese Zufahrtsbreiten werden jedoch je Grundstück auf max. 6,50 m Breite begrenzt 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 sollten, aber auch ein Zugang für die Feuerwehr möglich sein sollte.

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).

Erschließung

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Der im Bereich verlaufende Mischwasserkanal ist in der Lage, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mangels Kapazität der vorhandenen öffentlichen Kanalisation nur noch nach ausreichender Rückhaltung bzw. unter Nutzung von Speicherungseinrichtungen möglich.

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

Wegen der separaten Heranziehung von versiegelten Flächen zu Niederschlagswassergebühren empfiehlt der Abwasserverband, keine Versiegelungsflächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Löschwasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind in der Nähe des Standortes einige Unter- und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden. Gemäß den Richtwerten des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches DVGW (Arbeitsblatt W 405) kann der Grundschutz von 48 m³ / h abgedeckt werden. Der Wasserverband Döbeln – Oschatz weist darauf hin, dass Löschwasser nur nach Können und Vermögen bereitgestellt wird.

Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

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

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

Gasleitungen

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine stillgelegte Gasniederdruckleitung 50 St (ehemalige Gasinstallationsleitung).

Der Anschluss des geplanten Wohnbaustandortes an das Gasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich.

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.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Straßenbauliche Erschließung

Das geplante Gebiet wird über die bereits vorhandene Stichstraße (Dresdener Straße) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Straßenquerschnitt und die Kurvenradien werden so gewählt, dass sie den Ansprüchen an ein Wohngebiet genügen und problemlos von einem Dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden können. Die Ausbaubreite soll ohne gesonderte Ausbildung von Gehwegen ausgeführt werden. Eine Ausfahrt aus dem Gebiet wird über die vorhandene Dresdener Straße aber auch über eine neu zu bauende Ausfahrt zur Straße der Einheit/ Burgstraße möglich sein.

Die Straßeneinmündungen sind innerhalb der Sichtflächen von Bewuchs freizuhalten, so dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren möglich ist.

Sonstige Regelungen / Hinweise

Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie

Das Gelände liegt im Vorfeld des mittelalterlichen Stadtkerns von Oschatz. Hier ist mit Vorstadtsiedlungsresten oder Spuren der ehemaligen Burg zu rechnen. Im unmittelbaren Umfeld wurden entsprechende Spuren bereits angetroffen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist anzuzeigen. Bei Erschließungs- und Bauarbeiten zu Tage kommende Funde sind zu melden.

Bodenaushub

So weit wie möglich soll der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub zur Geländemodellierung auf den Grundstücken verwendet werden. Überschüssiges und unbrauchbares Bodenmaterial ist abzufahren. Bei allen Erdarbeiten ist eventuell vorhandener Oberboden und

leicht wieder verwendbares Material zu separieren und auf Unterboden später wieder anzudecken. Bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten (Farbe, organoleptische Auffälligkeit) ist das Aushubmaterial von einem geeigneten Fachlabor zu untersuchen. Verwendung und Verbleib sind dann in jedem Einzelfall zu prüfen. Die Grundgedanken des Bodenschutzes sind generell zu beachten.

Der zu beplanende Bereich ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

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

Prüfung von Alternativstandorten

Da die Stadt Oschatz hinsichtlich der Wohnbaulandentwicklung im Einklang mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz 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 25.04.2013

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

1.1.1 Wichtige Ziele des Planes

Der Bebauungsplan „Altstadtblick“ soll eine durchgrünte Wohnsiedlung - Einfamilienhäuser mit Kleingärten im Siedlungsbereich – entstehen die auch zur Verbesserung der Grünstruktur beiträgt.

Im Geltungsbereich soll für bis zu 10 Einfamilienhäuser Baurecht geschaffen werden.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oschatz abgegrenzt:

2115/2, 2121/5, 2122, 2123/4, 2124/1, 2131, 2151/4, 2151/6, 2152/1

Teile der Flurstücke 2150, 2149, 2148, 2147, 2146 und 2145 sind Bestandteile des Geltungsbereiches, hier bildet der nördlich durch die Flurstücke verlaufende Gartenweg die Grenze.

Grundlage der Entwicklung des Standortes ist die durch die Technische Universität Dresden, Professur für Landschaftsarchitektur, gemeinsam mit der Oschatzer Wohnstätten GmbH ausgearbeitete Studie „*Neue Freiräume Oschatz*“ hier Stadtfeld 2 Seite 74 und 75.

In dieser Studie wurden die landschaftlichen und städtischen Potentiale, Strukturen und Gefüge analysiert und bewertet.

Eine Idee zeigen Möglichkeiten auf, den historischen Stadtkern und die bestehenden Freiraumstrukturen miteinander zu verbinden.

1.1.2 Inhalte des Planes

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO).

geplante Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

geplantes Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: 1 - 2

geplante Bauweise: offen

Die Ausweisung des Baugebietes beschränkt sich durch Baugrenzen gekennzeichnete Bau- fenster. Die übrige Plangebietsfläche wird als private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstiger fachlicher Grundlagen

1.2.1 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"> ➔ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, ➔ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, ➔ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie ➔ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Artikel 6 der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)	...Zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen, um nach einem genau festgelegten Zeitplan ein zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz zu schaffen...
	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"> ➔ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, ➔ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ➔ Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Grundwasserschutz), ➔ Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, ➔ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> ➔ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, ➔ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, ➔ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	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.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
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 → die Gewässer vor Verunreinigungen zu schützen, → ein naturnaher Zustand der Gewässer zu sichern und nach Möglichkeit wiederherzustellen, → das Selbstreinigungsvermögen der Gewässer zu sichern und das Wasserrückhaltevermögen nach Möglichkeit wiederherzustellen und zu verbessern, → Hochwasserschäden und das schädliche Abschwemmen von Boden zu verhüten, → die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte 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 freizuhaltenen 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 Biotop sowie heimische Bäume und Sträucher, erhalten, gepflegt und bei Verlust wiederhergestellt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
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 verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2011. In diesem ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der westliche Teil ist hier noch als Dauerkleingarten nach BKleingG gekennzeichnet. Der Standort „Altstadtblick“ wurde gewählt, da dieser städtebauliche Bereich nach erfolgtem Abriss des ehemaligen Arbeitsamtes sowie eines Wohngebäudes nach Neuordnung verlangt. Gleichzeitig ist in der Anlage „Zur Gänsegrube“ ein wachsender Leerstand erkennbar, dem mit einer teilweisen Umnutzung der Anlage entgegengewirkt werden soll. Nach Aussage des Kreisverbandes sind im oberen Bereich der Gartenanlage (Plangebiet) zur Zeit neun Gärten von den 21 Gärten leer stehend, der Altersdurchschnitt liegt bei 54 Jahren. Im restlichen Teil der Gartenanlage bis zu den Stadtscheunen sind von 34 Gärten fünf leer stehend und der Altersdurchschnitt liegt bei 65 Jahren.

In Absprache mit dem Kreisverband der Kleingärtner Torgau – Oschatz e.V. gibt es Konsens zur Beplanung, Erschließung und Vermarktung der betroffenen Gärten.

In einem ersten Abschnitt am Standort „Altstadtblick“ sollen vorrangig die Grundstücke der ehemaligen Dresdener Straße 24 – 36 (Franz-Joseph-Kaserne / „Altes Arbeitsamt“) erschlossen und vermarktet werden. Die Flächen der Gartenanlage sollen erst bei Entstehen eines weiteren Bedarfes und Leerstandes erschlossen und vermarktet werden.

Der Standort liegt im Stadtgefüge und ein Flächenverbrauch im Außenbereich ist somit vermeidbar.

Die Planzeichnung selbst weist im Baugebiet Straßenverkehrsflächen, private Grünflächen sowie empfohlene Baumpflanzstandorte aus.

1.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH - Gebiet. Die nächstgelegenen sind das FFH - Gebiet „Döllnitz und Mutzschener Wasser“ (landesinterne Nr. 204) und das FFH-Gebiet „Collmberg und Oschatzer Kirchwald“.

Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen europäischen Vogelschutzgebiet. Das Nächstgelegene ist das SPA-Gebiet „Wermsdorfer Teich- und Waldgebiet“ (Landesinter. Melde-Nr. 23) mit einer kürzesten Distanz von mehr als 4 km im Westen.

Aufgrund der räumlichen Distanz, der Lage im Stadtgebiet und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der FFH- und SPA- Gebiete ausgeschlossen werden.

- **Schutzgebiete nach dem sächsischem Naturschutzgesetz**

- Naturpark, Nationalparke und Biosphärenreservate

Im näheren Umfeld befinden sich keine solchen Schutzgebiete. Auswirkungen auf Naturpark, Nationalparke und Biosphärenreservate können ausgeschlossen werden.

- Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Langes Holz - Radeland“ in einer Entfernung von mehr als 5 km in nordwestlicher Richtung. Auswirkungen auf das NSG können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

- Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das Nächstgelegene ist das LSG „Wermsdorfer Forst“ mit einer Entfernung von mehr als 1 km im Süden. Auswirkungen auf das LSG können aufgrund der Lage und der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

- Flächennaturdenkmale / Naturdenkmale

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Flächennaturdenkmal (FND). Naturdenkmale befinden sich nicht im Gebiet. Auswirkungen auf FND oder ND können ausgeschlossen werden.

- geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Landschaftsbestandteile nach § 22 Sächs-NatSchG.

- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 26 SächsNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotope.

2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Tiere

Fauna

Von der Fauna wurde als repräsentative und gut zu erfassenden Tiergruppe die Avifauna (Vogelwelt) näher untersucht. Bedeutende Vogellebensräume und Nahrungshabitate sind vor allem die betroffenen und angrenzenden Gärten der Kleingartenanlage. Die nachfolgende Liste kann bedingt durch den kurzen Untersuchungszeitraum und den Zeitpunkten der Ortsbegehungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Es konnten folgende

Vogelarten (in der Tabelle **fett** geschrieben) festgestellt werden: Weiterhin ist entsprechend des Brutvogelatlasses mit dem Vorkommen folgender Brutvögel zu rechnen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Amsel	Turdus merula
Bachstelze	Motacilla alba
Blaumeise	Parus caeruleus
Braunkehlchen	Saxicola rubetra
Buchfink	Fringilla coelebs
Buntspecht	Dendrocopos major
Dohle	Corvus monedula
Dorngrasmücke	Sylvia communis
Elster	Pica pica
Gartengrasmücke	Sylvia borin
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus
Gelbspötter	Hippolais icterina
Girlitz	Serinus serinus
Grünfink	Carduelis chloris
Haubenlerche	Galerida cristata
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros
Haussperling	Passer domesticus
Kohlmeise	Parus major
Kolkrabe	Corvus corax
Mauersegler	Apus apus
Mäusebussard	Buteo buteo
Nachtigall	Luscinia megarhynchos
Neuntöter/ Rotrückenvürger	Lanius collurio
Pirol	Oriolus oriolus
Rotkehlchen	Erithacus rubecula
Rotmilan	Milvus milvus
Schafstelze	Motacilla flava
Schleiereule	Tyto alba
Schwarzspecht	Dryocopus martius
Star	Sturnus vulgaris
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe
Stieglitz	Carduelis carduelis
Stockente	Anas platyrhynchos
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca
Turmfalke	Falco tinnunculatus
Waldkauz	Strix aluco
Weißstorch	Ciconia ciconia

2.1.2 Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um das Gelände eines ehemaligen über Jahre leerstehenden Verwaltungs- bzw. Wohnblockes. Kennzeichnend für diese Fläche ist auf Grund des getätigten Abbruches des Gebäudekomplex eine Wiesenflächen.

Im Gebiet mit Ausnahme der kleingärtnerischen Nutzung, sind noch wenige Einzelsträucher und Bäume zu finden. In der im Westen des Plangebietes befindliche Gartenanlage wurden teilweise Gärten bereits aufgegeben und liegen brach. Neben einer ruderalen Gras- und Krautflur sind auf der Fläche kleinere Ablagerungen von Unrat, Schutt, Steinen etc. anzutreffen.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Flächen. Eine nach dem Rückbau angelegten Rasenfläche (an der Dresdener Straße) und die Fläche der Kleingärten der Kleingartenanlage: „Gänsegrube“.

Rückbaufläche Ulanenkaserne (A1 und A2)

Aufnahmefläche A1: Rasenfläche

Bis 2010 befand sich auf diesem Stadtfeld die Franz Joseph-Kaserne, auch als Ulanenkaserne bezeichnet. Dieser aus der Garnissionszeit stammende, markante Gebäudekomplex wurde nach der Ulanenzeit als Arbeitsamt genutzt und so in Oschatz auch als „altes Arbeitsamt“ ein Begriff. In den Jahren der DDR bis einige Jahre nach der Wende wurde es als Wohngebäude genutzt. Da nur wenige Wohnungen in dem Gebäude vermietet wurden und Bemühungen das Gebäude zu vermarkten scheiterten, wurde es im Jahr 2010 abgerissen und die Fläche für eine zukünftige Bebauung vorgehalten.

Die Fläche wurde nach dem Rückbau 2010 temporär durch eine Rasensaat begrünt. Diese Rasenfläche lässt eine regelmäßige Mahd erkennen. Dies spiegelt sich in den vorgefundenen Pflanzenarten wider (Kleine Braunelle, Löwenzahn). Auf der westlichen Seite, hin zu der Kleingartenanlage, befinden sich einzelne, in Reihe stehende Bäume (siehe Plan „Gehölzbestand“).

Aufnahmefläche A2: Wiese

An der westlichen Seite, verläuft (mit Flurgrenze) eine Mauer von Nord nach Süd. Diese trennt die Rasenfläche von einer ungemähten Wiesenfläche.

Fläche: Kleingartenparzellen (A3)

Aufnahmefläche A3: Grabeland, Rasen

Auf dem Plangebiet befinden sich 11 von insgesamt 34 Kleingärten der Kleingartenanlage „Gänsegrube“. Da der Bedarf an Kleingärten abnimmt soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine neue Nutzung auf die Fläche übertragen werden.

Kennzeichnend für diese Fläche ist ein hoher Anteil Grabeland und Rasen sowie überbaute Flächen (Gartenlauben, Wege). Desweiteren befinden sich in diesem Gebiet mehrere Obstbäume und Ziergehölze.

Gehölzbestandsliste

Die Standorte der Gehölze wurden durch Aufnahme vor Ort und mit Hilfe einer Luftbildaufnahme von 2010 ermittelt. Die in der folgenden Gehölzbestandsliste angegebenen Höhen wurden geschätzt. Der Stammdurchmesser (STU) der Gehölze, die sich innerhalb privat genutzter Kleingärten befinden, wurde ebenfalls geschätzt. Erfasst wurden alle Bäume ab einem Stammdurchmesser (STU) von 10 cm in 1 m Höhe Gehölze die unter besonderen Schutz stehen, sind hervorgehoben und in den Plänen berücksichtigt.

Nr.	Gehölz Baumart deutsch	Botanische Bezeichnung	Stammdumfang STU in cm	Höhe in m	Kronendurchmesser in m
1	Fichte	Picea	64	9	5
2	Süßkirsche	Prunus avium	95	6	8
3	Feldahorn	Acer campestre	103	8	5
4	Feldahorn	Acer campestre	120	9	5
5	Linde	Tilia platyphyllos	230	15-18	12
6	Blaufichte	Picea pungnes	119	11	6
7	Pflaume	Prunus	40	7	3
8	Eibe	Taxus baccata	40	6	5
9	Eibe	Taxus baccata	40	6	5
10	Eibe	Taxus baccata	40	6	5
11	Blaufichte	Picea pungnes	107	10	6
12	Blaufichte	Picea pungnes	56	8	4
13	Flieder	Syringa vulgaris	56	5	3
14	Flieder	Syringa vulgaris	63	5	3
15	Wacholder	Juniperus chinensis		1,8	6
16	Kulturapfel	Malus domestica	55	6	6
17	Walnuss	Juglans regia	60	6	6
18	Pflaume	Prunus domestica	55	6	3
19	Kulturapfel	Malus domestica	65	7	5
20	Walnuss	Juglans regia	45	6	6
21	Kulturapfel	Malus domestica	35	5	4
22	Pflaume	Prunus domestica	60	6	4
23	Flieder	Syringa vulgaris	65	4	4
24	Birne	Pyrus communis	80	7	5
25	Kulturapfel	Malus domestica	60	6	6
26	Süßkirsche	Prunus avium	100	6	8
27	Birne	Pyrus communis	60	7	5
28	Pflaume	Prunus domestica	80	7	5
29	Kulturapfel	Malus domestica	100	6	8
30	Süßkirsche	Prunus avium	60	6	8
31	Pflaume	Prunus domestica	60	6	5
32	Birne	Pyrus communis	110	8	6
33	Weißdorne	Crataegus	95	8	5
34	Ulme	Ulmus	65	8	6

Gehölzbestand



Flora

Der Bestand wurde im Juli 2012 aufgenommen. Als Pflanzenarten wurden nachgewiesen:
Aufnahmefläche A1 und A2 - Rückbaufläche / Rasen

- Prunella vulgaris* - Kleine Braunelle
- Cerastium holosteoides* - Gemeines Hornkraut
- Stellaria media* - Vogelsternmiere
- Rumex acetosa* - Wiesensauerampfer
- Potentilla argentea* - Silberfingerkraut
- Trifolium repens* - Weißklee
- Geranium pyrenaicum* - Pyrenäen Storchschnabel
- Erodium cicutarium* - Gemeiner Reiherschnabel
- Aegopodium podagraria* - Giersch
- Galium alba* - Wiesenlabkraut
- Veronica hederifolia* - Efeuhhrenpreis
- Veronica chamaedrys* - Gamander Ehrenpreis
- Lamium purpureum* - Purpurrote Taubnessel
- Plantago lanceolata* - Spitzwegerich
- Plantago media* - Mittelwegerich
- Achillea millefolium* - Gemeine Schafgarbe
- taraxacum officinale* - Löwenzahn
- Agrostis tenuis* - Rotes Straußgras
- Festuca rubra* - Rotschwengel
- Hedera Helix* - Efeu

2.1.3 Boden

Das Plangebiet ist dem Nordwestsächsischen Eruptivkomplexes zuzuordnen. Im Südwesten des Gebietes kann oberflächennah Quarzporphyr (Ignimbrit) bzw. seine Verwitterungszone angetroffen werden. Im übrigen Gebiet sind oberflächennah Ablagerungen glazifluvialer Kiese und Sand der Elsterkaltzeit verbreitet. Diese stellen einen Porengrundwasserleiter mit jahreszeitlich wechselnden Grundwasserverhältnissen dar. Aufgrund der Geländevornutzung kann die natürliche oberflächennahe Schichtenabfolge durch Auffüllungen wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung anthropogen beeinflusst worden sein. Das Vorhandensein von Bauwerks- und Fundamentresten im Untergrund kann ebenfalls nicht völlig ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Grundstücksvornutzung und möglicher heterogener Geländeverfüllungen wird für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Standorte von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.

2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt weder in einem festgesetzten noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

2.1.5 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 Wetterstationen Lampertswalde

Lufttemperatur	- Jahresmittel:	9,9 °C
Niederschlagshöhe	- Jahressumme:	606 mm

[www.landwirtschaft.sachsen.de/wetter]

und Oschatz (Messungen ab 01.01.1978)

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

charakterisiert.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

Die Vegetationsperiode dauert ca. 230 Tage.

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

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 abmindernde Faktoren aus den angrenzenden, bioklimatisch günstiger zu beurteilenden, Flächen. Das Plangebiet befindet sich weder in einer Kaltluftbahn noch in einem Kaltluftentstehungsgebiet.

2.1.6 Landschaft

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

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach folgenden Kriterien:
Strukturvielfalt, Eigenart, Naturnähe, Erholungseignung

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 verbal-argumentativ hergeleitet.

Die Eigenart des Gebietes drückt sich zum einen durch einen mittleren Grad der Bebauung mit Flächen und Gebäuden, und zum anderen durch seine Lage im Stadtgebiet im Umfeld von Wohnbebauung, Solzialeinrichtungen und gewerblicher Bebauung aus. Den größten Flächenanteil im Plangebiet nimmt das Gelände einer ehemaligen Büro- bzw. Wohnblockes ein. Hinzu kommen teilweise Brachfläche der Gartenanlage. Aufgrund von Gehölzrodungen und Beräumungsarbeiten weisen die Flächen teilweise Verwahrlosungstendenzen auf. Die Ausstattung an Identifikationen schaffenden Strukturen oder Flächen ist gering. Der Anteil an strukturgebenden Elementen und Flächen (Strukturvielfalt) ist im direkten Umfeld aufgrund des Nutzungsspektrums durchschnittlich.

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, nicht attraktiv.

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

2.1.7 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. Die Analyse der Bestandssituation kommt zu folgenden Schlüssen:

- Das Untersuchungsgebiet weist einen durchschnittlichen Artenreichtum auf.
- Die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen ist durchschnittlich.
- Die biologische Vielfalt ist überwiegend anthropogenen Ursprunges (Ziergehölze, Ruderalarten, Kulturfolger etc.) !

Ausgehend vom Vorgenannten wird deutlich, dass die 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.

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

Auch die Tierwelt der natürlicherweise vorkommenden Waldgesellschaften wurde im Untersuchungsgebiet durch andere Tierarten ersetzt und kommt nicht mehr vor. Exemplarisch wird dies mit der Avifauna belegt.

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.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. bei Durchführung der Planung bezüglich der Schutzgüter

Das Plangebiet umfasst einen Bereich der eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Auch bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass für Teilbereiche des Gebietes eine Bebauung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet möglich wäre, da die ehemals vorhandenen Gebäude erst vor kurzen abgebrochen wurden.

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

Dass mit der Umsetzung der in den Festsetzungen des GOP, sowie den Kompensationsmaßnahme K1 beschriebenen Maßnahmen

- der Pflanzung von 25 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (oder Obstgehölzen) und 350 m² Strauchpflanzungen (auf den Baugrundstücken),
- der Anlage und Entwicklung einer ca. 860 m² großen Wiesenfläche mit 10 hochstämmigen Obstgehölzen (vgl. M1) sowie
- der Anlage eines Entrée (kleiner Stadtplatz mit Ausblick) mit 12 Zierobstgehölzen (vgl. K1)

der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann.

- Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

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

- Boden

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind, im Vergleich mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes, in Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Wasser

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind, im Vergleich mit der geplanten Neuaufrstellung des Bebauungsplanes, in Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Klima / Luft

Bei der geringen Größe des Plangebietes und der damit im Zusammenhang stehenden Nutzung, wird eingeschätzt, dass im Verhältnis zu einer Nichtdurchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Klima / Luft“ keine weiteren (d.h. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

- Landschaft

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 beginnende Flächenverwahrlosung / Verbrachung, kann auch bei einer Nichtdurchführung der Planung beseitigt werden.

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die 2 Zustände:

- momentane Bestandssituation,
- die geplante Flächennutzung entsprechend der B-Planänderung aufgeführt.

Bestand	Fläche in m²	Anteil in %
Rasen	2742	30,4
davon Rückbaufläche (Entsiegelung der Fläche 2010)	1532,8	17,0
Rückbau Erschließung (geschätzt)	550	6,1

Gartenland (Rasenflächen, Grabeland, Zier- und Obstgehölze)	5921	65,6
teilversiegelte Fläche (Mauerreste)	28	0,3
versiegelte Fläche, Laube	187	2,1
versiegelte Fläche, Weg/Straße	148	1,6
Gesamt	9026	100

Planung	Fläche in m²	Anteil in %
Straße	1414	15,7
überbaute Grundstücksfläche	4300	47,6
Haus- und Vorgärten	2455	27,2
Obstwiese (öffentlich zugänglich)	857	9,5
Gesamt	9026	100

Gegenüberstellung Bestand - Planung	Fläche in m²	Anteil in %
versiegelte Fläche BESTAND	2445,8	27,10
versiegelte Fläche PLANUNG	5714	63,31

Fläche M 2 – an das B-Plangebiet angrenzend	Fläche in m²	Anteil in %
Entrée Altstadtblick	377	100
Rückbaufläche (Entsiegelung der Fläche 2010)	280	74,3

- Boden

Mit Durchführung der Planung ist im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation ein Verlust von 1.723 m² Boden infolge von Teil- oder Vollversiegelung verbunden.

Auch ist davon auszugehen, dass es bei der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes einerseits dazu kommt, dass derzeit nicht überbaute Flächen neu beansprucht und andererseits derzeit überbaute Flächen entsiegelt und rückgebaut werden. In kleineren Teilbereichen sind Entsiegelungs- und Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen können vorgenannte Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird eingeschätzt, dass die Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Auswirkungen** auf den Umweltbelang Boden führen wird.

Begründung:

- Der **bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert**
- Mit der Planung wird damit dem Grundsatz entsprochen, dass bei einer Ausweisung von Baugebieten bevorzugt bauliche Brachen wiedergenutzt werden sollen.
- Geschützte, gefährdete oder besonders seltene Bodentypen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe werden kompensiert.

- Wasser

Oberflächengewässer werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird eingeschätzt, dass die Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Auswirkungen** auf den Umweltbelang Wasser führen wird.

Begründung:

- Der **bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert**
- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe werden kompensiert.

- Klima / Luft

Die Erhöhung des Grades der Flächenversiegelung ist aus mikroklimatischer Sicht als ungünstig zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird eingeschätzt, dass die Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Auswirkungen** auf die Umweltbelang Klima / Luft führen wird.

Begründung:

- Der **bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich der maximal möglichen Flächenbeanspruchung nicht erweitert**
- Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und außerhalb von Kaltluftabflussbahnen und -sammelgebieten.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe werden kompensiert.

- Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, der geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Gehölzpflanzungen) und dem Umstand, dass der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich erweitert wird, wird eingeschätzt, dass mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind.

Mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass die derzeit in Teilbereichen festzustellende Verwahrlosung von Flächen und Gebäuden beendet wird.

→ 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.

2.3 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 18 BNatSchG Abs. 2 „auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs ... die §§14 bis 17 (Vorschriften der Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.“ sind.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG definiert: „Eingriffe in Natur und Landschaft“ als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Bei der Feststellung, ob eine Planung oder eine Maßnahme zu einem Eingriff führt, ist die planungsrechtliche Qualität der Fläche nicht von Bedeutung: Eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts kann sowohl bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als auch von Flächen im so genannten Innenbereich bzw. im Umgriff von B-Plänen auftreten. [SCHWIER; 2002]

Der an den tatsächlichen Veränderungen ausgerichtete Maßstab wird durch ein normatives Bewertungselement in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ergänzt. **Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.**

Unter Berücksichtigung des Vorbenannten ergibt sich damit **kein Erfordernis für weiterführende, Ausgleichsmaßnahmen.**

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nicht voll- sondern teilversiegelt als Pflasterflächen, wassergebundene Decken, Ökopflaster o.ä. angelegt.
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Im Bebauungsplan wurden im Plangebiet großflächige private Grünflächen ausgewiesen, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Baufenster beschränkt und nur in diesen Bereichen eine Bebauung zu max. 60 % (GRZ = 0,4) möglich ist (vgl. Flächenbilanz Kap. 2.3). Lediglich Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig.
- Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten.
- Eventuell notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn, ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute Beurteilung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig.
- Vor Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen sind dieselben auf das Vorkommen von Gebäude bewohnenden Arten zu prüfen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche und die private Grünfläche sind zu begrünen. Zur Minimierung des Eingriffes in Natur- und Landschaft sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
- Je Baugrundstück ist im Vorgarten ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Auf einer Fläche von 377 m² sind 12 klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen (K1).

Die verbleibende Wiesenfläche ist in eine extensive Pflege zu überführen.

3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“

3.1 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.).

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

Lärmquellen, von denen eine erhebliche Belastung zu erwarten wäre, befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Im Jahr 2012 wurde im Auftrag der Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft und des Sächsischen Städte- und Gemeindetages durch das Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemeinsam mit der Städten und Gemeinden eine Lärmkartierung durchgeführt. ,

In Auswertung der Karten sind weder am Tag noch in der Nacht die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) im Gebiet überschritten.

Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Standorte von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Anfallende Abwässer werden über die Kanalisation entsorgt.

Die Abfallentsorgung übernimmt der kommunale Entsorgungsträger.

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

Das Plangebiet umfasst den Bereich der eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Die Regelung das die Flächen zwischen Baufenster und Verkehrsfläche als private Grünfläche ausgewiesen wird, wird übernommen. Ebenso die Grundzüge der grünordnerischen Festsetzungen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass auch ohne die Aufstellung des B-Planes eine Bebauung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet bauplanungsrechtlich möglich ist.

→ Es kann eingeschätzt werden, dass die Nichtdurchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“, **nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen** führen kann.

3.3 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.

Erhebliche Beeinträchtigung bestehender und geplanter Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs können, aufgrund 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.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nicht voll- sondern teilversiegelt als Pflasterflächen, wassergebundene Decken, Ökopflaster o.ä. angelegt.
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Im Bebauungsplan wurden im Plangebiet großflächige private Grünflächen ausgewiesen, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Baufenster beschränkt und nur in diesen Bereichen eine Bebauung zu max. 60 % (GRZ = 0,4) möglich ist (vgl. Flächenbilanz Kap. 2.3). Lediglich Nebenanlagen sind auf den privaten Grünflächen zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche und die private Grünfläche sind zu begrünen. Zur Minimierung des Eingriffes in Natur- und Landschaft sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
- Je Baugrundstück ist im Vorgarten ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

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

4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

4.1 Bestandsaufnahme

Bestand:

Kulturgüter:

- Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale nach § 2 Abs. 5 a SächsDSchG.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Dies belegt der Bestand an archäologischen Denkmälern im Umfeld.

Sachgüter³:

- Die im Plangebiet befindliche Bebauung (Straßen, Wege, Gebäude etc.) sind Sachgüter im Sinne der Definition.

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

Planungsrechtlich ist in Teilbereichen des 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.

³ 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]

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

Nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes archäologische Denkmale betroffen sind. Daher müssen vor dem Beginn von Bodeneingriffen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

➔ Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ sind **nicht zu erwarten.**

4.4 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, in vom Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

5 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		
	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Anteiles überbauter Flächen. Einher geht ein Verlust aller Bodenfunktionen auf erstmals versiegelten Flächen. 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> temporärer Funktionsverlust (baubedingte Zerstörung des Bodengefüges und der Horizontabfolge durch Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung) und damit Verlust oder Einschränkung der Speicher-, Regler- und biotischer Lebensraumfunktion mögliche Kontamination (Beeinträchtigung der Speicher- und Regelfunktion und biotischer Lebensraumfunktion bei Havarien)
Wasser			
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Reduktion der Grundwasserneubildungsrate durch die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen . 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Grundwassers beziehen sich auf mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien) - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch die Erhöhung des Anteiles versiegelter Flächen. 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung durch mögliche Kontamination in der Bau- und Erschließungsphase (bei Havarien) - entsprechende Schutzvorkehrungen werden getroffen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> es sind kaum messbare Beeinträchtigungen zu erwarten
Tiere / Pflanzen und deren Lebensräume / Lebensraumfunktionen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> eine Verminderung der Lebensbereiche von Flora und Fauna durch zusätzliche Flächenbeanspruchung und durch (bereits stattgefundenen) Gehölzrodungen, eine Zerstörung der Vegetationsdecke und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna bei der baulichen Beanspruchung von Flächen, 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung, Verdichtung und im Falle von Havarien durch Schadstoffeinträge Permanenter und temporärer Verlust von Tierlebensräumen durch baubedingte Flächenbeanspruchung Tötung nicht fluchtfähiger Tiere Funktionsverlust, Beeinträchtigung von Teillebens-, Gesamtlebensräumen durch bauzeitliche visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen, Licht
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes bei Neubebauung im Sinne des Bebauungsplanes (dann Beendigung der Flächenverwahrlosung) 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes bei Neubebauung im Sinne des Bebauungsplanes (dann Beendigung der Flächenverwahrlosung) 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine messbaren Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Die Beeinträchtigung von archäologischen Kulturgütern kann ausgeschlossen werden, da vor Beginn der Erschließungs- u. Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Bebauung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Altstadtblick“ zu einer zusätzlichen Überbauung von Flächen im Vergleich gegenüber dem Bestand führen wird. Die größten Auswirkungen werden dabei bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten sein. Eine grundsätzliche Veränderung des Landschafts-, bzw. Ortsbildes, kann für das Plangebiet prognostiziert werden.

Aufgrund der dargelegten Bestandsituation, Vorbelastungen und Planungsauswirkungen wird weiterhin eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung **keine erheblichen Auswirkungen** bezüglich der Wechselwirkungen **zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen 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.**

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

7 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

7.1 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,
- Grünordnerische Planung / Erläuterungsbericht zum B-Plan „Altstadtblick“ [LOUISA SCHOENEICH; August 2012]

Kenntnislücken:

- Aufgrund des Zeitpunktes war im Plangebiet keine vollständige Erfassung der Avifauna mehr möglich. Mit der Auswertung des Brutvogelatlas wurde versucht, diese Kenntnislücke auszufüllen.
- Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Juni 2012 war eine Erfassung der Vegetation nicht lückenlos möglich.
- Die Ausführungen zum Boden und zum Grundwasser basieren überwiegend auf Stellungnahmen der jeweiligen Träger öffentlicher Belange. Um gesicherte Aussagen zu den Baugrundverhältnissen zu erlangen, wird dringend empfohlen, vor dem Beginn der Bauarbeiten entsprechende Baugrundgutachten zu erstellen.

7.2 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** Umweltwirkungen⁴.

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]

In den Entsprechenden Ausführungen 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:

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 Nordsachsen) unverzüglich anzuzeigen.

Schutzgut Tiere (baum- und gebäudebewohnende Tierarten)

Vor dem Beginn der Sanierung oder dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Bei einer Besiedelung mit besonders oder streng geschützten Arten sowie mit Vögeln sind gegebenenfalls spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

⁴ Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und /oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. [Fachkommission Städtebau; 2004]

1. Eventuell notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
2. Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn, ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute Beurteilung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig.
3. Vor Abbruch von Gebäuden sind dieselben auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen.

Schutzgut Kulturgut (archäologische Bodenfunde)

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, im von Bautätigkeit betroffenen Areal, archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei den Bauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

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-TDO) unverzüglich anzuzeigen.	<ul style="list-style-type: none"> → Boden → Wasser → Mensch 	II. und IV.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen 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"> → Tiere → Pflanzen → biologische Vielfalt → Boden → Landschaft → Mensch 	I., II., III. und IV.
Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist entlang der Erschließungsstraßen und in den Vorgärten der einzelnen Baugrundstücke je ein mittelkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> → Tiere → Pflanzen → biologische Vielfalt → Klima / Luft → Landschaft → Mensch 	I., II., III. und IV.
Wege, Plätze und Stellflächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort weitestgehend versickern kann.	<ul style="list-style-type: none"> → Boden → Wasser 	I. und II.
Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. 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.	<ul style="list-style-type: none"> → Boden → Wasser → Tiere → Pflanzen → Boden → Landschaft → Mensch 	I., II., III. und IV.
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie, im von Bautätigkeit betroffenen Areal, archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. 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"> → Kultur und Sachgüter 	II. und IV.

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 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen (noch im Gewährleistungszeitraum der Pflanzmaßnahmen)
- Kontrolltermine: 5 und 10 Jahre 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.

8. 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:

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um das Gelände eines ehemaligen über Jahre leerstehenden Verwaltungs- bzw. Wohnblockes. Kennzeichnend für diese Fläche ist auf Grund des getätigten Abbruches des Gebäudekomplex eine Wiesenflächen.

Aufgrund der Vorbelastungen kann prognostiziert werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vergleich zu bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird. Zu erwartende Umweltauswirkungen bleiben, insbesondere aufgrund der im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleiches, unter der Erheblichkeitschwelle. Ein Auslösen von Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Anhang

Pflanzliste 1

Obstgehölze

Apfelsorten (besonders robust)

Roter Eiserapfel
Rote Sternrenette
Albrechtapfel
Danziger Kantapfel
Schöner aus Herrnhut

Birnenbäume (besonders robust)

Köstliche aus Charneux
Gute Luise
Gräfin von Paris

Kirschsornten (besonders robust)

Grosse Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Pflaumen-, Zwetschken-, Mirabel- lensorten (besonders robust)

Bühlers Frühzwetsche
The Czar
Mirabelle aus Nancy
Ontariopflaume

Pflanzliste 2

Bäume und Sträucher

Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cor ylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme