

Stadt Oschatz
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Oschatz - Wermsdorfer Straße“

Begründung
zur Fassung vom 11.09.1996

Teil A: GRUNDLAGEN

1. Ziel der Planung

Das gesamte Gebiet der ehemaligen sowjetischen Liegenschaft (GUS - Kaserne Wermsdorfer Straße - ehemaliger Fliegerhorst) westlich von Oschatz unterlag als sogenanntes exterritoriales Gebiet nicht der kommunalen Planungshoheit und dem gemeindlichen Ortsrecht. Nach Rückgabe des Geländes an den Bund bzw. an den Freistaat Sachsen trat dort deutsches Recht und Kommunalrecht in Kraft.

Es obliegt der Stadt Oschatz, in Bauleitplänen die Nachfolgenutzungen festzuschreiben.

Der Stadtrat der Stadt Oschatz hat sich in mehreren Sitzungen intensiv mit der Entwicklung eines entsprechenden Flächennutzungskonzeptes für eine Revitalisierung der betroffenen Flächen beschäftigt. Im Rahmen einer „Vorbereitenden Untersuchung“ wurden die Grundzüge für ein Städtebauliches und Landschaftsplanerisches Leitbild erarbeitet und abgestimmt. Diese vorbereitende Planung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 05. April 1995 als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung gebilligt und mit den Trägern öffentlicher Belange fachlich abgestimmt.

Die Aussagen und Zielsetzungen dieser vorbereitenden Planung sowie die hierzu eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bilden die Grundlage der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan).

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Oschatz -
Wermisdorfer Straße"

Lage des Geltungs-
bereiches zum Stadt-
gebiet Oschatz
M. 1 : 25.000



Bayerische Landessiedlung GmbH
Zweigstelle Bayreuth
Bahnhofstr. 29
95444 Bayreuth



Di-Str-Hd

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfaßt den nördlichen Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes, der bislang vor allem als technischer Bereich für die militärischen Truppen gedient hat.

Das Gebiet umfaßt folgende Flurstücks - Nummern:

2671/1 Teilfläche, 2671/2, 2671/3, 2671/3, 2671/4, 2670/52, 2670/54, 2670/1 Teilfläche, 2670/2, 2960/2, 2966/9, 2966/8, 2966/1 Teilfläche, 2960/1 Teilfläche, 2961 Teilfläche, 2961/1 Teilfläche, 2964, 2967/1 Teilfläche, 2962 Teilfläche, 2577/3, 2577/1 Teilfläche sowie 2598 /4 Teilfläche,

jeweils Gemarkung Oschatz.

Gemäß der o.g. fachlichen Abstimmung der städtebaulichen Vorplanung mit den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den zuständigen Fachstellen umfassen die ausgewiesenen überbaubaren Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Oschatz - Wermsdorfer Straße“ weitgehend lediglich die bislang bereits bebauten / versiegelten Flächen des ehemaligen Technischen Bereiches sowie vorhandene / neu ausgewiesene Grün- und Freiflächen.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Aussagen im Landesentwicklungsplan Sachsen

Das Stadtgebiet Oschatz liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen in der Gebietskategorie „*Ländlicher Raum*“ (LEP II, 1.5). Diese Gebiete sind - neben ihrer geringen Verdichtung - vor allem durch ihre Wirtschaftsstruktur (überwiegend industrielle und gewerbliche Einzelstandorte, relativ hoher Beschäftigtenanteil in der Land- und Forstwirtschaft) gekennzeichnet.

Die Revitalisierung des ehemaligen Fliegerhorstes entspricht den Entwicklungszielen für diese Gebietskategorie (LEP II. 1.5.4. 1-6).

Das LEP Sachsen weist der Stadt Oschatz ferner aufgrund ihrer Größe, Lage, Funktion und Komplexität der Ausstattung die zentralörtliche Funktion eines *Mittelzentrums* zu (LEP 1.4.11). Mittelzentren sollen für ihre

Verflechtungsbereiche die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen (auch des gehobenen Bedarfs) decken und Standortvoraussetzungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Betrieben der Industrie und des Dienstleistungsbereichs bieten und damit die Schaffung eines breiten Angebots an Arbeitsplätzen ermöglichen (LEP: IV zu II.1.4.11).

Die Revitalisierung des ehemaligen Fliegerhorstes entspricht ferner u.a. folgenden Zielen des Landesentwicklungsprogrammes zur *Siedlungsentwicklung*:

- brachliegende Bauflächen sollen schnellstmöglichst beplant und einer Nutzung zugeführt werden (LEP III.4.4);
- die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einpassen (III.4.2);
- der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erneuerung von Siedlungskörpern soll Vorrang vor Neuausweisungen größerer Baugebiete eingeräumt werden (III. 4.3).

3.2 Aussagen des Regionalplanes Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen befindet sich zur Zeit in der Aufstellung; verbindliche Aussagen dieser Planungsebene für die Region Westsachsen liegen daher derzeit noch nicht vor.

Nach einer vorläufigen Arbeitsgrundlage des Vorentwurfes (Stand April 1994) verläuft eine *überregionale Entwicklungsachse Leipzig - Dresden* auch über das Stadtgebiet Oschatz.

Im Ländlichen Raum soll eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten bevorzugt in zentralen Orten entlang dieser Entwicklungsachsen angestrebt werden.

3.3 Flächennutzungsplanung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, führt die Stadt Oschatz zur Zeit ein Flächennutzungsplanverfahren durch. Der Flächennutzungsplan befindet sich gegenwärtig noch im Aufstellungsverfahren.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz (Stand: 23.08.1995) wurden sowohl die Ergebnisse der genannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ (mit dem Flächennutzungskonzept für den Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes) als auch die vorliegende Bebauungsplanung intensiv mit der städtebaulichen Gesamtplanung für das Stadtgebiet Oschatz abgestimmt. Damit soll sichergestellt werden, daß die im Geltungsbereich vorgesehenen baulichen Nutzungen mit der gesamtstädtischen Entwicklung harmonisieren und möglichst konfliktfrei realisiert werden können.

Nach der vom Stadtplanungsamt der Stadt Oschatz erstellten Flächennutzungsplanung ist eine *weitere Ausweisung von Gewerbegebieten im Stadtgebiet* dringend erforderlich.

Im Rahmen des genannten Flächennutzungskonzeptes wurde ergänzend - in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Leipzig - für das Gesamtgebiet der Stadt Oschatz eine Bauflächenbilanz erstellt (Zusammenstellung der überbaubaren Flächen, gegliedert nach Gewerbe, Wohnen, Misch- und Sondergebiete), in der die innerhalb des Bereiches des ehemaligen Fliegerhorstes Oschatz vorgesehenen Flächenausweisungen mit berücksichtigt wurden. Nach Angaben des Stadtplanungsamtes schöpfen die im Geltungsbereich ausgewiesenen Gewerbeflächen diese maximal zulässigen Flächen nicht aus.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“ für den Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Wermsdorfer Straße wurde die hieraus entwickelte Flächennutzungskonzeption auf Beschluß des Stadtrates vom 05. April 1995 auch zeichnerisch in den Flächennutzungsplan eingearbeitet und planerisch abgestimmt.

Der Nachweis der *Abstimmung mit der gesamtstädtischen Entwicklung* ist damit erbracht (siehe Anlage 1: Auszug aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplan - Entwurfes der Stadt Oschatz)

Teil B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. **Bauliche Nutzung**

Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Durch textliche Erläuterung (Punkt A., Nr. 1.1) werden folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1-4 sowie ergänzend nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-3 als allgemein zulässig erklärt:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planteil durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, durch die Festlegung von Baugrenzen, durch die Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhen und durch die Begrenzung von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl geregelt.

2. **Baugestaltung**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung werden überwiegend in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B, Punkt 1: Bauliche Gestaltung, Punkt 2: Werbeanlagen) getroffen.

Textlich werden hierzu jeweils Festsetzungen zu

- Fassadengestaltung;
- Dachform, Dachneigung und - eindeckung;
- Gebäudesockel;
- Zulässigkeit von Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen und Garagen

getroffen.

3. Erschließung

3.1 Ver- und Entsorgung

3.1.1 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Verlegung der Abwasserkanäle erfolgt mit Steinzeugrohren in ausreichender Tiefe, damit die angrenzenden Grundstücke und Gebäude ordnungsgemäß entsorgt werden können.

Die Abwässer werden am tiefsten Punkt gesammelt und mittels einer ca. 1000 m langen Druckleitung der bestehenden Kläranlage Oschatz zugeführt. Gegenüber einer eigenen Kläranlage im Bereich des Bebauungsplanes stellt dies die wirtschaftlichere Lösung dar.

3.1.2 Regenwasserbeseitigung

Die anfallenden Regenwasser werden an einem nordöstlich des Gewerbegebietes liegenden Tiefpunkt zusammengeführt und über ein zu erstellendes Regenbecken dem Vorfluter zugeleitet. Die Einmündung erfolgt nordöstlich des Gebietes. Eine weitergehende Regenwasserbehandlung ist nicht vorgesehen.

3.1.3 Wasserversorgung

Der ehemalige Fliegerhorst besaß eine Anbindung an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz und wurde über zwei Erdbecken und eine Druckerhöhungsanlage versorgt. Dieses System soll bei der Wasserversorgung des vorliegenden Baugebietes beibehalten werden. Die OEWA Wasser und Abwasser GmbH ist Betreiber der öffentlichen Trinkwasseranlage.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die Erstellung von entsprechenden Zisternen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sichergestellt. Die hierzu erforderlichen Detailplanungen wurden mit den Fachstellen des Landkreises abgestimmt. Damit ist gewährleistet, daß über die von der OEWA bereitgestellten Wassermengen von max. 10 l/s hinausgehend die erforderlichen Wassermengen in Zisternen zur Verfügung stehen.

Für die Wasserversorgung wird ferner weiterhin eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Da von Seiten der OEWA die benötigten Wassermengen nicht voll direkt geliefert werden können, wird eine zeitliche Zwischenspeicherung als Ausgleich erforderlich. Die steht - zumindest in der jeweils vorhandenen Kubatur - ebenfalls der Löschwasserversorgung zur Verfügung.

3.1.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die WESAG - Westsächsische Energieversorgung. Entsprechende vorbereitende Gespräche wurden bereits geführt.

Die Straßenbeleuchtung obliegt dem Baulastträger und wurde entsprechend vorbereitet. Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sollen einheitliche Leuchtkörper Verwendung finden.

3.1.5 Sonstige Verkabelungsarbeiten

Nach Möglichkeit sollen Kabeltrassen zur Ausführung kommen, in denen nicht nur die Kabel der Energieversorgung geführt werden, sondern auch die Telefon- und Fernsehkabel der Telekom. Auch hier sind bereits vorbereitende Gespräche geführt.

3.1.6 Gasversorgung

Da der ehemalige Fliegerhorst bereits mit Erdgas versorgt wurde, soll diese Energieversorgung für Heizzwecke weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Da die derzeit vorhandenen Leitungsquerschnitte für die Versorgung nicht ausreichen, sind neue Zuführungsleitungen erforderlich. Bis diese vorhanden sind, soll die Versorgung übergangsweise durch frei aufgestellte Flüssiggasbehälter gesichert werden.

3.2 Straßenbauliche Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung liegt an der Wermsdorfer Straße - S 38 - etwa mittig zwischen der Stadt Oschatz und der Gemeinde Lampersdorf. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine am östlichen Rand der ehem. Kaserne geplante Zufahrtsstraße (Anschluß an die Wermsdorfer Straße - S 38) mit einer Ausbaubreite von 6,5 m. Um eine ordnungsgemäße Anbindung zu erreichen sind in diesem Bereich Linksabbiegespuren vorgesehen.

Die Straße im Gewerbegebiet selbst ist ebenfalls mit einer Ausbaubreite von 6,5 m vorgesehen. Ein Gehweg entlang der Straße ist durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Im Grünstreifen soll eine alleeartige Baumbepflanzung erstellt werden. Die zwei vorgesehenen Stichstraßen sollen dagegen erst nach Verwertung der nördlichen Grundstücke bzw. Erschließung des II. Bauabschnittes des Gewerbegebietes (vgl. "Vorbereitende Untersuchungen") ausgebaut werden.

Der Ausbau der Straßen erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien. Die Oberflächengestaltung ist unter Anpassung an die Gegebenheiten zu wählen. Zur Auswahl stehen Schwarzdecken, Natursteinpflaster und Betonpflaster. Die Ausbaustärke der Straßen und Wege erfolgt entsprechend den vorzunehmenden Bodenuntersuchungen in Verbindung mit der geographischen Lage des Gebietes. Die Fußwege entlang von Straßen sollten in Schwarzdecke oder Pflaster ausgeführt werden. Die Gehwege im Gelände sollten nach Möglichkeit mit weitfugigem Betonpflaster, Rasensteinen oder anderen wasserdurchlässigen Oberdecken befestigt werden.

Um eine gesicherte fußläufige Verbindung zur Stadt Oschatz zu gewährleisten, ist entlang des Geländes des ehemaligen Fliegerhorstes und weiterführend bis nach Oschatz ein Rad- und Fußweg vorgesehen. Dieser soll von Seiten des Straßenbauamtes Torgau erstellt werden und in einem weiteren Abschnitt bis nach Lampersdorf weitergeführt werden. Der Rad- und Fußweg soll zumindest in Richtung Oschatz eine ausreichende Beleuchtung erhalten.

3.3 Bodenaushub

Die sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs (im Rahmen des BauGB § 9 Abs. 1 Pkt. 17, Abs. 2) ist sicherzustellen. Bodenaushub ist nicht als Abfall zu lagern; Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Einbau im Rahmen des Massenausgleichs / Nivellierung, Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse etc.).

4. Lärmimmissionen

4.1 Flugplatz

Um die Lärmbelastigung der vorgesehenen Bebauung durch den direkt anschließenden Flugplatz zu erkunden, wurde ein Schallgutachten erstellt.

Das Ergebnis dieses Gutachtens liegt vor und ermittelte lediglich für die südöstlich liegenden Plattenbauten eine Lärmbelastigung bei der derzeitigen Frequentierung des Flugplatzes.

Die östliche Zufahrtsstraße unterquert die Start- und Einflugschneise. Eine Behinderung des Fahrverkehrs tritt hierdurch nicht ein. Die erforderlichen Höhenabstände sind eingehalten.

4.2 Abschirmung zum südlich angrenzenden Wohngebiet (Flächennutzungsplan)

Da im Flächennutzungsplan eine Erweiterung des südwestlich gelegenen Wohngebietes vorgesehen ist, welche an das Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes anschließt, wurde auch hier eine auf die Zukunft ausgerichtete Untersuchung der Lärmimmissionen durchgeführt. In der Untersuchung werden keine Bedenken gegen die Lage der Wohngebietserweiterung erhoben. Eine Lärmbelastigung ist nicht zu erwarten.

Dennoch wird für die südlich gelegenen Gewerbeflächen eine *Begrenzung des maximal zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels* (differenziert nach Tag- und Nachtwerten) festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß lärmbedeutsame gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nur im nördlichen Bereich angesiedelt werden, im südlichen Bereich dagegen vorrangig nicht störendes Gewerbe (Betriebe ohne intensiven LKW-Zulieferverkehr und ohne regelmäßigen Maschinenlärm im Außenbereich) vorgesehen wird (vgl. Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen: Lärmschutz).

Teil C: LANDSCHAFTSPLANUNG

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Landschaft

Natürräumlich gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Oschatz - Wernsdorfer Straße' zum Nordsächsischen Platten- und Hügelland. Das natürliche Landschaftsbild ist flach und nur durch leichte wellenartige Erhöhungen gekennzeichnet. Nördlich und östlich des Bebauungsgebietes findet sich großflächig Grünland, das derzeit als Schafweide genutzt wird, südlich befindet sich Altoschatz mit einem ehemaligen Steinbruch. Der westlich angrenzende Mischwald gehört zum Oschatzer Stadtwald, der dann in das Landschaftsschutzgebiet 'Wernsdorfer Forst' übergeht.

1.2 Geologie und Böden

Das gesamte Gelände des Bebauungsgebietes liegt auf Rochlitzer Quarzporphyr, einem vulkanischen Gestein von mehreren 100m Mächtigkeit, das teils plattig, teils massiv ausgebildet ist. Aufliegend finden sich mittel- bis tiefgründige Bodengesellschaften der Fahlerde mit einem hohen Anteil an Decklöß. Im nordöstlichen Bereich herrschen schwere, flachgründige Staugleybodengesellschaften mit Anteilen von Berglehm und Braunerde vor.

1.3 Gewässer

Auf dem Gelände befinden sich zwei kleinere Weiher, die bis 1991 extensiv fischwirtschaftlich genutzt wurden. Zur Zeit werden sie mißbräuchlich zur Karpfenzucht verwendet, womit der Wert als Laichplatz für Lurche wesentlich beeinträchtigt ist.

1.4 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle Vegetation ist die Vegetation, die sich heute nach Aufhören und Ausschluß des menschlichen Einflusses auf die Landschaft einstellen würde. Sie ist Ausdruck für das Leistungsvermögen eines Standortes und bildet u.a. eine Orientierungshilfe zur Entwicklung naturnaher Waldbestände. Als natürliche Waldgesellschaft sind die Eichen- Hainbuchen- Wälder der Lößgebiete mit einem größeren Anteil an Winterlinden vorherrschend, typische Sträucher sind Hasel, Weißdorn - Arten, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Schwarzdorn, gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Hartriegel. In Feucht- und Nasswiesenbereichen Auwälder.

2. Bestandsbeschreibung und -bewertung

2.1 Vegetation

Im Untersuchungsgebiet finden sich unterschiedliche vegetationskundliche Teilbereiche, die sich jedoch in ihrer Artenzusammensetzung sehr an die potentielle Vegetation anlehnen, wobei struktur- und vegetationsarme Brachlandschaften, die nur vereinzelt von Pioniergehölzen unterbrochen werden, vorherrschend sind.

Sie lassen sich zusammenfassend charakterisieren:

- * Brachlandschaften, die stark anthropogen geprägt sind, Pioniergehölze und Ruderalvegetation sind hier vorherrschend;
- * Weiherlandschaften mit großflächigen Verlandungszonen und charakteristischen Saumgehölzen;
- * Eichenmischwaldbestände mit standortgerechten Gehölzarten
- * Großflächige Sukzessionsflächen;
- * Vereinzelte alteingewachsene standortgerechte Bäume (Eichen)

2.2 Tierwelt

Im Bebauungsgebiet sind vor allem Amphibien für die faunistische Bedeutung maßgebend. Es sind Tierarten registriert, die gemäß Roter Liste vom Aussterben bedroht oder im Bestand gefährdet sind (wie z.B. Kammmolch, Teichmolch, Teichfrosch, Grasfrosch).

Naturraumschwerpunkte für diese Arten liegen in den meist wassergefüllten kleineren Vertiefungen mit angrenzenden Nass- und Feuchtwiesenbereichen und in den Weihern.

Weitere faunistische Schwerpunkte liegen auf dem Vorkommen von Vögeln, von denen ein geringer Teil als Brutvögel registriert wurden. Sie bevorzugen Sukzessionsflächen, artspezifische Gehölzinseln, deren Randzonen und Wiesenflächen.

Besonders günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung und den Erhalt von Arten liegen im vernetzenden Grüngürtel, der die kleinteiligen Vegetationsstrukturen von Sukzessionsgesellschaften, Gehölzinseln und offenen Wiesenflächen sowie den Weihern mit Verlandungszonen und Feuchtwiesenbereichen mit dem großflächigen Waldbestand des südlich angrenzenden Bebauungsgebietes 'Wohngebiet' verbindet.

2.3 Biotope

Innerhalb des Bebauungsgebietes finden sich einige Biotope, die aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes als besonders wertvoll einzuschätzen und gemäß § 26 'Schutz bestimmter Biotope' des SächsNatschG vom 11. Oktober 1994 geschützt sind. Hierzu gehören Röhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Gebüsche und einschließlich ihrer Staudensäume, Einzelbäume (vgl. auch Pkt. 2.1 Vegetation).

3.. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

3.1 Erschließungsanlagen

Der Ausbau der Erschließungsanlagen berücksichtigt und belässt die Biotope in ihren Randlagen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine beidseitige Bepflanzung mit Lagefestsetzung vorgesehen.

Innerhalb der vernetzenden Grünstrukturen ist eine extensive Freizeitnutzung durch Spazierpfade auf wassergebundener Decke vorgesehen, um einer Zerschneidung der Vegetationsbereiche entgegen zu wirken.

3.2 Bauliche Anlagen

Neue bauliche Anlagen konzentrieren sich im wesentlichen auf Brachflächen und Vegetationsflächen von geringer Wertigkeit. Wertvolle Vegetationsstrukturen sind großflächig von der Bebauung ausgegrenzt.

4. Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Ökologische Festsetzungen

Als Ausgleich zu obengenannten Eingriffen wurde folgendes festgelegt:

- * Großflächige und gehölzinselartige Pflanzung von Waldstrukturen (mit Kernpflanzung und Waldmantel).
- * Pflanzungen von Alleen entlang der Erschließungsanlagen
- * Anlegen von Sichtschutzpflanzungen
- * Ausweisung großflächiger Sukzessionsflächen
- * Anlegen von Verlandungszonen an den vorhandenen Weihern

4.2 Bewertung des Natur- und Landschaftsschutzes zur Berechnung von Ausgleichsflächen auf der Grundlage des Entwurfes der Rechtsverordnung zur Eingriffsregelung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Torgau - Oschatz (siehe Anlage 2: Schreiben des Landratsamtes vom 26.10.1995) wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Bewertung des Natur- und Landschaftsschutzes festgesetzt:

Eingriffsfläche 24.4 ha

Zustand vor dem Eingriff	Kategorie	Wertzahl	Punkte
1.32 ha versiegelte Fläche (Straßen, Lagerflächen)	A0	0.0	0
2.2 ha bebaute Fläche	A0	0.0	0
0.47 ha bestehender Wald	A8	0.8	3.760
0.26 ha geschützte Fläche nach § 26 'Schutz bestimmter Biotop' (Teiche)	A10 + B3	1.0 + 0.2	3.120
0.47 ha Grünanlagen mit altem Baumbestand	A8	0.8	3.760
12.3 ha Intensivgrünland	A2	0.2	24.600
7.38 ha Flächen mit extensiver Landnutzung (Bereiche nördlich des ehemals eingezäunten Kasernengeländes)	A7	0.7	51.660
Summe			86.900

Zustand nach dem Eingriff mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Kategorie	Wertzahl	Punkte
7.0 ha bebaute Fläche	A0	0.0	0
4.5 ha versiegelte Fläche	A0	0.0	0
2.2 ha wasserdurchlässige, versiegelte Fläche	A1	0.1	2.200
0.47 ha bestehender Wald	A8	0.8	3.760

0.4 ha Aufforstung auf ehem. Intensivgrünland* (mit naturnaher Baumarten zusammensetzung)	A8 - A4	0.4	1.600
0.39 ha Sukzessionsfläche	A7	0.7	2.730
0.75 ha Sukzessionsfläche auf ehem. Intensivgrünland *	A7	0.7	5.250
0.35 ha Randbegrünungsflächen (Straßen)	A2	0.2	700
4.5 ha Grünanlagen ohne alten Baumbestand	A4	0.4	18.000
0.4 Grünanlage mit altem Baumbestand	A8	0.8	3.200
3.18 ha Heckenpflanzung	A4	0.4	12.720
0.26 ha geschützte Fläche nach § 26 'Schutz bestimmter Biotope' (Teiche)	A10 + B3	1.0 + 0.2	3.120
Summe:			53.280

* ehem. Intensivgrünland: Stark anthropogen beeinträchtigte Grünflächen z. B. durch Befahren, Nutzung als Lagerflächen

Ausgleichsdefizit: $86.900 - 53.280 = 33.620$ Punkte

Das Punktdefizit wird mit den Ausgleichsmaßnahmen des unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplanes 'Wohn- und Mischgebiet Oschatz' und dem sich dadurch ergebenden Ausgleichsüberschuß verrechnet. Diese Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf eine großflächig angelegte Grünvernetzung (mit ausgewiesenen Sukzessionsflächen und neuer Bewaldung), die gleichzeitig das Gewerbegebiet vom Wohngebiet räumlich trennt.

Ausgleichsbilanz:

Bebauungsplan 'Wohn - und Mischgebiet': Ausgleichsüberschuß : 50.000 Punkte
 Bebauungsplan 'Gewerbegebiet': Ausgleichsdefizit: 33.620 Punkte

Teil D: UMSETZUNG DER PLANUNG

1. Kosten

Die zu erwartenden Kosten für die Erschließung des Geltungsbereiches nach vorliegendem Bebauungsplan belaufen sich auf rund 7.300.000,--DM. Diese Kosten ergeben sich nach folgender Kostenaufstellung:

		Länge (m)	Breite / DIM	Fläche	Kosten je Ein.	Summe	
Gewerbestraße	Straße	980	6,5	6240	200,00 DM	1.248.000,00 DM	
	Gehweg abg.	900	1,5	1350	100,00 DM	135.000,00 DM	
	Gehweg	850	2	1700	150,00 DM	255.000,00 DM	
	Beleuchtung	20	Stk.		3.500,00 DM	70.000,00 DM	
	RW-Kanal	860	B300/800		800,00 DM	688.000,00 DM	
	SW-Kanal	860	Stzg250/300		600,00 DM	516.000,00 DM	
	Wasserleitung	950	DN150		300,00 DM	285.000,00 DM	
	Begrünung	60			300,00 DM	18.000,00 DM	
	Parkflächen ö.	100	5	500	170,00 DM	85.000,00 DM	
						<u>3.300.000,00 DM</u>	3.300.000,00 DM
Stichstraße 1+2	Straße	330	6,5	2145	200,00 DM	429.000,00 DM	
	Gehweg abg.	330	1,5	495	100,00 DM	49.500,00 DM	
	Gehweg	300	2	600	150,00 DM	90.000,00 DM	
	Fußweg	600	2,0	1200	50,00 DM	60.000,00 DM	
	Beleuchtung	10	Stk.		3.500,00 DM	35.000,00 DM	
	RW-Kanal	1150	B300/800		800,00 DM	920.000,00 DM	
	SW-Kanal	800	Stzg250/300		600,00 DM	480.000,00 DM	
	Wasserleitung	330	DN150		300,00 DM	99.000,00 DM	
	Begrünung	20			300,00 DM	6.000,00 DM	
	Parkflächen	30	5	150	170,00 DM	5.100,00 DM	
						<u>2.173.600,00 DM</u>	2.173.600,00 DM
						5.473.600,00	
						821.040,00	
						<u>6.294.640,00</u>	
						944.196,00	
						<u>7.238.836,00</u>	

2. Finanzierung

Nach Maßgabe der Bebauungsplanung werden je nach Flächenanteil die von den Erschließungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke zur Finanzierung herangezogen. Die Anforderung erfolgt seitens des Erschließungsträgers, GEO-GmbH (Gesellschaft zur Entwicklung des Raumes Heideiland, Sitz Oschatz mbH) mit den Grundstücksverkäufen.

Der Subventionsanteil durch den Einsatz von Förderprogrammen wird über den Erschließungsträger an die Erwerber der Grundstücksflächen weitergegeben.

Erstellt durch:

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH
Zweigstelle Bayreuth

Bahnhofstraße 29, 95444 Bayreuth
str-di-hd 11.09.1996

