

Große Kreisstadt Oschatz
BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADTBlick“



Gründordnerische Planung | Erläuterungsbericht

Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Louisa Schoeneich
Louisenstr. 52 | 01099 Dresden

RUF 0351-851.876.00
@ louisa.schoeneich@gmail.com

Dresden, April 2013

Im Auftrag der
Oschatzer Wohnstätten GmbH
Lutherstraße 18 | 04758 Oschatz

In Kooperation mit der
Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Oschatz
Neumarkt 1 | 04758 Oschatz

BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

Bebauungsplan: Planungsamt Stadtverwaltung Oschatz

Stand: 18.07.2012

Maßstab: 1:1000

Top. Karte 1 : 10.000

Luftbildaufnahme 2010

Ortsbegehungen am 15.06.2012,

Literatur siehe Literaturverzeichnis

GRÜNDORDERISCHE PLANUNG „ALTSTADTBlick“ ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALT

- 04 > 1. Lage des Planungsgebietes „Altstadtblick“ und Vorhaben
- 04 > 2. Rechtsgrundlagen und Methodik
- 07 > 3. Aktuelle Flächennutzung und Biotoypenausstattung
- 14 > 4. Flächenbilanz
- 16 > 5. Eingriffsbeschreibung und -bewertung mit Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung
- 19 > 6. Festsetzungen / grünordnerische Erfordernisse und Hinweis
- 25 > 7. Literaturverzeichnis
- 26 > Anhang: Pflanzliste
 - >> Obstgehölze
 - >> Heutige potentielle natürliche Vegetation / heimische und standortgerechte Gehölze



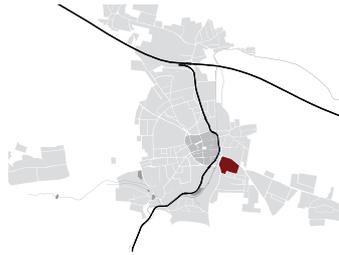
Lageplan | Einordnung Planungsgebiet „Altstadtblick“ im Stadtgebiet Oschatz

Maßstab 1:15.000



Freiraumkonzept im gesamtstädtischen Kontext

Maßstab 1:15.000



1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES „ALTSTADTBlick“ UND VORHABEN

Land: Sachsen Stadt: Oschatz

Flurstücke: 2123/1 und Teilbereiche der Flurstücke: 2145; 2146; 2147; 2148; 2149; 2150

Größe: 9026 m²

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Oschatz, leicht erhöht, mit Aussicht auf den Collm und die Oschatzer Altstadt (siehe Lageplan). Das Gebiet zeichnet sich durch seine ruhige und durchgrünte Lage am Hang sowie die Nähe zum Stadtkern aus.

Auf einer Fläche von ca. 9026 m² soll ein neuer qualitätvoller Wohnstandort entstehen. Mit diesem Altstadtnahen und im Grünen liegenden neuen Wohnstandort wird das Wohnraumangebot in Oschatz bereichert und die Stadt als Wohnstandort gestärkt (vgl. SEKO Oschatz 2008, S.9). Die planmäßige, bauliche Entwicklung ermöglicht bestehende Freiraumstrukturen zu verknüpfen und das Stadtbild und die Wohnqualität positiv zu beeinflussen.

Geplant ist neben dem neuen Wohnstandort eine öffentliche, grüne Freiraumverbindung zwischen den im Süden angrenzenden Oschatzer Stadtwald und in Richtung Norden über den Oschatzer Friedhof in das Oschatzer Hügelland leitet (siehe Freiraumkonzept im gesamtstädtischen Kontext). Ein Teilstück dieser geplanten Freiraumverbindung befindet sich im Plangebiet.

Die grünordnerischen Planungen werden deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtblick“ in der Stadt Oschatz aufgestellt.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND METHODIK

§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG:

Als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Soweit geeignet, sind die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach §4 Abs. 1 Satz 2 als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen. Sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt oder sind diese bereits berücksichtigt, kann von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes ganz oder teilweise abgesehen werden.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Bestandsstruktur - die sich aus einer ehemals bebauten Fläche und Kleingärten zusammensetzt - wurde im Vorfeld der Planung entschieden, auf die Erstellung eines umfangreichen Grünordnungsplanes zu verzichten.

Bei der vorliegenden Arbeit handelt es sich um einen „kleinen Grünordnungsplan“ bzw. Grünordnerische Ergänzungen zum Bebauungsplan mit folgenden Inhalten:

1. Aufnahme und Darstellung der aktuellen Flächennutzungs- und Biotoptypenausstattung,
2. Flächen- und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
3. Erarbeitung von Grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist die Integration grünordnerischer Belange in den Bebauungsplan. Für den Grünordnungsplan als Bestandteil der Bauleitplanung wird nach § 1 BauGB folgendes festgelegt:

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

... die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

... gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Die Bedeutung umweltschützender Belange in der Abwägung geht aus dem § 1a BauGB hervor. So werden u.a. folgende Grundsätze formuliert:

(1) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(2) In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 sind auch zu berücksichtigen:

... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

(3) Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Fläche zum Ausgleich und Festsetzung nach § 9 als Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen.

Der Grünordnungsplan ist von der Kommune als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzustellen und hat die Aufgabe, die Ziele und die für Ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Karte und Text darzustellen.

Nach § 1a Abs. 2 Nr.2 BauGB wird in Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewandt. Da es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG handelt, sind die §§ 19 und 20 des BNatSchG über die Zulässigkeit und den Ausgleich von Eingriffen sowie das allgemeine Verfahren bei Eingriffen zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG sind:

... Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

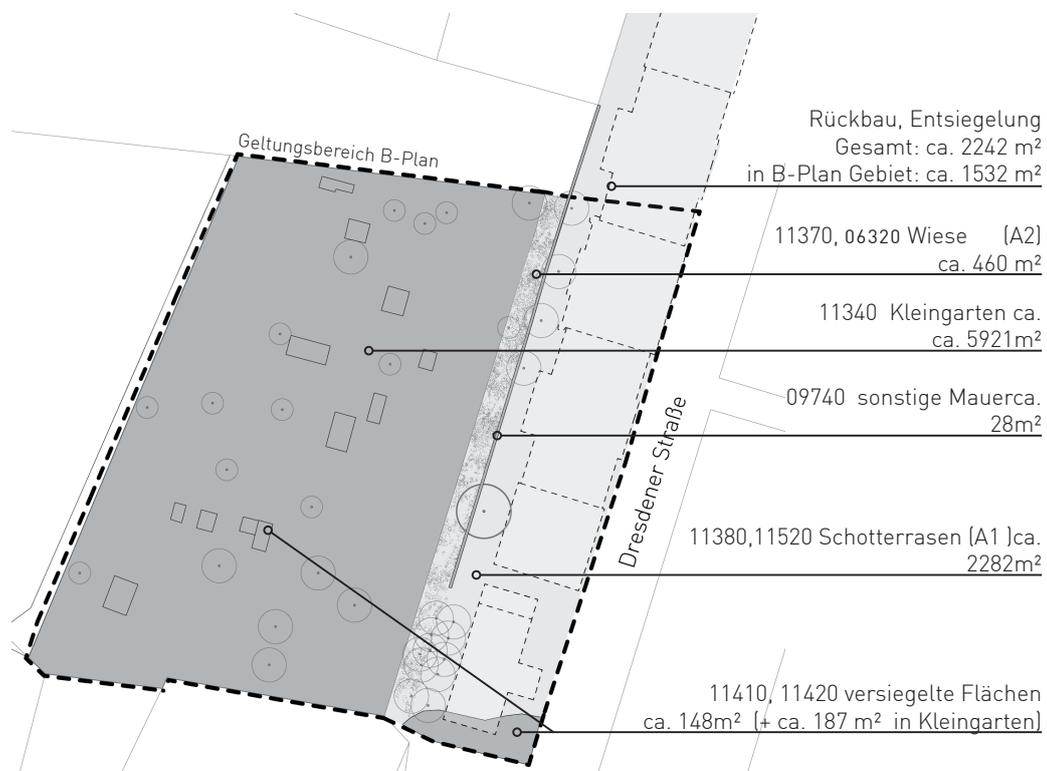
Die Verursacher von Eingriffen sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Auswirkungen zu minimieren sowie diese auszugleichen bzw. zu ersetzen. In jedem Einzelfall ist bei nicht ausgleichbaren Eingriffen abzuwägen, ob ein geplanter Eingriff überhaupt genehmigungsfähig ist.

Im Grünordnungsplan werden die Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zur Übernahme in den Bebauungsplan (§ 1a Abs.3 BauGB) erarbeitet.

Hinsichtlich der Zuordnung von Teilflächen des Plangebietes zu den Biotopkategorien gemäß der Biotoptypenliste 1994 sind die Flächen des Plangebietes im Wesentlichen nachfolgenden Biotoptypen zuzuordnen:

11380,11510/11520	Sonstige Grünanlage; Freifläche, Bauflächen, offenes Bauerwartungsland (A1)
11370, 06320	Garten- und Grabeland, Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte (A2)
11340	Kleingartenanlage (A3)
11410, 11420	Straße, Weg (vollversiegelt), Platz, versiegelt
09740	Mauer (ca. 50 cm breit, 30 cm hoch)
02220, 02230	Einzelbaum, Solitär; Baumgruppe, weitständig

Nachfolgend wird eine nähere Beschreibung der Biotope anhand der Aufnahmeflächen innerhalb des Plangebietes vorgenommen.



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 Garnisonszeit stammende, markante Gebäudekomplex wurde nach der Wende als Arbeitsamt genutzt und so in Oschatz auch als „altes Arbeitsamt“ ein Begriff. In den letzten Jahren 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, als räumliche Grenze zur Kleingartenanlage, befinden sich einzelne, in Reihe stehende Bäume (siehe Plan „Gehölzbestand“).

Aufnahmefläche A2: Wiese

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

FLÄCHE: KLEINGARTENPARZELLEN (A3)

Aufnahmefläche A3: Kleingartenanlage

Auf dem Plangebiet befinden sich 11 von insgesamt 34 Kleingärten der Kleingartenanlage „Gänsegrube“. Kennzeichnend für diese Fläche ist ein hoher Anteil Grabeland und Rasen und kleineren überbauten Flächen (Gartenlauben, Wege). Desweiteren befinden sich in diesem Gebiet mehrere Obstbäume und Ziergehölze (siehe Plan „Gehölzbestand“).

FLORA

Der Bestand wurde im Juli 2012 aufgenommen. Folgende Pflanzenarten konnten nachgewiesen werden:

Aufnahmefläche A1 und A2

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 - Rotschwingel

Hedera Helix - Efeu

GEHÖLZBESTANDSLISTE

Die Standorte der Gehölze wurden durch Aufnahme vor Ort und mit Hilfe einer Luftbilddaufnahme von 2010 ermittelt. Die in der folgenden Gehölzbestandsliste angegebenen Höhen wurden geschätzt. Der Stammumfang (STU) der Gehölze, die sich innerhalb privat genutzter Kleingärten befinden, wurde zum großen Teil gemessen, der Rest geschätzt. Erfasst wurden alle Bäume ab einem Stammumfang (STU) von 10 cm in 1 m Höhe. Es gibt keine Gehölze, die in der Roten Liste erfasst sind.

Rechtsgrundlage zum Baumschutz in Sachsen

Nach dem Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Nr. 12/2010 vom 18.10.2010, Seite 270 „Gesetz zur Vereinfachung des Landesumweltrechtes“ sind für Bäume in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz bei einer beabsichtigten Fällung keine Ausnahmegenehmigung nach der kommunalen Baumschutzsatzung (Fällgenehmigung) mehr erforderlich. Gleiches gilt für Bäume der Arten Pappel, Birke, sogenannte „Baumweiden“, Obstbäume, Nadelgehölze und abgestorbene Bäume auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken. Alle anderen Baumarten auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken unterliegen erst ab einem Stammumfang von 1 m, gemessen in 1 m Höhe der kommunalen Baumschutzsatzung. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es derzeit in Oschatz keine Baumschutzsatzung gibt.

Ein besonderen Schutz unterliegen allerdings bestimmte Arten die u.a. in der Roten Liste erfasst sind.

Es gilt ein generelles Fällverbot im Zeitraum vom 1. März - 30. September.

Quellen:

Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
Nr. 12/2010 vom 18.10.2010, Seite 270
„Gesetz zur Vereinfachung des Landesumweltrechtes“

SächsNatschG §§ 22, 25, 26
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Rote Liste Farn- und Samenpflanzen Sachsen

BArtSchV- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier und Pflanzenarten, Anlage 1 (zu § 1)

BNatschG 2010, § 39

Gehölzbestandsliste

Nr.	Gehölz Baumart deutsch	Botanische Bezeichnung	Stammumfang STU in cm	geschätzte Höhe in m	Kronen- durchmesser 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 pungens	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 pungens	107	10	6
12	Blaufichte	Picea pungens	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

FAUNA - ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEFASSUNG

RECHTLICHE GRUNDLAGE UND METHODIK

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 i.V.m. Abs.5 BNatSchG. Darin heißt es, dass nur die streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten relevant sind. Geprüft wird,

ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft.

Neben der Prüfkaskade ist die Entwicklung verbotsmeidender Maßnahmen ein wesentlicher Bestandteil des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Untersuchung der derzeitigen Lebensraumbedingungen des Plangebietes. Dazu wurden die einzelnen Biotope für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kartiert. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen wird zunächst eine Potentialabschätzung des Vorkommens der gem. Anhang IV der FFH RL und VSch RL geschützten Arten vorgenommen.

WIRKFAKTOREN DES VORHABENS

Nachfolgend werden Wirkfaktoren, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes relevante Beeinträchtigungen und Störungen von relevanten Arten verursachen könnten kurz aufgeführt.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit den Bauarbeiten zur Errichtung der Erschließungsanlagen und der Wohngebäude verbunden sind. Die Störung wird durch Lärm und optische Störung der eingesetzten Baumaschinen. Da diese Störungen nur von beschränkter Dauer sind und nur einen eingeschränkten

Wirkungsraum haben, werden diese Störungen als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist der Flächenentzug durch die neuen baulichen Anlagen zu werten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Störwirkungen sind die mit der Wohnnutzung verbundenen Störungen für die Fauna durch Menschen und Fahrzeuge zu erwarten. Da sich das Baugebiet innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen befindet und eine Umnutzung von Brachflächen und Kleingartenflächen zu einer durchgrüneten Wohnhaussiedlung mit Gärten und Obstwiesen vorgesehen ist, sind diese Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

EMITTLUNG ENTSCHEIDUNGSRELEVANTER ARTENGRUPPEN

Im Ergebnis einer Beurteilung der örtlichen Bedingungen des beplanten Gebiets, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab die Einschätzung, dass im konkreten Planungsfall die Avifauna (mögliche Brutvogelvorkommen) zu entscheidungsrelevanten Artengruppen bleiben. Hier erfolgte die gesonderte Untersuchung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt keine Funktion als Ruhe- oder

Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat.

Bei den Geländebegehungen im August 2012 konnten im Rahmen von Zufallsbeobachtungen nur wenige, meist weit verbreitete und häufige Vogelarten erfasst werden.

Da für die Avifauna die Monate März/April der Haupterfassungszeitraum sind, wurden weitere Erfassungen der Avifauna innerhalb des Planungsgebiets Ende März und Anfang April vorgenommen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der vorhandenen Habitatausstattung des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass mit diesem eingeschränkten Untersuchungsumfang für das Plangebiet mit hinreichender Sicherheit der Nachweis der Brutvögel möglich ist. Im Ergebnis der Geländeerhebungen konnten folgende Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden:

Turdus merula - Amsel und *Fringilla coelebs* - Buchfink

Für das Plangebiet nachgewiesene Brutvogelarten sind durch die Vogelschutzrichtlinie geschützt, gehören aber zu den ungefährdeten und häufig verbreiteten Arten. Potenziell besteht durch die geplanten Bauvorhaben eine Gefährdung für Brutplätze der nachgewiesenen Arten, soweit diese während der Brutzeit ausgeführt werden.

Neben den nachgewiesenen Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes sind bei der örtlichen Erhebung weitere folgende Vogelarten Nachbarschaft zum Plangebiet festgestellt worden.

Pica pica - Elster, *Phoenicurus ochruros* - Hausrotschwanz, *Parus major* - Kohlmeise, *Parus caeruleus* - Blaumeise, *Corvus corone corone* - Rabenkrähe, *Carduelis carduelis* - Stieglitz, *Passer domesticus* - Haussperling, *Sturnus vulgaris* - Star, *Columba palumbus* - Ringeltaube, *Erithacus rubecula* - Rotkehlchen.

Diese Arten sind wahrscheinlich Brutvögel in dem angrenzenden Gebiet (Stadtwald und Kleingärten). Diese Arten sind im Plangebiet Nahrungsgäste. Auswirkungen durch das Planvorhaben auf diese Arten sind nicht zu erwarten, da derzeit im Plangebiet (Brachfläche) für diese Arten keine geeigneten Bruthabitate vorhanden sind.

Die durch die Planung neu beanspruchte Fläche ist im Vergleich zur Gesamtfläche des Lebensraumes lediglich ein kleiner Teilbereich, auf dem durchschnittlich ein Nest pro potentielle Brutvogelart vorkommen kann. Als Bezugsrahmen für eine Population wird hier das Stadtgebiet Oschatz festgelegt. Im Stadtgebiet gibt es große Bereiche mit vergleichbaren Lebensräumen, die darauf schließen lassen, dass die nachgewiesenen Brutvogelarten eine stabile Population aufweisen. Populationen aus Einzelindividuen o.ä. können damit ausgeschlossen werden. Sollte es durch das geplante Vorhaben zu einer Verdrängung von Individuen der potentiellen Brutvogelarten durch das Bauvorhaben kommen, ist aufgrund der weiterhin als Lebensraum zur Verfügung stehenden Flächen nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert. Zudem ist für die festgestellten Arten (insbesondere für die Amsel) davon auszugehen, dass diese auch innerhalb neu bebauter Grundstücke geeignete Bruthabitate finden.

Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG entfällt, da die in Anhang IV der FFH RL gelistete Arten im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorkommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden. Die geplante Bebauung und die spätere Nutzung des Gebietes führen, unter Berücksichtigung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, nicht dazu, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote eintreten werden.

4. FLÄCHENBILANZ

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

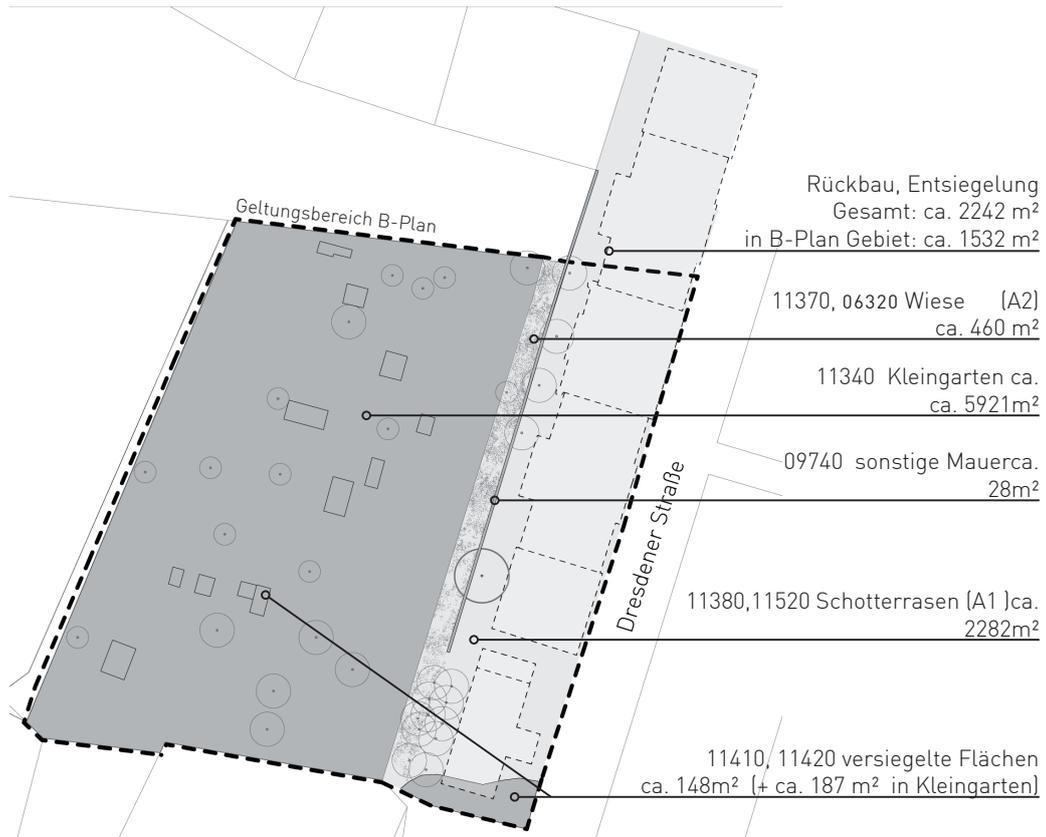
Gegenüberstellung Bestand - Planung	Fläche in m²	Anteil in %
versiegelte Fläche BESTAND	2445,8	27,10
versiegelte Fläche PLANUNG	5714	63,31

Fläche M2 - an das B-Plangebiet angrenzend	Fläche in m²	Anteil in %
Entrée Altstadtblick	377	100
Rückbaufläche (Entsiegelung der Fläche 2010)	280	74,3

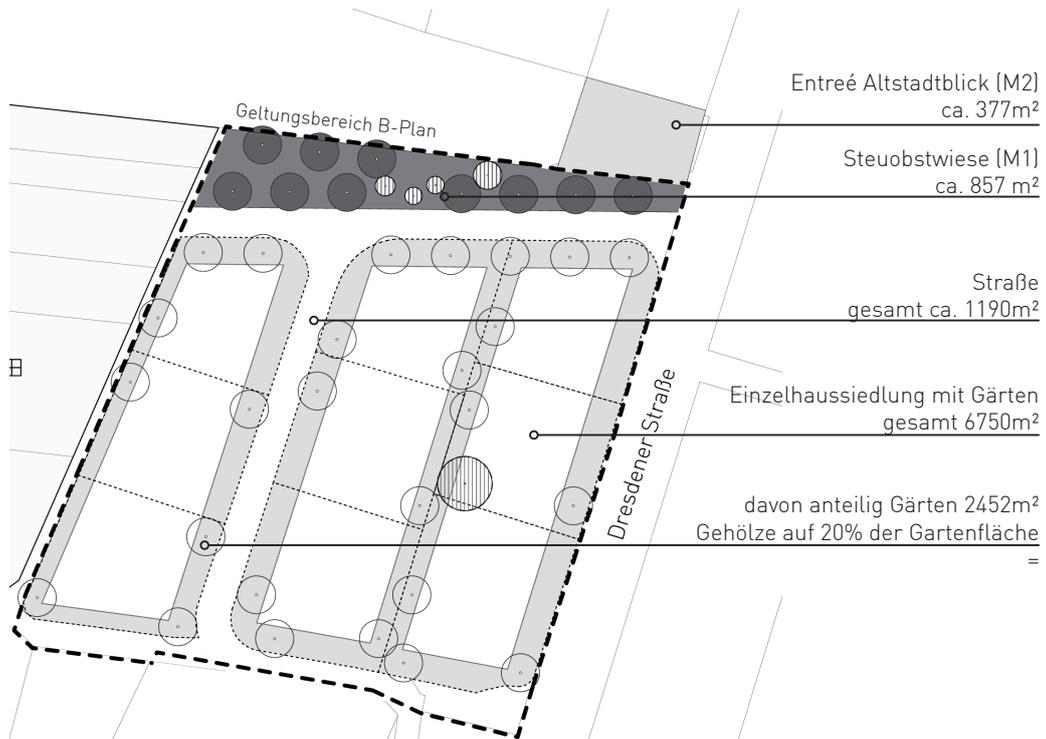
Die 2010 erfolgten Abbruch- und Rückbaumaßnahmen der ehemaligen Ulanenkaserne (ca. 2.080 m²) wurden in die Gegenüberstellung mit einbezogen.

Hinweis: Die Berechnung des geplanten Versiegelungsgrades bzw. überbaute Grundstücksfläche erfolgte auf Grundlage der im Bebauungsplan angegebenen Grundflächenzahl (GRZ). Die Berechnung basiert sozusagen auf dem „worst case Szenario“ (Negativbetrachtung), in dem von einer vollständigen Versiegelung der bebaubaren Grundstücksfläche ausgegangen wird.

BESTAND: Kleingartenanlage und Brachfläche (Rückbau ehem. Ulanenkaserne)



PLANUNG: durchgrüntes Wohngebiet und Obstwiese mit Entrée „Altstadtblick“



5. EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG MIT EINGRIFFS/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtflächengröße von ca. 9026 m². Der Anteil voll- und teilversiegelten Flächen beträgt nach dem vorliegenden Bebauungsplan in der Planung etwa 5714 m² (63 %) im Gegensatz zu 2445 m²(27 %) im Bestand. Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellen einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG (bzw. § 8 SächsNatSchG) dar. Dieser Eingriff bedeutet:

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

Aufgrund der zu erwartenden Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Veränderung des Landschaftsbildes, sind Maßnahmen notwendig den Eingriff weitestgehend zu minimieren und auszugleichen.

Um das bestehende Grünsystem der Stadt Oschatz zu erhalten und weiter zuentwickeln, soll das neue Wohngebiet im Zusammenhang mit einer öffentlich zugänglichen Obstwiese mit Ausblick (kleinen Entréeplatz) entstehen. Im Zuge möglicher weiterer städtebaulicher Entwicklungen und Umnutzung der weiteren Kleingärten, fungiert die Obstwiese als Teilstück einer durchgängige Freiraumverbindung die die umgebende Landschaft mit dem Oschatzer Stadtwald verknüpft (vgl. Abb. S.4).

Zur besseren Skalierung des Eingriffs wurde nachfolgend das Ergebnis der verbal - argumentativen Eingriffs- /Ausgleichsbewertung anhand eines Biotopwertverfahrens durchgerechnet. Die nachfolgende Bilanzierung erfolgte auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistatt Sachsen; Stand Juli 2003“. Entsprechend den Kriterien und Vorgaben dieser Handlungsempfehlung erfolgte die Bilanzierung als „Fall A: Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung“, womit der Bilanzierung einzig auf Grundlage der Biotoptypen erfolgt. [vgl. Seite 9 ff. in der Handlungsempfehlung]. Die Darstellung der Bilanzierung in der nachfolgenden Tabelle weicht von der Handlungsempfehlung ab, da die dort gewählte Darstellungsform für das kleine Gebiet des B-Planes zu kompliziert (und nur schwer nachvollziehbar) wäre. Die vereinfachte Darstellungsform hat keinen Einfluss auf das Bilanzierungsergebnis.

Bestand / Bezeichnung entsprechend der Biotoptypenliste	Nr. nach Biotoptypenliste 1994	Fläche in m ²	Biotopwert	Wertpunkte
Schotterrasen (A1)	11380,11520,07320	2082	4	8328
Wiese / Rasen (A2)	11370,06320	460	10	4600
Kleingartenanlage (A3)	11340	5921	10	59210
versiegelte Flächen (Gebäude, Wege, Plätze)	11410,11420	335	0	0
Sonstige Mauer	09740	28	10	280
Einzelbaum, Solitär; Baumgruppe, weitständig	2220,2230	200	23	4600
Gesamt:				68690
Planung / B-Plangebiet Bezeichnung entsprechend der Biotoptypenliste	Nr. nach Biotoptypenliste 1994	Fläche in m ²	Planungswert	Wertpunkte
Straße	11410	1174	0	0
Einzelhaussiedlung mit Gärten	11150	6750	7	47250
Gehölze (auf 20% der Gesamtfläche Gärten)	02220, -,02230	490	22	10780
Streuobstwiese, öffentlich (M1)	10300	857	22	18854
Rückbau, Entsiegelung, im Jahr 2010		1532	4	6128
Planung / Maßnahme an B-Plangebiet angrenzend				
Entree Altstadtblick (M2) (Dorfplatz)	11360	377	8	3016
Gesamt:				86028

Mit Realisierung der Ausgleichsmaßnahme kann der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft voll ausgeglichen werden.

Die bereits 2010 erfolgten Rückbaumaßnahmen (1532 m² innerhalb des Planungsgebiets), die Anlage der Obstwiese (857 m²) mit dem „Entrée „Altstadtblick“ (377m²) sowie die Gehölzneupflanzungen in den Gärten der neuen Siedlung (245m²) sind geeignet, diesen Eingriff vollständig auszugleichen.

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotope.

EINGRIFFSMINIMIERUNG UND -AUSGLEICH:

Maßnahmen der Eingriffsminimierung:

Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden die Außenanlagen der Baugrundstücke (Wege, Terrassen, Stellplätze etc.) nicht voll- sondern teilversiegelt zum Beispiel als Schotterfläche, Pflasterflächen, wassergebundene Decken oder ähnlichem angelegt.

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen. Geschädigte Böden sind zu rekultivieren.

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen.

Eingriffskompensation / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Insbesondere zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen in den Gehölzbestand sind auf den Baugrundstücken Gehölzpflanzungen durchzuführen. So sind 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Grundstück sind im Garten zwei Obstgehölze (als Hoch- oder Halbstamm) und/oder mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, je Eckgrundstück drei (vgl. Planteil GOP I MAßNAHMEN).

Der Erhalt vorhandener Gehölze wird gefördert, indem diese auf die geforderten Gehölzpflanzungen angerechnet werden können (vgl. Kap. 6: Festsetzungen).

ZUSAMMENFASSUNG

Es ist festzustellen, dass mit der in den Festsetzungen (Kapitel 6) beschriebenen Maßnahmen:

- der Pflanzung von 24 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und 490m² Strauchpflanzungen (auf den Baugrundstücken),
- der Anlage und Entwicklung einer ca. 860m² großen Wiesenfläche mit 10 hochstämmigen Obstgehölzen (vgl. M1) sowie
- der Anlage eines Entréeplatz mit der Funktion als Aussichtspunkt (vgl. M2)

der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann. Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes werden durch intensive Eingrünung des geplanten Wohngebiets verhindert. Durch die Anlage neuer Grün- und Gartenflächen wird ein hoher Anteil an Grün- und Vernetzungsstrukturen im Plangebiet gewährleistet.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / UND HINWEISE

Versiegelungsbeschränkung

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

Festsetzung: Wege, Plätze, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann. Zur Befestigung von Zufahrt und Stellplätze sollten wahlweise nur nachfolgende Materialien verwendet werden: Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiest), Schotterrasen.

Begründung: Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Stellplätze, Garagen und Carports nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Befestigung von Zufahrt und Stellplätze sollten wahlweise nur nachfolgende Materialien verwendet werden: Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotter oder Schotterrasen.

Begründung: Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Neuanpflanzungen

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

Festsetzung: Grüngestaltung auf Privatflächen / Baugrundstücken

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es sind mindestens 20% des Flächenanteils der Hausgärten zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Für die Pflanzungen sind vorrangig Obstgehölze oder einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Je Grundstück sind zwei standortgerechte Gehölze (Obstgehölz als Hoch- oder Halbstamm und/oder mittelkroniger Laubbaum) an geeigneter Stelle zu pflanzen; bei Eckrundstücken drei bis vier Gehölze. (Rechnerisch bedeutet das, es sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Gehölz zu pflanzen.)

Als Mindestqualitätsstufe wird gefordert: Bäume (3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)

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

Auf die Verwendung von in Ausbreitung befindlichen Pflanzen die für die heimische Flora und Fauna negativen Eigenschaften aufweisen, ist zu verzichten.

Festsetzung: Öffentliche Grünfläche „Obstwiese“ (M1)

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist eine Obstwiese anzulegen. Diese im Planteil GOP I MAßNAHMEN mit M1 gekennzeichnete öffentliche Grünlandfläche sind regionaltypische Obstgehölze oder Wildobstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Als Unternutzung soll eine 2-schürige Mähwiese angelegt werden. Das Mähgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern und fachgerecht durch Obstbaumschnitt zu pflegen. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptyps unerlässlich. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 10 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität bei mittel- und kleinkronigen Bäumen soll mindestens Hochstamm, mit Ballen, 3xv., StU 10-12 cm sein.

Die im Planteil GOP I MAßNAHMEN dargestellte - regelmäßige Anordnung der Obstbäume als straßenbegleitende Reihe, westlich doppelreihig - soll die Bewirtschaftung und die Mahd vereinfachen.

Pflegehinweise:

- * mindestens einmal jährlich eine Mahd ab dem 15. Juni
- * auf Pflanzenschutzmittel außer Wundverschlusmittel ist zu verzichten
- * mineralische und chemisch-synthetische Dünger nicht einzusetzen
- * keine Entwässerung und Veränderung des Bodenreliefs
- * lediglich die Baumscheiben mit Kompost oder Grüngut zu düngen

Festsetzung: Entrée „Altstadtblick“ M2

Vorbemerkung

Die Fläche für die Maßnahme 2 grenzt unmittelbar an das Plangebiet und bietet die Chance die Spezifik des Ortes - der Blick auf die Oschatzer Altstadt und Collm - zu stärken und herauszuarbeiten. Insbesondere das Landschaftsbild und die Erholung erfährt hier eine Aufwertung.

Biotoptypenausstattung der Fläche

Das Areal ist Bestandteil der Aufnahmefläche A1 (vgl. Seite 8) und frei Gehölzen.

Festsetzung der Maßnahme M2

Ziel der Maßnahme ist es, in Zusammenspiel mit der angrenzenden (geplanten) Obstwiese einen kleinen Quartiersplatz zu entwickeln. Dieser soll als Entrée zum neuen Wohngebiet fungieren und Blickbeziehungen zur Oschatzer Altstadt und dem Collm ermöglichen.

Der neu anzulegende Platz ist mit einem wasserdurchlässigen bzw. Natursteinbelag o.ä. teilversiegelt anzulegen. Dazu ist ein dicht gepflanzter Baumhain, bestehend aus 12 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen in der Qualität: Solitär, 4 x verpflanzt, STU 20-25 cm (vorzugsweise Zierobst, z.B. Malus Evereste) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (vgl. Planteil GOP I MAßNAHMEN , M 1:1000).

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Maßnahme (M2) wird den als Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtblick“ zum Ausgleich zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

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

Die Festsetzung, dass Bäume im Gartenbereich zu pflanzen sind, dient der Entwicklung eines gut durchgrüntes Wohngebiets mit einem Charakter, der an die gärtnerische Tradition der Stadt anknüpfen soll. Bei der empfohlenen Gehölzartenauswahl handelt es sich um Gehölze, die das Gebiet bereits prägen und dem Wohngebiet in seiner Identität stärken. Im Zusammenhang mit der neuen Obstwiese entsteht an dieser Stelle ein „Kulturbiotop“ mit einem hohen ökologischen Wert und kultureller Bedeutung.

Die Festsetzung der Pflanzqualität und Wuchsform dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen und optischen Wert für das Gebiet.

Für die anzulegende Obstwiese in Verbindung mit dem Entréeplatzes dienen die Festsetzung außerdem der Integration des Baugebietes in die angrenzenden, ländlich geprägten, Nutzungen und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Die Festsetzung der Pflanzstandorte der Obstgehölze auf der Wiese (M1) und dem Entréeplatz (M2) sind im Planteil GOP I MAßNAHMEN dargestellt.

Die genauen Pflanzstandorte auf den Baugrundstücken können erst im Zuge der Ausführungsplanung (wenn die Gebäudelage, Zufahrten, Leitungen etc. bekannt sind) bestimmt werden.

Zusammenfassend sollen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht nur das neue Wohngebiet qualifizieren und den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen, sondern auch die gesamtstädtischen Entwicklung unter der Leitidee „Oschatz - „Gartenstadt am Collm“ stärken.

HINWEISE:

Erhalt bestehenden Grüns (§ 14 Abs. 4 SächsBO; § 9 Abs. 1 SächsNatSchG)

Der gesamte Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes ist zu schonen. Fällungen, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Während Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920 :

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100.
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff. Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege.
5. Es ist alles daran zu setzen, den Schachtbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
6. Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind ggf. zu behandeln.
7. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittflächen sind zu glätten. Schwach- und Grobwurzeln sind schräg nach unten zu schneiden. Bei Starkwurzeln ist die Schnittfläche möglichst klein zu halten (Schnitt rechtwinklig zum Wurzelverlauf). Wurzeln mit einem Durchmesser < 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln.

8. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
9. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
10. Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden. Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV-Baumpflege.
11. Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
12. Schnitte sind so zu führen, dass der Astring und/oder die vorhandene Schutzzone erhalten bleiben, eine gute Kallusbildung und Überwallung der Wunde möglich ist und kein Stummel verbleibt.
13. Schnitte am Astkragen sind so zu führen, dass der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
14. Starkäste sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden. Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

Artenschutz

(§ 25 Abs. 1 SächsNatSchG; § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 sowie § 42 Abs. 1 BNatSchG)

Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen von dieser Regelung kann die Untere Naturschutzbehörde zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Maßnahmen Belangen des Artenschutzes nicht beeinträchtigen.

Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze

Für die Gehölzpflanzungen in den Vor- und Hausgärten wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen - mit der Priorität auf Obstgehölze - empfohlen. Eine Liste robuster Obstsorten und standortgerechter Gehölze befindet sich in der Anlage 1 Pflanzliste (Seite 22) der vorliegenden Arbeit.

Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde. Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Bodenschutz

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

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 1 Abs. 1 AbfG) abzulagern. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen ist der Unterboden aufzureißen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu übererden.

Regenwasserversickerung

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wiederverwendet werden.

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Das anfallende Regenwasser gilt nach dem Wassergesetz als Abwasser. Deren Versickerung und Einleitung in die Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die zulässige Abschlagsmenge wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde festgelegt.

Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

7. LITERATUR

- BASTTIAN O., SCHREIBER K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, 1994.
- BUNZEL, A. Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, Mai 1999
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN (Hg.) Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Berlin, Januar 2001.
- DIERSCHKE H.: Pflanzensoziologie, Grundlagen und Methoden, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1994.
- WALTER HARTMANN / ECKHART FRITZ, Farbatlas Alte Obstsorten, Ulmer Verlag Stuttgart, 2011
- HILBIG, W.; KLOTZ, S.; SCHUBERT, R. Bestimmungsbuch der Pflanzengesellschaften Mittelund Nordostdeutschland, Gustav Fischer Verlag, Jena / Stuttgart, 1995
- KAULE, G. Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1991
- KÖPPEL, J. u.a.: Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft? Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 1998
- NABU-Streuobst-Rundbrief, Sammlung 2007-2012, Dessau
- ROTHMALER, W. et al. Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD, Bd. 2 Volk und Wissen Volkseigener Verlag, Berlin 1984
- SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (SMI) [Hg.] Arbeitshilfe zur Novellierung des BauGB 1998 - Vorschriften mit Bezug auf das allgemeine Städtebaurecht Dresden, 1998.
- SCHEFFER, F.; SCHACHTSCHABEL P. et al. Lehrbuch der Bodenkunde 13. Auflage. Enke, Stuttgart, 1992.
- SCHMIDT, P.A.; HEMPEL, W. [u.a.] Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1 : 200.000 Hg.: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lößnitzer-Druck GmbH Radebeul, 2001
- SCHWIER, V. Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2002 THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESPLANUNG ABTEILUNG
- STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GROßEN KREISSTADT OSCHATZ (SEKO) Oschatz 2008, Dipl.-Ing. Holger Schilke, Dipl.-Ing. Thomas Wude, Dipl.-Ing. Anne Steinbach, PlanerNetzwerk PLA.NET, Oschatz, 2008

ANHANG 1

PFLANZLISTE 1

Obstgehölze

Empfohlen wird Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Pflaumensorten zu kombinieren - und je Obst-Art mindestens zwei Hochstämme (auf Privatgrundstücken sind auch halbstämmige Obstgehölze möglich) verschiedener Sorten auszuwählen. (Viele Obst-Sorten tragen nur dann Früchte, wenn ein entsprechender Befruchter vorhanden ist.) Generell ist darauf zu achten, besonders robuste Bäume auf die Obstwiese zu pflanzen. Robust heißt insbesondere robust gegen Krankheiten.

Apfelsorten (besonders robust)

- Roter Eiserapfel
- Rote Sternrenette
- Albrechtapfel
- Danziger Kantapfel
- Schöner aus Herrnhut

Birnenbäume (besonders robust)

- Köstliche aus Charneux
- Gute Luise
- Gräfin von Paris

Kirschsorten (besonders robust)

- Grosse Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Pflaumensorten, Zwetschensorten, Mirabellensorten (besonders robust)

- Bühlers Frühzwetsche
- The Czar
- Mirabelle aus Nancy
- Ontariopflaume

PFLANZLISTE 2

Heutige potentielle natürliche Vegetation / heimische und standortgerechte Gehölze

Die Einheiten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluss des Menschen aufgrund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Sukzession einstellen würden. Wesentliche Faktoren sind hierbei Klima und Boden. Unter natürlichen Bedingungen wäre das gesamte Gebiet bewaldet.

Die Schlußgesellschaft der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation entspricht nur in wenigen Fällen der ursprünglichen Vegetation. Oft wurden durch die menschliche Nutzung die Standortbedingungen irreversibel verändert, so daß sich die ursprünglich vorhandene Vegetation nicht mehr entwickeln kann. Die Erstellung der HPNV ist ein "theoretisches Waldbild".

Die HPNV ist Ausdruck für das natürliche Entwicklungspotential des Planungsgebietes. Aus der HPNV lassen sich Aussagen für die Verwendung standortgerechter Gehölze, die Eignung der Nutzungsart und Möglichkeiten für den Biotopschutz ableiten.

Der betrachtete Naturraum gehört zum Verbreitungsgebiet subkontinentaler Laubwälder, in denen Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche und Winterlinde in der Baumschicht vorkommen. Nach SCHMIDT, HEMPEL et al. (2002) wäre die HPNV in dem Planungsgebiet entsprechend der Standortbedingungen die Gesellschaft eines Typischen Hainbuchen - Traubeneichenwaldes im Komplex mit einem Grasreichen Hainbuchen - Traubeneichenwaldes.

Folgende Bäume und Sträucher zählen zu diesen Pflanzengesellschaften:

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
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus minor - Feldulme

Sträucher:

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