

Stadt Oschatz



Flächennutzungsplan

1. Änderung Januar 2003
Einzelne Ergänzungen Juni 2003
Einzelne Nachträge September 2003

- Erläuterungsbericht -

(Hinweis: Ergänzte bzw. geänderte Kapitel des Erläuterungsberichtes gegenüber dem Erläuterungsbericht der 1. Änderung sind gelb hinterlegt!)

Bearbeiter:

S. Bender

H. Garcia

Dipl. Ing. M. Heß

Dipl. Ing. M. Nollau

Dipl. Ing. H. Schilke

Dr. U. Wendt

erarbeitet im Auftrag der Stadt Oschatz durch:



04769 Kemmlitz
04928 Plessa
12435 Berlin

Strasse der Freiheit 3
Hauptstrasse 18
Kieholzstrasse 1

Fon (034362)31650
Fon (03533)511308
Fon (030)42087430

Fax - 47
Fax - 09
Fax - 31

TEIL A: EINLEITUNG

1 AUFGABE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	1
2 AUFGABEN UND INTEGRATION DER LANDSCHAFTSPANUNG	4
3 RECHTLICHE VORGABEN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ZUM LANDSCHAFTSPAN	6
4 PLANUNGSVORGABEN	6

TEIL B: BESTANDSAUFNAHME

1 LAGE IM RAUM.....	7
2 GEBIETSGRÖÙE, FLÄCHENVERTEILUNG UND GESAMTBEVÖLKERUNG	9
3 BESCHREIBUNG DER NATURGÜTER.....	11
3.1 Naturräumliche Gliederung.....	11
3.2 Geologie und Geomorphologie	12
3.3 Böden	12
3.3.1 Sickerwasserbestimmte Standorte	12
3.3.2 Staunässebestimmte Standorte.....	12
3.3.3 Grundwasserbestimmte Auestandorte	13
3.4 Klima / Lufthygiene	13
3.4.1 Großklima	13
3.4.2 Mesoklima	14
3.4.3 Luftqualität	15
3.5 Grundwasser.....	15
3.5.1 Grundwasserleiter	15
3.5.2 Grundwassergefährdung	15
3.6 Oberflächengewässer	16
3.6.1 Fließgewässer	17
3.6.2 Stehende Gewässer	19
3.7 Arten- und Lebensgemeinschaften.....	20
3.7.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation	20
3.7.2 Reale Vegetation.....	20
3.7.3 Aktuelle Biotopstruktur	20
3.7.4 Zusammenfassende Bewertung	25
3.8 Landschaftsbild	25
3.8.1 Bedeutung des Schutzgutes	25
3.8.2 Das Landschaftsbild des Planungsraums.....	26
3.8.3 Zusammenfassung	27
4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	28
4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	28
4.1.1 Naturschutzgebiete gemäß § 16 SächsNatSchG.....	28
4.1.2 Landschaftsschutzgebiete gemäß § 19 SächsNatSchG.....	29
4.1.3 Naturdenkmale gemäß § 21 SächsNatSchG	29
4.1.4 Geschützte Biotope gemäß § 26 SächsNatSchG	30
4.1.5 Wertvolle Lebensräume ohne Schutzstatus	32
4.2 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.....	33
4.2.1 Vorranggebiete	33
4.2.2 Vorbehaltsgebiete	33
4.3 Grünzäsuren	33
4.4 Regional bedeutsame Verbundbereiche für Natur und Landschaft in bebauten Ortslagen	34
4.5 Bergrechtliche Einschränkungen	34

4.6 Trinkwasserschutzzonen	34
4.7 Archäologische Kulturdenkmäler und Fundstellen.....	36
4.8 Altlastenverdächtige Flächen und Altlastenstandorte.....	36
4.8.1 Regionale Schwerpunkte der Altlastensanierung	37
4.9 Überschwemmungsgebiet Döllnitz	37
5 BEVÖLKERUNG	38
5.1 Bevölkerungsstand	38
5.2 Bevölkerungsstruktur und Altersgliederung	38
5.3 Bevölkerungsentwicklung.....	38
5.3.1 Entwicklung der Bevölkerung bis 1990	38
5.3.2 Entwicklung der Bevölkerung seit 1990	39
5.4 Bevölkerungsprognose.....	40
5.5 Einwohnerdichte	40
5.6 Erwerbstätigkeit	40
5.6.1 Beschäftigung nach Sektoren	41
5.6.2 Arbeitslosigkeit.....	41
6 SIEDLUNG	42
6.1 Siedlungsentwicklung	42
6.2 Beschreibung der Ortsteile.....	43
6.2.1 Ortsteil Altoschatz	44
6.2.2 Ortsteil Leuben	44
6.2.3 Ortsteil Limbach	44
6.2.4 Ortsteil Lonnewitz	45
6.2.5 Ortsteil Mannschatz	45
6.2.6 Ortsteil Merkwitz.....	45
6.2.7 Ortsteil Schmorkau	45
6.2.8 Ortsteil Striesa	46
6.2.9 Ortsteil Rechau	46
6.2.10 Ortsteil Thalheim	46
6.2.11 Ortsteil Zöschau.....	46
6.3 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.....	47
6.3.1 Quantitativer Wohnungsbestand.....	47
6.3.2 Qualitativer Wohnungsbestand.....	48
6.3.3 Leerstand.....	49
6.3.4 Altstadtsanierung	49
6.4 Denkmalschutz.....	49
6.5 Gewerbliche Bauflächen	50
6.5.1 Gewerbe- und Industriegebiet Oschatz-Nord	50
6.5.2 Gewerbegebiet Oschatz Ost - Lonnewitz	50
6.5.3 Gewerbe- und Sondergebiet Oschatz-West	50
6.5.4 Altstandort an der Döllnitz	51
6.6 Sonderbauflächen.....	51
6.7 Flächen für den Gemeinbedarf.....	51
6.7.1 Post	51
6.7.2 Feuerwehr	51
6.7.3 Soziales/Kindergärten.....	51
6.7.4 Kirchen, kirchliche Einrichtungen, religiöse Gemeinschaften.....	51
6.7.5 Gesundheitswesen.....	52
6.7.6 Schulwesen	52
6.7.7 Öffentliche Verwaltung	52
6.8 Öffentliche Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen	52
6.8.1 Sportplätze	52

6.8.2 Spielplätze.....	52
6.8.3 Sonstige Freizeit- und Erholungsflächen.....	52
6.8.4 Friedhöfe.....	53
6.8.5 Kleingärten	53
6.9 Naherholung und Fremdenverkehr	53
7 VER- UND ENTSORGUNG	53
7.1 Wasserversorgung	53
7.2 Abwasserentsorgung	54
7.3 Stromversorgung	54
7.4 Gasversorgung	54
7.5 Abfallbeseitigung	54
7.6 Nachrichtenverkehr/Telekommunikation	54
8 VERKEHR	55
8.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	55
8.2 Schienenverkehr.....	55
8.3 Straßenverkehr	55
8.4 Luftverkehr.....	56
9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT / WALD.....	56
9.1 Landwirtschaftliche Nutzungseignung und Flächenverteilung	56
9.2 Landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen	57
9.3 Wald.....	57

TEIL C: PLANUNG

1 STÄDTEBAULICHE LEITBILDER.....	58
1.1 Spezifisches Leitbild.....	59
1.1.1 Planungen und Leitbilder für die Ortsteile	60
2 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE LEITBILDER UND ZIELE.....	60
2.1 Leitbilder der Landschaftsräume	60
2.1.1 Landesentwicklungsplan.....	60
2.1.2 Regionalplan Westsachsen	61
2.1.3 Landschaftsrahmenplan Torgau / Oschatz.....	61
2.2 Leitbilder der Schutzgüter und Nutzungsfunktionen	62
2.2.1 Landesentwicklungsplan.....	62
2.2.2 Regionalplan Westsachsen	62
2.3 Leitbilder im Planungsgebiet	64
2.3.1 Leitbilder der Naturräume und Landschaften.....	64
3 BAUFLÄCHENAUSWEISUNGEN.....	66
3.1 Ehemaliger Fliegerhorst.....	66
3.2 Kaserne B 6.....	68
3.3 Übersicht über die geplanten Bauflächen	69
3.4 Wohnbauflächenprognose.....	70
3.4.1 Rahmenbedingungen für den zukünftigen Wohnbedarf in der Stadt Oschatz	70
3.4.2 Wohnbedarfsanalyse.....	72
3.5 Geplante Wohnbauflächen	74
3.6 Gemischte Bauflächen	76
3.7 Dorfgebiete.....	78
3.8 Gewerbliche Bauflächen	78
3.9 Sondergebiete.....	79
3.10 Gemeinbedarfsflächen	80
3.11 Grünflächen	81
3.12 Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung	81

3.13	Wasserwirtschaft.....	81
3.14	Windkraftanlagen	81
4	VERKEHRSPLANUNG	83
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	83
4.2	Schienenverkehr.....	83
4.3	Straßenverkehr	83
4.3.1	Ausbau der B 6	84
4.3.2	Ausbau der S 30.....	84
4.4	Luftverkehr.....	85
4.5	Radwegekonzeption	85
5	TELEKommunikation	85
6	BERGBAUFLÄCHEN.....	85
7	LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSEINRICHTUNGEN.....	86
8	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	86
8.1	Aufforstungsflächen.....	88
8.2	Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 SächsNatSchG.....	89
8.3	Landschaftsökologische Hinweise und Maßnahmen zu den ländlichen Ortsteilen mit Dorfstruktur	89
8.3.1	Striesa	89
8.3.2	Thalheim.....	89
8.3.3	Limbach	90
8.3.4	Haida.....	90
8.3.5	Leuben	90
8.3.6	Zöschau / Rechau.....	90
8.3.7	Schmorkau	91
8.3.8	Saalhausen / Kreischa.....	91
8.4	Schlussbemerkung	91

ANHANG

1. Übersichtsplan "Geplante Bauflächen" der Stadt Oschatz
2. Plan "Radwegkonzeption" der Stadt Oschatz
3. Liste der Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen im Territorium der Stadt Oschatz
(3a: Liste des Landratsamtes, 3b: Liste des Staatlichen Umwelfachamtes Leipzig)
4. Vorläufige Denkmalliste der Stadt Oschatz mit Ortsteilen
5. Vorläufige Liste der Archäologischen Kulturdenkmale im Planungsraum mit
Übersichtslageplan
6. Leitbild der Stadt Oschatz
7. Restriktionen durch den Sonderlandeplatz Oschatz
8. Ausschlussgebiete für die Windkraftanlagen
9. Überschwemmungsgebiet Döllnitz

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenverteilung im Planungsraum	9
Tabelle 2:	Flächennutzung der Stadt Oschatz in den einzelnen Gemarkungen.....	10
Tabelle 3:	Einwohnerzahlen der Stadt Oschatz	11
Tabelle 4:	Definitionsmerkmale der Bodeneinteilungen	13
Tabelle 5:	Mittlere Monats- und Jahressumme der Niederschlagshöhe in mm, Zeitraum 1951 - 1980 (nach Klimadaten der DDR)	14
Tabelle 6:	Mittleres Monats- und Jahresmittel der Lufttemperatur in Grad Celsius (°C), Zeitraum 1951 - 1980	14
Tabelle 7:	Bewertung des Filter-, Puffer- und Transformationsvermögens der Böden (AG Bodenkunde, 1982).....	16
Tabelle 8:	Gewässergüteklassen der Döllnitz	18
Tabelle 9:	Flächennaturdenkmale im Planungsraum.....	29
Tabelle 10:	Geologische Naturdenkmale.....	30
Tabelle 11:	Naturdenkmale im Planungsraum.....	30
Tabelle 12:	Nach § 26 SächsNatSchG geschützte Biotope im Planungsraum	31
Tabelle 13:	Wertvolle Biotope ohne Schutzstatus.....	32
Tabelle 14:	Altlastenstandorte mit dem Risikofaktor 4 oder höher im Plangebiet.....	36
Tabelle 15:	Einwohner der Stadt Oschatz nach Altersgruppen und Geschlecht	38
Tabelle 16:	Bevölkerungsstand der Stadt Oschatz zu ausgewählten Zeitpunkten	38
Tabelle 17:	Bevölkerungsstand in der Stadt Oschatz von 1990 bis 1995 (jeweils am Jahresende)	39
Tabelle 18:	Bevölkerungsbewegung über die Gemeindegrenzen seit 1990.....	39
Tabelle 19:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oschatz seit 1990	40
Tabelle 20:	Abhängige zivile Erwerbspersonen (Stand: Ende 6/94).....	41
Tabelle 21:	Beschäftigte nach Wirtschaftsklassen im Bereich der Dienststelle Oschatz des Arbeitsamtes Oschatz und des Regierungspräsidiums Leipzig.....	41
Tabelle 22:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	41
Tabelle 23:	Arbeitslosigkeit ausgewählter Personengruppen im Bereich der Dienststelle Oschatz (Stand: August 2000).....	42
Tabelle 24:	Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen in Oschatz	47
Tabelle 25:	Wohneinheiten in Oschatz nach Gebäudetypen (Stand: 30.9.1995)	47
Tabelle 26:	Buslinien von und nach Oschatz	55
Tabelle 27:	Geplante Bauflächen im Planungsraum.....	69
Tabelle 28:	Berechnung des Bedarfs zusätzlicher Wohneinheiten in Oschatz in Abhängigkeit der Wohneinheiten je 1.000 Einwohner	70
Tabelle 29:	Erwartete Zunahme der Wohnfläche in Oschatz	71
Tabelle 30:	Erwartete Anzahl der Haushalte in Oschatz	71
Tabelle 31:	Gesamtbedarf an Wohnungen in der Stadt Oschatz	72
Tabelle 32:	Wohnungsbaustandorte in der Stadt Oschatz von 1996 - 2000.....	73
Tabelle 33:	Deckung des Wohnbedarfs im Planungszeitraum in der Stadt Oschatz.....	73
Tabelle 34:	Geplante Wohnbauflächen im Planungsgebiet.....	74
Tabelle 35:	Geplante gemischte Bauflächen im Planungsgebiet.....	76
Tabelle 36:	Geplante Dorfgebiete im Planungsgebiet	78
Tabelle 37:	Erläuterung der landschaftsökologischen Maßnahmen.....	86
Tabelle 38:	Flächenbedarf für die flächenhaften landschaftsökologischen Maßnahmen.....	87
Tabelle 39:	Landschaftsökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Siedlungsbiotope sowie weitere biotopverbessernde Maßnahmen	88
Abbildung 1:	Ablaufschema der Flächennutzungsplanung	3

Abbildung 2: Lage im Raum..... 8

TEIL A: EINLEITUNG

1 AUFGABE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die den Gemeinden im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland (§ 28 Abs. 2) garantierte Planungshoheit für die Gestaltung ihrer städtebaulichen Entwicklung erfolgt im Rahmen der im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Bauleitplanung. Diese stellt die unterste Stufe der flächenbezogenen Gesamtplanung dar. Die allgemeinen Aufgaben der Bauleitplanung sind "eine geordnete städtebauliche Entwicklung", "eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung" und "eine menschenwürdige Umwelt" (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Gemeinde ist nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Raumordnerische Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Da die Gemeinde jeden Bauleitplan in eigener Verantwortung aufzustellen hat, ist sie grundsätzlich der Planungsträger; ihre Entscheidungsgremien diskutieren und beschließen folglich über Zielvorgaben und Planungsinhalte.

Das Baugesetzbuch sieht einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor:

Stufe 1: Flächennutzungsplan (FNP, vorbereitender Bauleitplan)

Die Pflicht, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, entsteht für eine Gemeinde, wenn die vorhandene oder sich abzeichnende Nutzungsstruktur nicht mehr den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der FNP enthält mit relativ großflächigen Darstellungen die Vorstellungen der Gemeinde über die Bodennutzung, d.h. über die Nutzung der bebauten und bebaubaren sowie der nicht bebauten und auch künftig von Bebauung freizuhaltenden Flächen, und umfasst i.d.R. flächendeckend das gesamte Gemeindegebiet. Um die o.g. Ziele der Bauleitplanung erreichen zu können, sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätze zu beachten. Die meisten dieser Leitsätze beziehen sich auf die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dies sind:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Sicherung der Wohnbedürfnisse
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
- die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft
- die Belange der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- die Belange des Verkehrs

- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch Integration des Landschaftsplanes.

Mit dem aus Karten- und Textteil bestehenden Flächennutzungsplan wird die zukünftige Grundstruktur der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet festgelegt.

Abbildung 1 zeigt ein Ablaufschema der Flächennutzungsplanung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des FNP.

Stufe 2: Bebauungsplan (verbindlicher Bebauungsplan)

Im Bebauungsplan werden i.d.R. die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen für Teilbereiche des Gemeindegebietes konkretisiert und verbindlich geregelt.

Das BauGB enthält keine Regelungen über den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans, d.h. über die Geltungsdauer seiner Zielvorstellungen und Planaussagen. Bezüglich des Planungshorizontes hat sich in den alten Bundesländern ein Zeitraum von 10 bis maximal 15 Jahren herausgebildet, wie er im vorliegenden Einzelfall auch für die Stadt Oschatz als angemessen betrachtet wird.

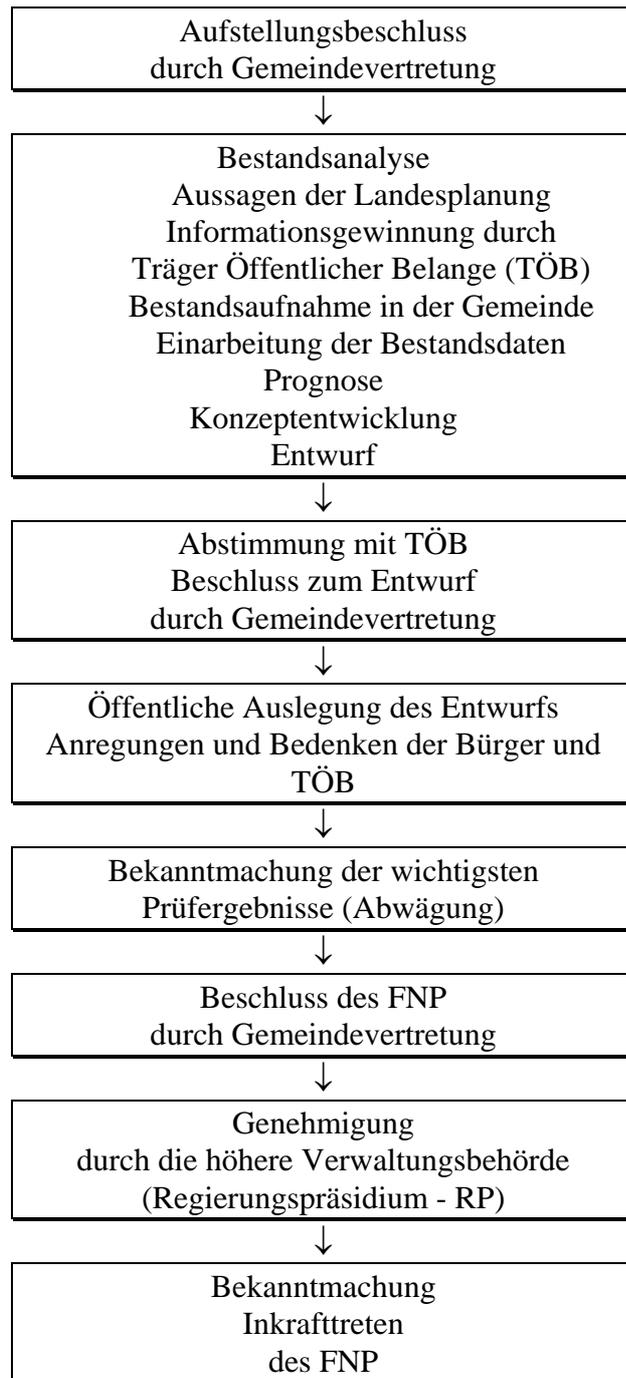


Abbildung 1: Ablaufschema der Flächennutzungsplanung

2 AUFGABEN UND INTEGRATION DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsplan ist ein Fachgutachten, welches dazu dient, die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf Gemeindeebene sowohl für den unbesiedelten als auch für den besiedelten Bereich darzustellen und zu verwirklichen. Es werden eigenständige fachliche Inhalte mit dem Ziel einer vorrangigen Flächennutzung für Naturschutz und Landschaftspflege entwickelt. Gleichzeitig ist der Landschaftsplan das "ökologische Prüfinstrument" für die Umweltverträglichkeit aller anderen Landnutzungen und Fachplanungen. Der Landschaftsplan ist das naturschutzfachliche Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet, der auch Aussagen zu Art und Intensität der anderen Landnutzungen bzw. Nutzungsansprüche (z.B. landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen) trifft.

Wesentliches Ziel ist die Formulierung eines Leitbildes für die zukünftige Entwicklung von Natur- und Landschaft und eines Biotopverbundkonzeptes. Daneben werden auch naturschutzfachliche Leitbilder für die Entwicklung von Siedlungs-, Gewerbegebieten-, Grünflächen und Kleingartenanlagen sowie Erholung entwickelt.

So entstehen Maßnahmenkonzeptionen, die

- zum Schutz und zur Verbesserung der abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima),
- zur Erhaltung und Entwicklung des Arten- und Biotopinventars (Vorrangflächen für Schutzgebiete, Pflegemaßnahmen),
- zur Erhaltung und Verbesserung eines attraktiven Landschaftsbildes mit der Möglichkeit zur freiraumbezogenen Erholung,
- zur Erhaltung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch Land-, Forst-, Boden-, Wasser- und Jagdwirtschaft und
- zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von vorhandenen oder geplanten Eingriffen

beitragen.

Die Aussagen des Landschaftsplanes dienen als Grundlage für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit in allen Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, und sind zu berücksichtigen (§ 4 (2), SächsNatSchG). Damit ist der Landschaftsplan die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde. Er enthält eine Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet sowie die örtlichen Ziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 7 (1) SächsNatSchG). Stellen die geplanten Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG und des SächsNatSchG dar, so bildet der Landschaftsplan ebenfalls die Grundlage für die Erfüllung der Eingriffsregelung. Beispiele für solche Planungen sind u.a. Bebauungspläne, Planfeststellungsverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfungen und Flurneuordnungsverfahren. Die Inhalte des Landschaftsplanes sind nach § 7 (1) SächsNatSchG als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan bedeutet grundsätzlich eine "ökologische Zielabwägung" im Rahmen zukünftiger Siedlungsentwicklungen.

Der Landschaftsplan auf Flächennutzungsplan-Ebene ist demnach:

- die naturschutzfachliche Konzeption der zukünftigen Gestaltung des Gemeindegebietes,
- eine Abwägungsgrundlage für Vorhaben des Flächennutzungsplans und
- das ökologische Prüfinstrument für vorhandene und geplante Flächennutzungen.

Der Landschaftsplan als Fachgutachten kann keine rechtsverbindlichen Aussagen treffen. Erst durch die Integration in den Flächennutzungsplan erlangen die übernommenen Festsetzungen rechtsverbindlichen Charakter. Die rechtsverbindliche Übernahme von Aussagen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan kann nur insoweit erfolgen, wie sie als Darstellungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB - "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") vorgesehen sind. Die im FNP dargestellten Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können für die landschaftspflegerische Kompensation bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden (§ 8a BNatSchG). Im vorliegenden Fall wurden die im Entwicklungsteil des Landschaftsplans vorgeschlagenen landschaftsökologischen Maßnahmen aus Gründen der Lesbarkeit zu Gruppen zusammengefasst und größtenteils in den Flächennutzungsplan übernommen. Bei der geplanten Realisierung einzelner Maßnahmen können diese so aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Landschaftsplan enthält konkretere Hinweise und Details zu den einzelnen Maßnahmen, die dann ebenfalls herangezogen werden können. Der Landschaftsplan der Stadt Oschatz wurde vom Planungsbüro AeroCard GmbH (Delitzsch) im Sommer 1996 fertiggestellt und anschließend mit den naturschutzrelevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Themenbereiche "Beschreibung der Naturgüter", "Landschaftsökologische Leitbilder und Ziele" sowie "Landschaftsökologische Hinweise und Maßnahmen zu den ländlichen Ortsteilen mit Dorfstruktur" des vorliegenden Erläuterungsberichts wurden weitgehend ohne Änderungen aus dem Landschaftsplan der Stadt Oschatz übernommen.

3 RECHTLICHE VORGABEN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung liegen folgende Gesetze und Verordnungen auf Bundesebene und für den Freistaat Sachsen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.9.1997 (BGBl.¹ I, Nr. 61, gültig seit 1.1.1998)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG gemäß Neuregelungsgesetz vom 25.3.2002)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) i.d.F. vom 11.10.1994 (Sächs. GVBl.²).
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG - Sächs. GVBl. 14/1993)
- Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. vom 13.8.1990 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1995 (BGBl. I S. 778)
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

4 PLANUNGSVORGABEN

Die Erfordernisse der Raumordnung an den Planungsraum sind

- im Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 25.8.1997
 - im Gesetz zur Neuregelung des Landesplanungsrechtes vom 29.12.2001
 - im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.8.1994 und
 - im Regionalplan Westsachsen (rechtskräftig seit 20.12.2001)
- dargelegt.

Nach Landesentwicklungsplan und Regionalplan ist die Stadt Oschatz als "Zentraler Ort" mit den Funktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Zentrale Orte sind Städte und Gemeinden, die auf Grund ihrer Größe, Lage, Funktion und Komplexität der Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden oder als solche entwickelt werden sollen. Sie übernehmen über die Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung hinaus Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches. Gemäß Landesentwicklungsplan umfasst der Verflechtungsbereich der Stadt Oschatz die Städte Oschatz, Dahlen und Mügeln (beides Unterzentren) sowie die Gemeinden Sorzig-Ablaß, Wermisdorf, Cavertütz, Liebschützberg und Naundorf. Der Nahbereich der Stadt Oschatz, der die einem Zentralen Ort zugeordneten Verflechtungsbereiche des häufig wiederkehrenden Grundbedarfs darstellt, umfasst die Stadt Oschatz, die Gemeinde Liebschützberg und Teile der Gemeinde Naundorf (Regionalplan Westsachsen).

Hinsichtlich der Gebietskategorie ist die Stadt Oschatz gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Westsachsen als Gebiet ohne Verdichtungsansätze im Ländlichen Raum

¹ BGBl. = Bundesgesetzblatt

² GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt

ausgewiesen. Dies sind die Teile des Ländlichen Raumes, die die geringste Verdichtung aufweisen. Sie sind Lebens- und Wirtschaftsraum für etwa 30 % der Bevölkerung auf einer Fläche von etwa 70 % des Freistaates Sachsen. Ihre Wirtschaftsstruktur ist überwiegend durch industrielle und gewerbliche Einzelstandorte sowie einen gegenüber den anderen Räumen relativ hohen Beschäftigtenanteil in der Land- und Forstwirtschaft geprägt.

Der Regionalplan Westsachsen weist Achsen und Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Achsen aus. Regionale Achsen sind Entwicklungs- und Verbindungsachsen, die das Netz der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen überregionalen Verbindungen ausformen und ergänzen. Sie sind durch Siedlungsbereiche, regionale Grünzüge und Grünzüge gegliedert.

Die Stadt Oschatz gehört zu folgender regionaler Achse mit Verbindungsfunktion im Zuge überregionaler Verbindungsachsen:

- Leipzig - Engelsdorf - Borsdorf - Machern - Bennewitz - Wurzen - Dahlen - Oschatz - Dresden

Darüber hinaus ist die Stadt Oschatz Teil der regionalen Achse Torgau - Dahlen - Oschatz – Ostrau – Döbeln außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen.

Die weiteren für den Planungsraum festgesetzten Darstellungen der genannten Planwerke sind in Teil B (Bestandsaufnahme) enthalten.

Die im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Westsachsen für den Planungsraum formulierten Ziele und Grundsätze werden in Teil C (Planung) wiedergegeben

TEIL B: BESTANDSAUFNAHME

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Oschatz befindet sich im Landkreis Torgau-Oschatz des Regierungsbezirkes Leipzig, Freistaat Sachsen, an der östlichen Grenze zum Regierungsbezirk Dresden. Zur Stadt, welche im Süden des Landkreises gelegen ist, gehören außer der Stadt Oschatz mit den Stadtteilen Altoschatz, Zschöllau und Saalhausen die Ortschaften Merkwitz, Mannschatz, Leuben, Lonnewitz, Schmorkau, Rechau/Zöschau und Thalheim. Die Gemeinde Limbach wurde am 1.1.1994 eingemeindet. Das Planungsgebiet wird von fünf Städten und Gemeinden umgeben. Nordwestlich grenzt die Stadt Dahlen, nordöstlich die Gemeinde Liebschützberg, südöstlich die Gemeinde Naundorf, südwestlich die Stadt Mügeln und westlich die Gemeinde Wermsdorf an die Stadt Oschatz. Um Oschatz befinden sich in einem Radius von 10 km im Nordosten die Stadt Strehla (9 km), im Osten die Stadt Riesa (10 km), im Süden die Stadt Mügeln (7 km) und im Nordwesten die Stadt Dahlen (9 km). Oschatz liegt zwischen den beiden Zentren Dresden und Leipzig, die Entfernungen betragen etwa 54 km nach Dresden und etwa 57 km nach Leipzig.

Die Lage im Raum ist in Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 2: Lage im Raum

2 GEBIETSGRÖÙE, FLÄCHENVERTEILUNG UND GESAMTBEVÖLKERUNG

Die Gesamtfläche der Stadt Oschatz beträgt 5.529,4430 ha. Tabelle 1 gibt einen Überblick über den Anteil der verschiedenen Nutzungsarten an der Gesamtfläche.

Tabelle 1: Flächenverteilung im Planungsraum

Landwirtschaft		NUTZUNGSART							
		Wald		Wasserfläche		Gebäude- und Freifläche		Betriebsfläche Abbauland	
ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
4152,6152	75,10	518,8629	9,38	38,4142	0,69	500,5261	9,05	5,521	0,10
darunter: ha		darunter: ha		darunter: ha		darunter: ha			
Acker	3416,4855	Mischwald	54,3297	Bach, Graben	0,886	öffentl. Zwecke	0,7165		
Grünland	410,8845	sonst.	464,5332	sonst.	37,5282	Bauplatz	10,9419		
Obst	16,1102					Wohnen	54,0404		
Gartenland	185,972					Handel/ Dienstleist.	4,1457		
Geringst- und Unland	118,6286					Versorgung	0,0145		
sonst.	4,5344					Gewerbe/ Industrie	41,493		
						Sonst.	389,1741		

Erholungsfläche		NUTZUNGSART				Gesamt ha
		Verkehrsfläche		Sonstige		
ha	%	ha	%	ha	%	
28,996	0,52	232,0402	4,20	52,4674	0,95	5529,4430
darunter: ha		darunter: ha		darunter: ha		
Sportfläche	8,2023	StraÙe	6,2917	Schutzfläche	0,1402	
Kleingärten	1,2834	Weg	2,3034	Historische Anlagen/ Friedhöfe	5,7647	
andere Grünanlage	2,8662	Platz	0,3687	Sonstige	46,5625	
sonst.	16,6441	Bahngelände	43,2249			
		Flugplatz	1,9901			
		sonst.	177,8614			

Quelle: Staatliches Vermessungsamt Grimma, Aussenstelle Oschatz (Stand 09/96)

Aus der Flächenverteilung wird deutlich, dass die Landwirtschaft einen überdurchschnittlichen Anteil der Fläche in Anspruch nimmt. Dies zeigt, dass es sich beim Planungsgebiet um einen - mit Ausnahme der Stadt Oschatz selber - ländlich geprägten Raum handelt, bei dem auf die Siedlungs- und Verkehrsflächen zusammen nur 13,25 % entfallen. Der Waldanteil ist mit 9,38 % deutlich niedriger als im Durchschnitt des Freistaates Sachsen (27 %, Quelle: Landesentwicklungsplan).

Die Mischung aus städtischem und ländlichem Raum wird ebenfalls bei der Verteilung der Flächennutzungen auf die einzelnen Gemarkungen des Planungsgebietes deutlich, die in Tabelle 2 dargestellt ist.

Tabelle 2: Flächennutzung der Stadt Oschatz in den einzelnen Gemarkungen

GEMARKUNG	NUTZUNGSGART							
	Landwirtschaft		Wald		Wasserfläche		Gebäude- und Frei- fläche	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Limbach	363,7168	95,13	0,3825	0,10	1,1045	0,29	7,9666	2,08
Leuben	205,9768	77,64	32,0111	12,07	4,1281	1,56	13,7225	5,17
Oschatz	1233,4053	58,49	415,475	19,70	7,7680	0,37	278,0655	13,19
Altoschatz	233,0139	75,84	14,6771	4,78	2,1557	0,70	36,5110	11,88
Zschöllau	90,5269	71,09	0,7620	0,60	1,5863	1,25	28,2883	22,22
Lonnewitz	353,7118	81,59	9,0014	2,08	2,5336	0,58	43,1904	9,96
Mannschatz	161,2339	88,26	7,1340	3,91	0,9420	0,52	7,7942	4,27
Merkwitz	585,5952	85,97	0,5570	0,08	3,2185	0,47	56,3212	8,27
Saalhausen	184,9248	89,34	6,0665	2,93	2,5877	1,25	6,9663	3,37
Schmorkau	200,5323	87,00	11,1229	4,83	2,2045	0,96	6,0651	2,63
Thalheim	301,8636	93,63	2,6670	0,83	0,3199	0,10	9,1589	2,84
Zöschau/Rechau	238,1139	84,70	19,0064	6,76	9,8654	3,51	6,4761	2,30
Gesamt	4152,6152		518,8629		38,4142		500,5261	

GEMARKUNG	NUTZUNGSART									
	Betriebsfläche Abbauland		Erholungsfläche		Verkehrsfläche		Sonstige		Gesamt	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Limbach		0,00	0,1190	0,03	8,8458	2,31	0,1893	0,05	382,3245	6,91
Leuben	1,842	0,69		0,00	7,6102	2,87		0,00	265,2907	4,80
Oschatz		0,00	22,9847	1,09	117,4126	5,57	33,7563	1,60	2108,8674	38,14
Altoschatz	0,032	0,01	0,5496	0,18	13,0208	4,24	7,2952	2,37	307,2553	5,56
Zschöllau		0,00		0,00	5,7916	4,55	0,3785	0,30	127,3336	2,30
Lonnewitz	1,578	0,36	1,1679	0,27	15,1489	3,49	7,2042	1,66	433,5362	7,84
Mannschatz		0,00	0,2000	0,11	5,2789	2,89	0,1028	0,06	182,6858	3,30
Merkwitz		0,00	2,7364	0,40	29,3265	4,31	3,3908	0,50	681,1456	12,32
Saalhausen	0,2800	0,14	0,5810	0,28	5,5766	2,69		0,00	206,9829	3,74
Schmorkau	0,4500	0,20	0,6574	0,29	9,3247	4,05	0,1503	0,07	230,5072	4,17
Thalheim	0,0390	0,01		0,00	8,3356	2,59		0,00	322,3840	5,83
Zöschau/Rechau	1,3000	0,46		0,00	6,3680	2,27		0,00	281,1298	5,08
Gesamt	5,5210		28,9960		232,0402		52,4674		5529,4430	100,00

Quelle: Staatliches Vermessungsamt Grimma, Aussenstelle Oschatz (Stand 09/96)

Die Gemarkung Oschatz besitzt gegenüber den anderen den relativ geringsten Anteil an Landwirtschaftsfläche (nur 58,5 %), gleichzeitig jedoch den höchsten Waldanteil (19,7 %), was daran liegt, dass das einzige größere Waldgebiet im Planungsraum sich zum größten Teil auf Oschatzer Gemarkung befindet. Die kleinste Gemarkung des Gebietes (Zschöllau) besitzt den höchsten relativen Anteil an Siedlungsfläche (22 %). Nimmt man zur Stadt Oschatz noch die eingemeindeten oder zusammengewachsenen Gemarkungen Altoschatz, Zschöllau, Mannschatz und Merkwitz hinzu, so entfällt auf den eher städtisch geprägten Bereich ein Anteil von rund 50 % der Gesamtfläche des Planungsraumes.

Gemäß Angaben des Einwohnermeldeamtes Oschatz betrug die Einwohnerzahl im Dezember 1995 insgesamt 19.114 Einwohner. Diese Zahlen werden zur Beschreibung der Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortsteile verwendet. Ca. 87 % der Bevölkerung wohnten zum genannten Zeitpunkt innerhalb der Stadt Oschatz mit den eingemeindeten Ortsteilen Altoschatz, Zschöllau und Saalhausen, während sich die restliche Bevölkerung auf die ländlich geprägten Ortschaften verteilte. Eine nähere Analyse der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung erfolgt in Kapitel 5.

Die Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Ortsteile des Planungsgebietes geht aus Tabelle 3 hervor:

Tabelle 3: Einwohnerzahlen der Stadt Oschatz

Ortsteil	Einwohner	Anteil (%)
Thalheim	468	2,45
Merkwitz	553	2,89
Schmorkau	217	1,14
Lonnewitz	494	2,58
Mannschatz	156	0,82
Leuben	164	0,86
Limbach	217	1,14
Zöschau	65	0,34
Rechau	76	0,40
Oschatz	16704	87,39
Gesamt	19114	100,00

Quelle: Einwohnermeldeamt Oschatz (Stand: 12/95)

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen hatte die Stadt Oschatz zum 30.9.1998 17.788 Einwohner. Diese Zahl wird als Grundlage für die Berechnungen der Bevölkerungsprognose herangezogen.

3 BESCHREIBUNG DER NATURGÜTER

3.1 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Oschatz ist dem Nordsächsischen Hügelland zugehörig, welches eine Abflachung des Sächsischen Mittelgebirges zur Norddeutschen Ebene darstellt. Das Gelände, das sich teilweise flachwellig, teils hügelig gestaltet, ist Ausdruck dafür.

Kleinräumig befindet sich Oschatz inmitten des Oschatzer Hügellandes, das ein flachwelliges Relief aufweist. Der Löß ist in diesem Gebiet geringmächtig eingestreut und liegt als Sandlöß vor, welcher die älteren Gesteine bedeckt. Dieses Lockersediment wird häufig durch den welligen Felsuntergrund durchragt, welchem oftmals kleinere Kuppen aufgesetzt sind. Die Kuppen werden häufig sichtbar, da die in ihnen anthropogen angelegten Steinbrüche und Kiesgruben durch Gehölze begrenzt sind.

Die Döllnitz, einer der Hauptfließgewässer des Hügellandes, fließt in einem breiten Tal der Elbe zu und hat die Oberfläche in weitgeschwungene Höhenrücken und Riedel zerlegt. Gliedernde Elemente bilden zudem die Nebentälchen der Döllnitz. Nördlich schließt an das Oschatzer Hügelland das Endmoränengebiet der Dahleener Heide an. Von diesem Gebiet ausgehend greift eine in Richtung Süden geneigte Sanderfläche in das Hügelland über. Westlich von Oschatz überragt der Collmberg mit 312,8 müNN das Oschatzer Hügelland.

3.2 Geologie und Geomorphologie

Die oberen Gesteinsformationen entstammen eiszeitlichen Vorgängen, d.h. dem Pleistozän, wobei in unterschiedlicher Weise Eigenschaften der unterliegenden älteren Gesteinskomplexe in die Bodenbildung eingreifen. Ursprünglich hat sich eine geschlossene Decke von pleistozänen Bildungen, d.h. Kiese, Sande, Lehme, über alle älteren Gesteine gezogen. Infolge des Einschneidens der Bachläufe in die Hochebene hat die Kraft des Wassers eine flächenhafte Abtragung der Erdoberfläche sowie Auswaschungsprozesse bewirkt, so daß die Deckschicht durchbrochen wurde und die älteren Gesteine zu Tage getreten sind. Lokal ist diese Erscheinung am Stranggraben und der Döllnitz eingetreten, deren Talhänge durch den Rochlitzer Quarzporphyr charakterisiert sind. Die in diesem Gestein enthaltenen Minerale rufen eine saure Reaktion hervor. Teilweise ist der Rochlitzer Porphyry von sandigem Ton bzw. feinkörnigem Sand, der zum Teil tonig ist, überlagert. Der Sand, der sich zuweilen zu tonigem oder kiesigem Sandstein verfestigt hat, sowie der Ton sind aus Vorgängen entstanden, die unmittelbar vor den eiszeitlichen Bildungen abgelaufen sind.

Die eiszeitlichen Sedimente, die vornehmlich die Gesteinsformationen überlagern, sind feine Sande und Kiese. Sie befinden sich auf flachen Kuppen und Rücken. In ihnen sind u.a. Quarzite, Granite und Porphyre eingelagert, die saure Reaktionen bedingen. Geringmächtig werden die Glazialkiese und -sande von Geschiebelehm bedeckt, der arm an Geröllen ist und geringfügig Quarz mitführt. Der unterschiedliche Gehalt an Lehm, Ton sowie feinerem und gröberem Sand bewirkt eine zähe, tonige oder lockere Beschaffenheit der Sedimente. Die feinsandigere Varietät enthält kaum Quarz und ist - wie die bereits genannten Formationen - von geringem bodenbildendem Wert.

Die Auen sind durch Sedimentablagerungen gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Auelehm, der die Talsohlen bedeckt.

Von den eiszeitlichen Sedimenten ist für die Bodenbildung der zuoberst liegende Sandlöß, der einen großen Teil der Fläche des Planungsgebietes einnimmt, am wichtigsten.

3.3 Böden

Die nachfolgende Kennzeichnung des Schutzgutes Boden stützt sich auf die Mittelmaßstäbige Landwirtschaftliche Standortkartierung und ergänzende punktuelle Geländebegehungen.

3.3.1 Sickerwasserbestimmte Standorte

Zu dieser Kategorie gehören Sandlöße und Decklehmsande. Der Sandlöß findet in kleinen Arealen im Südosten, Westen und Norden von Oschatz, wo ältere Gesteine höher anstehen, seine Verbreitung. In diesen Bereichen ist es zur Herausbildung von Braunerden und Rankern gekommen. Die Böden, die sich aus dem Verwitterungsmaterial der unterliegenden Gesteinskomplexe entwickelt haben sind flachgründig, da aufgrund der steilen Hänge Bodenmaterial abtransportiert und am Hangfuß abgelagert wurde. Infolge der fortlaufenden Bodenprozesse sind aus den Rankern Braunerden und zum Teil Braunstaugleye hervorgegangen. Südlich und nördlich von Oschatz sind ebenfalls Braunerden anzutreffen, die durch einen höheren Lehmanteil charakterisiert sind. Die Fahlerden, die aus Braunerden hervorgehen, sind infolge der Entkalkung der Lockersedimente entstanden. Der Oberboden ist bei diesen Böden tonverarmt und sandig.

3.3.2 Staunässebestimmte Standorte

Die in der Stadt Oschatz herausgebildeten Bodenformen werden größtenteils durch das Auftreten von Staunässe in unterschiedlichem Maße beeinflusst. Aufgrund dieses Einflusses sind Staugleye und Braunstaugleye entstanden.

Der Standortflächentyp (siehe Tabelle 4) verdeutlicht, dass überwiegend Lehm vorkommt, der durch seinen Tonanteil in der Lage ist, die Bodenteilchen zu verbinden, und so einen

Staukörper im Boden bildet und das Niederschlagswasser staut. Den Braunstaugleyen und Staugleyen liegen unterschiedliche Hydromorphiegrade zugrunde. Die Staugleye sind im Oberboden durch einen Wechsel von Vernässung und Austrocknung gekennzeichnet, wobei in flachen Lagen die Nassphase überwiegt.

Tabelle 4: Definitionsmerkmale der Bodeneinteilungen

Standortregionaltypen		Standortflächentyp	Hydromorphieflächentyp	Hangneigungsflächentyp	Bodenform	Gefüge
D3c4	Decklehmsand und Decksandlöß	vorwiegend Decklehmsand	durchgehend sickerwasserbestimmt	eben - flach	Braunerde; Fahlerde	Plattengefüge
D4c1	Decksandlehm	vorwiegend Decklehmsand	durchgehend sickerwasserbestimmt	flach, mäßig geneigt mit stark geneigten Anteilen	Braunerde	Plattengefüge
D5c2	Sandlöß tieflehm-Staugley	vorwiegend Tieflehm	stark staunässebestimmt	flach <4%	Staugley	Platten- und Senkengefüge
D5c3	Sandlöß-tieflehm Braunstaugley	vorwiegend Tieflehm	mäßig staunässebestimmt	flach <9%	Braunstaugley, Fahlerde	Plattengefüge
D5c4	Sandlöß-tieflehm, Parabraunerde mit Braunstaugley	vorwiegend Tieflehm	schwach staunässebeeinflusst	flach <9%	Fahlerde, Braunstaugley	Plattengefüge
D5c7	Sandlöß der ebenen Platten		abgeschwächt sickerwasserbestimmt	eben	Fahlerde	Plattengefüge
D6b5	staunasser Lehm u. Ton	Lehm und Ton	stark staunässebestimmt	eben - flach	Braunstaugley	Platten- und Senkengefüge
Lö4b3	Löß-Braunstaugley mit Staugley der zerschnittenen Platten u. Hänge	Löß	mäßig staunässebestimmt	flach mit mäßig geneigten Anteilen	Braunstaugley	Plattengefüge
Lö5b3	Löß-Braunstaugley und Amphigley der Hangkomplexe	Löß	Staunässebestimmt mit Grundwasser	flach, mäßig geneigte bis stark geneigte Anteile	Braunstaugley Amphigley Staugley	Hang- und Senkengefüge
A13b3	Auelehm	vorwiegend Auelehm	mäßig grundwasserbestimmt	eben	Vega-gley	Senkengefüge
V4c5	Sandlöß - Braunerde	vorwiegend Berglöß	abgeschwächt stauwasserbestimmt	stark geneigt 14-23%	Braun-erde-ranker	Hanggefüge

3.3.3 Grundwasserbestimmte Auestandorte

Hierbei handelt es sich um Böden, die sich unmittelbar an den Fließgewässern entlangziehen. Sie sind durch periodische Überschwemmungen geprägt und zeigen eine Grundwasserbeeinflussung. Die das Planungsgebiet durchquerende Döllnitz sowie der südöstlich von Oschatz verlaufende Bach werden von Auestandorten, insbesondere von Vegagleyen, umgeben. In diesen Bereichen ist der Boden nicht ganzjährig überschwemmt. Sie sind durch das Grundwasser mäßig beeinflusst.

3.4 Klima / Lufthygiene

3.4.1 Großklima

Die für den Planungsraum Oschatz, der sich nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands im Oschatzer Hügelland befindet, repräsentativen Klimagebiete sind die der Nordsächsischen Platten- und Hügelländer zwischen Mulde und Elbe. Der Raum Oschatz befindet sich großräumig zwischen dem Übergang von dem maritimen westeuropäischen (Raum Leipzig) zu dem subkontinentalen osteuropäischen (Raum Torgau) geprägten

Klimabereich und wird nach dem Atlas der DDR 1981 dem "stark kontinental beeinflussten Klima des Binnentieflandes" zugeordnet.

Das Oschatzer Hügelland weist in dem Untersuchungsgebiet eine Höhe zwischen 150 müNN (Höhe von Oschatz) und ca. 200 müNN auf. Nur im nördlichen Teil der Gemarkung Collm wird das Hügelland von dem 312,8 müNN hohen Collmberg überragt, mit dem das Hügelland an der Mulde beginnt. Von der Klimastation Oschatz liegen von 1951 bis 1980 die Klimadaten vor. Der mittlere Niederschlag liegt für diesen Zeitraum bei 583 mm pro Jahr. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt in den Sommermonaten mit einem Niederschlagsmaximum von 63 mm im Juni und August, dagegen werden die geringsten Niederschlagswerte im Februar mit 34 mm registriert. Bei einem Jahresmittel der Lufttemperatur von 8,4 °C beträgt die Jahresschwankung zwischen dem wärmsten Monat (Juli 17,4°C) und dem kältesten Monat (Januar -0,8 °C) 18,2 °C. Die Winde zeigen mit über 40 % als Mittelwert eine deutliche Dominanz südwestlicher bis westlicher Luftströmungen (Klimastation Leipzig-Schkeuditz).

Tabelle 5: Mittlere Monats- und Jahressumme der Niederschlagshöhe in mm, Zeitraum 1951 - 1980 (nach Klimadaten der DDR)

Nieder-schlags-meßstelle	Höhe ü. NN	Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahr
Oschatz	150	40	34	39	45	57	63	59	63	45	49	39	50	583

Tabelle 6: Mittleres Monats- und Jahresmittel der Lufttemperatur in Grad Celsius (°C), Zeitraum 1951 - 1980

Station	Höhe ü. NN	Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Jahr
Oschatz	150	-0,8	0,0	3,1	7,6	13,2	16,2	17,4	17,0	13,4	9,0	4,5	1,2	8,4

3.4.2 Mesoklima

Auftretende geländeklimatische Differenzierungen werden durch das Vorhandensein der Talformen im welligen Relief bedingt. Kaltluftsammlgebiete befinden sich in den Niederungen, besonders in Flußauen und Bachtälern. Frischluftentstehungsgebiete haben eine wichtige Klimaausgleichsfunktion. Besonders Gehölze und Waldflächen stellen ergiebige Frischluftentstehungsgebiete dar. Daher sind Gehölzstrukturen oberhalb von Siedlungsbereichen besonders wichtig für das innerörtliche Mesoklima.

Kaltluftsammlgebiet im Stadtgebiet von Oschatz ist besonders das Döllnitztal. Aufgrund seiner Lage unterhalb der Stadt ist anzunehmen, dass hier auch belastete Luft aus Oschatz angereichert wird. Kaltluftentstehungsgebiete mit hoher Ergiebigkeit sind die Ackerflächen, von denen die Kaltluft durch die Kaltluftbahnen zu den Auen strömt.

Die Kalt- und Frischluftbahnen, die das Stadtgebiet von Oschatz versorgen, sind durch Reliefgestalt und anthropogene Veränderungen von geringer Zahl. Barrieren im Westen von Oschatz, wie die Halde und das neu entstandene Gewerbegebiet, verhindern eine großzügige Versorgung der Innenstadt mit Frischluft aus dieser Richtung. Vom Süden her wird die Frischluftbahn des Döllnitztals durch zahlreiche Gebäude der Ortslagen Thalheim und Altoschatz eingeeengt und zum Teil abgeriegelt. Weitere Barrieren für den Frischluftfluss sind Verkehrswege die, wie die Eisenbahnstrecke, durch Dämme trennende Wirkung haben. Eine Beeinträchtigung des Klimas stellt weiterhin die Schadstoffanreicherung an stark befahrenen Straßen dar. Durch die geringe Ausdehnung der zur Stadt geneigten Offenflächen ist auch der Kaltluftabfluss außerhalb der Geländeeinschnitte nur gering.

In den Flußauen ist eine höhere Luftfeuchtigkeit gegenüber dem Umland zu verzeichnen, die häufigeres Auftreten von Nebel bewirkt. Da für Oschatz keine Nebelangaben vorhanden sind, wurden die Nebelvorkommen von den drei nächstgelegenen Klimastationen angegeben. Alle drei Stationen befinden sich in ungefähr gleicher Entfernung von Oschatz. Für das Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 50 bis 60 Nebelbeziehungsweise Dunsttage auftreten.

3.4.3 Luftqualität

Für den Raum Oschatz selbst liegen gegenwärtig keine gesicherten Messdaten über aktuelle Schadstoff- und Schallimmissionen vor. Da einige Industrieanlagen in der Gemarkung Oschatz und der weiteren Umgebung stillgelegt oder saniert worden sind, ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienischen Verhältnisse seit 1990 erheblich verbessert haben. Der winterliche Hausbrand von Braunkohlen wurde bereits stark reduziert, seit andere preisgünstigere und bequemere Energieträger wie Öl und Erdgas zur Verfügung stehen.

Die Tendenz des abnehmenden Schadstoffgehaltes der Luft wird jedoch zum Teil durch den stark anwachsenden Verkehr kompensiert. Er bedingt aufgrund der Emissionen von Stickoxiden besonders im Sommer stark erhöhte Ozonkonzentrationen, die im Gegensatz zu den Braunkohlerückständen weder sicht- noch riechbar sind. Entlang der B 6, welche die Stadt in west-östlicher Richtung quert, sind erhebliche Schall- und Abgasimmissionen zu verzeichnen.

3.5 Grundwasser

Charakteristisch für die Beschreibung des Grundwasserpotentiales ist die Erfassung der Horizonte überdeckender Bodenschichten. Von ihrer Beschaffenheit ist wesentlich die Beurteilung der Empfindlichkeit bzw. Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe abhängig. Die substratspezifischen Filter- Puffer- und Transformationseigenschaften sowie die Mächtigkeit der Deckschichten gewährleisten seinen Schutz.

Das Potential des Grundwassers wird an den Dargebotsmöglichkeiten der grundwasserleitenden Bodenschichten gemessen.

3.5.1 Grundwasserleiter

In einigen Bereichen liegt der Grundwasserspiegel in der Stadt Oschatz 2-5 m unter Flur. Die oberflächennahen Aquifären befinden sich in unmittelbarer Nähe der Döllnitz. Der Grundwasserspiegel ist dort in weniger als 2 m unter Flur anzutreffen. Die Mächtigkeit der Grundwasserleiter beträgt in den grundwasserführenden Schichten des Kompaktgesteines und in Gebieten mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone in der Regel 5 m. Die Fließgeschwindigkeit des Grundwassers ist südlich und östlich von Oschatz mit 1-5 m/d am höchsten. In den übrigen Arealen liegt die Fließgeschwindigkeit bei < 0,25 m/d.

3.5.2 Grundwassergefährdung

Eine Gefährdung des Grundwassers ist an der Döllnitz am größten, da es hier bereits in einer Tiefe von < 2 m anzutreffen ist. In den übrigen Bereichen ist der Gefährdungsgrad etwas geringer. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser geht einerseits von den Altlasten aus, andererseits jedoch auch von Anlagen, die noch in Betrieb sind. Das trifft auf die Biokompostanlage bei Zöschau zu. Hier wird allerdings durch Bohrungen im Umkreis der Deponie der mögliche Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser überwacht (siehe Themenkarte "Grund- und Oberflächenwasser" des Landschaftsplans).

3.5.2.1 Bewertung Grundwasserschutzfunktion

Der Schutz des Grundwassers wird an der Fähigkeit der Landschaft gemessen, die grundwasserleitenden Schichten und die sie passierenden Grundwasserströme vor Verunreinigungen zu schützen oder die Wirkung von Verunreinigungen zu schwächen. "Die Grundwasserschutzfunktion steht daher im kausalen Zusammenhang mit der Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion von Boden und Untergrund". Daneben wird für die Klassifizierung nach Gefährdungsstufen der Grundwasserflurabstand betrachtet. Je größer der Grundwasserflurabstand ist, desto länger ist die Verweildauer von wassergefährdenden Stoffen im Boden während der Passage der darüberliegenden Schichten. Mit diesem Maß steigt das Potential, dass Stoffe durch Pflanzenwurzeln aufgenommen und damit gebunden oder transformiert werden können. Als weitere Messgröße wird die Grundwasserneubildungsrate berücksichtigt. Ebenso wie der Grundwasserflurabstand gibt sie Aufschluss über die Verweildauer der bodenpassierenden Suspensionen.

Zur Einschätzung des Filtervermögens wird die Fähigkeit des Bodens beurteilt, eine Suspension entweder mechanisch zu klären (mechanische Filtereigenschaft) bzw. gelöste Stoffe aus der Bodenlösung zu absorbieren (physikalisch-chemische Filtereigenschaften). Für die mechanische Filtereigenschaft bilden die Wasserdurchlässigkeit und der Anteil an selbstdrainierenden Poren der vorliegenden Bodenarten die Beurteilungsgrundlagen. Für die physikalisch-chemischen Filtereigenschaften bilden die Sorptionskapazitäten der Bodenarten die Beurteilungsgrundlage. Als Korrekturfaktor wird darüber hinaus die Länge der Filterstrecke, also die Mächtigkeit der Bodenauflage über dem Grundwasserleiter, mit in Betracht gezogen. In Anlehnung an die Einteilungen der bodenkundlichen Kartieranleitung (AG BODENKUNDE, 1982) ergibt die Einschätzung der angeführten Potentiale der 10 Standorttypen die in Tabelle 7 dargestellte Bewertung.

Tabelle 7: Bewertung des Filter-, Puffer- und Transformationsvermögens der Böden (AG Bodenkunde, 1982)

Standorttyp (Bodenart)	hoch	mittel	gering
D3c4		X	
D4c1		X	
D5c2		X	
D5c3		X	
D5c4		X	
D6b5*	X	X	
Lö4b3	X		
Lö5b3	X		
Al3b3*		X	X
V4c5*		X	X

* Wertung liegt im Zwischenbereich der gekennzeichneten Klassen

3.6 Oberflächengewässer

Gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG betragen die festgesetzten Gewässerrandstreifen außerhalb von bebauten Ortsteilen 10 m von der Böschungsoberkante landeinwärts beidseitig vom Gewässer und innerhalb von bebauten Ortsteilen 5 m. Zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer und des Hochwasserschutzes sowie zum Schutz vor diffusen Schadstoffeintrag ist gemäß § 50 Abs. 3 Satz 1 SächsWG auf den Gewässerrandstreifen folgendes verboten:

1. der Umbruch von Grünland in Ackerland,
2. in einer Breite von 5 Metern die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel
3. der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen,
4. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
5. die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes, zur ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie die Neupflanzung nicht standortgerechter Gehölze.

3.6.1 Fließgewässer

Das Planungsgebiet wird von einigen Bächen und Gräben durchzogen, die belebende Bestandteile innerhalb der weiträumigen Ackerfluren darstellen. Die Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten der Luppa im Norden und der Döllnitz als bestimmendem Fließgewässer des Planungsgebietes verläuft westlich und nördlich des Stadtgebietes von Oschatz. Die Morphologie der Gewässer wurde durch Begehungen und punktuelle Untersuchungen ermittelt. Die Bestimmung der Gewässergüte erfolgte in einer gutachterlichen Einschätzung unter Zuhilfenahme der Saprobienbestimmung.

Döllnitz

Die Döllnitz, von Mügeln kommend, tritt südlich in die Gemarkung Oschatz ein und durchfließt die Stadt in nördlicher Richtung. Im weiteren Verlauf fließt sie ab Zschöllau ostwärts der Elbe zu. Die Döllnitz ist ein Gewässer 1. Ordnung und unterliegt der Unterhaltungspflicht des Freistaates Sachsen. Gemäß § 34 SächsNatSchG dürfen an einem Gewässer 1. Ordnung im Außenbereich bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m von der Uferlinie aus nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Südlich von Leuben hat der Bach den Charakter eines wenig ausgebauten Fließgewässers. Im Landschaftsschutzgebiet Leubener Döllnizaue fließt die Döllnitz ohne Uferbefestigung und weitgehend unbegradigt in Richtung Leuben. Besonders hervorzuheben ist hier der Abschnitt Leubener Holz, ein etwa 6 ha umfassendes Gebiet mit naturnahem Hartholzauwald unmittelbar an der Döllnitz.

Nördlich von Leuben tritt der Bach in eine Wiesenlandschaft ein. Hier ist das unbefestigte Profil kennzeichnendes Merkmal. Das weitgehend begradigte Bett ist von Gehölzsäumen und Baumreihen umgeben. Steilufer an Prallhängen sind hier noch zu finden. Da die Döllnitz von Fischteichen im Wernsdorfer Gebiet gespeist wird und mehrere Ortslagen mit Einleitungen von Abwässern passiert, ist die Wasserqualität sehr gering und entspricht bei Eintritt in das Planungsgebiet nur der Gewässergüteklasse III-IV, sehr stark verschmutzt.

Kennzeichnend für den Bach in seinem weiteren Verlauf ab der Ortslage Saalhausen ist ein sehr tiefes und breites Trapezprofil. Die weiten, begradigten Streckenabschnitte bewirken zudem eine hohe Fließgeschwindigkeit aufgrund des künstlich erhöhten Sohlgefälles. Größtenteils ist das Solsubstrat schlammig. An vereinzelt Abschnitten liegt ein etwas steinigere Substrat vor. Bei Eintritt in das Stadtgebiet von Oschatz ist die Döllnitz durch fortgesetzte Einleitungen und fehlende Selbstreinigung stark verschmutzt und hat Gewässergüteklasse III - IV. Südlich von Schmorkau mündet in die Döllnitz ein Entwässerungsgraben, der nur an der Mündungsstelle Wasser führt. In Richtung Quellgebiet nimmt die Wassermenge immer mehr ab, und der Bewuchs mit Röhrichten wird dichter, bis der Graben an seinem Ursprungsort völlig verlandet ist. Südlich von Oschatz befinden sich an der Döllnitz Erlen- und Weidenaltbestände. Ein Teil des Bewuchses wurde abgeholzt. Im Nordosten ist der Bach von Grünland umgeben und weist nur einzelne Weidenbüsche als Gehölzbestand an seinen Ufern auf. Aus diesem Grund ist nur im südlichen Gebiet eine mäßige Beschattung und zugleich natürliche Uferbefestigung gegeben.

Die über mehrere Jahre an zwei Gütepegeln gemäß DIN 38410 ermittelten Gewässergüteklassen für die Döllnitz sind in der folgenden Tabelle wiedergegeben.

Tabelle 8: Gewässergüteklassen der Döllnitz

Gütepegel	Gewässergüteklasse		
	1997	1998	1999
Thalheim	II - III	III	III
Schmorkau	III-IV	III-IV	III-IV

Quelle: Staatliches Umweltfachamt Leipzig

Stranggraben

Von Lampersdorf kommend durchquert der Stranggraben vorwiegend Ackerbereiche, bis er in Altoschatz in die Döllnitz mündet. Bei Eintritt in das Planungsgebiet ist der Bach verrohrt. Östlich von Lampersdorf auf der Grenze des Planungsgebietes liegt das Ende der Verrohrung. Es ist von Rohrglanzgrasröhricht umgeben und weist wenig Ufergehölze, meist nur einzelne Holundersträucher, auf. Der Röhrichtsaum ist etwa 10 m breit und wird von Intensivackerland abgelöst.

Ein weiterer Arm fließt durch den Oschatzer Stadtwald, speist dort 2 Fischteiche und mündet auf der westlichen Planungsgrenze in den Stranggraben.

Der anthropogene Einfluss auf das Gewässer wird am Trapezprofil deutlich. Da der Graben begradigt wurde, ist die Fließgeschwindigkeit des Wassers mit etwa 1-1,5 m/s relativ schnell. Trotzdem repräsentiert der Bach bis zum Teich an der Schloßruine einen sehr naturnahen Gewässerlauf, der bei Eintritt in den Oschatzer

Stadtwald Steilufer, Kolke und Altarme ausgebildet hat. Natürliche Retentionsräume sind hier vorhanden. Die Wasserqualität entspricht der Gewässergüteklasse II-III. Nährstoffeintrag durch die Landwirtschaft im Oberlauf und durch Einleitungen aus Lampersdorf sind die Ursache für die kritische Belastung. Das im Oberlauf kiesige bis steinige Solsubstrat geht im weiteren Verlauf in einen schlammigen Zustand über. Röhrichte, Birken und Erlen sind an den Ufern zu finden. Im Bereich der Ackerstandorte treten an den Böschungen außerdem noch Weiden auf, und die dort anzutreffenden Erlen stehen teils in der Mittelwasserlinie.

Sandbach

Im östlichen Teil des Planungsgebietes verläuft mit dem Sandbach ein weiteres Fließgewässer. Er wurde begradigt und mit einem unbefestigten Trapezprofil ausgebaut. Das Gewässer trägt den Charakter eines stark ausgebauten Baches der Feldflur. Die Gewässergüte ist durch Einleitungen aus Naundorf und Casabra sowie durch die geringe Fließgeschwindigkeit und damit geringe Selbstreinigung beeinträchtigt. Sie entspricht der Güteklasse III, stark verschmutzt. In seinem weiteren Verlauf passiert der Bach den Mühlteich in Zöschau. Dieser Teich hat eine klärende Wirkung auf das Fließgewässer, was in der Verbesserung der Wasserqualität unterhalb von Rechau deutlich wird. Hier hat der Bach die Gewässergüteklasse II-III, kritisch belastet. Er mündet bei Wadewitz in die Döllnitz ein. In der Nähe der Ortslagen sind die Ufergehölze gut entwickelt. Vor allem Erlen, Eschen und Pappeln säumen den Bach. Südlich und nördlich der Orte hat er einen schmalen Saum aus Hochstauden und ist von Ackerland im Süden und Grünland im Norden umgeben.

Merkwitzer Bach

Im Norden des Planungsgebietes bei Merkwitz existiert ein weiterer Bach, an dessen Oberlauf ein Regenrückhaltebecken errichtet wurde. Dieses Gewässer ist ein begradigter, ausgebauter Vorfluter mit einem schmalen Saum aus Gräsern und Hochstauden, der von Intensivacker umgeben ist. Der Abschnitt südlich der Bundesstraße 6 fällt regelmäßig trocken. Nördlich davon entspricht die Wasserqualität durch Einleitungen, Stoffeinträge der Landwirtschaft und durch Abfälle nur der Güteklasse III-IV, sehr stark verschmutzt. Abwasserbakterien konnten hier schon nachgewiesen werden. Südlich von Merkwitz sind durch die

Einleitungen des Ortes nur noch Zuckmückenlarven nachzuweisen. Das Wasser ist extrem trüb und übermäßig stark verschmutzt. Es entspricht damit der Güteklasse IV. Der Bach ist hier begradigt und fließt in einem Trapezprofil durch offene Ackerlandschaft. In der Aue der Luppa ist er von Grünland umgeben. Den gesamten Bachlauf nördlich der B6 säumen Ufergehölze. Oberhalb der Ortslage Merkwitz sind es meist Obstbäume, Unterhalb davon Erlen und Weiden, die zum Teil als Kopfbäume geschnitten sind.

Luppa

Die Luppa ist auf Oschatzer Gebiet ein begradigter, vertiefter und mit Ufergehölzen aus Erlen, Weiden und Pappeln bestandener Bach. Die angrenzenden Flächen sind durch Grünland unterschiedlich intensiv genutzt. Das Gebiet ist Bestandteil des Flächennaturdenkmales Bachwiesen.

Beyerbach, Haidenbach

Der Haidenbach und der Beyerbach im südwestlichen Teil des Planungsgebietes sind ausgebauter Fließgewässer der Feldflur mit begradigtem Verlauf. Der Zusammenfluss beider Gewässer ist verrohrt. Sie treten erst wieder nördlich von Leuben zutage und münden dort nach etwa 500 m Fließstrecke in einem offenen Trapezprofil in die Döllnitz.

Der Beyerbach hat in seinem Oberlauf einen eher schmalen Saum aus Gräsern und Hochstauden und ist von Intensivacker umgeben. Die Stoffeinträge der Landwirtschaft und die geringe Selbstreinigungskraft des Baches bedingen eine kritische Belastung des Gewässers, dessen Güte der Klasse II-III entspricht. Östlich von Limbach hat der Bach die Gewässergüteklasse III, was durch Einleitungen der Ortslagen Haida und Limbach zu erklären ist. Der Haidenbach trocknet westlich von Limbach regelmäßig aus. Er speist dort den Dorfteich und verlässt die Ortslage in östlicher Richtung. Durch die geringe Wassermenge und Einleitungen von Abwässern im Ort ist die Wasserqualität dort schlecht und entspricht der Güteklasse III-IV, sehr stark verschmutzt. In seinem weiteren Verlauf bis zum verrohrten Teilabschnitt kommt die Selbstreinigungskraft des Baches zur Wirkung, so dass sich die Wasserqualität verbessert und die Güteklasse III, stark verschmutzt, erreicht wird. Beide Bäche werden östlich der Ortslage Limbach von einem Gehölzsaum beschattet. Dass im verrohrten Abschnitt die Selbstreinigungsfähigkeit des Gewässers zerstört ist, macht die Wasserqualität nördlich von Leuben deutlich, da diese hier immer noch der Güteklasse III, stark verschmutzt, entspricht. Der Bach ist hier nur zum Teil von Hybridpappeln umgeben und fließt in einem begradigten Lauf und Trapezprofil in die Döllnitz.

Zahlreiche Straßengräben oder flache Mulden am Straßenrand, die zum Teil die Funktion der Wasserableitung von den Verkehrswegen übernehmen, ergänzen das Netz der linearen Gewässerstrukturen in der Gemarkung Oschatz. Meist werden diese Säume von neu gepflanzten Alleen oder Obstbaumreihen begleitet.

3.6.2 Stehende Gewässer

Vornehmlich im südlichen Gemeindegebiet befinden sich Teiche und Tümpel. Die Entstehung der meisten Tümpel in der Feldflur rührt aus dem Abbau oberflächennaher Rohstoffe, hier meist dem Tonabbau her. Es ist anzunehmen, dass die Teiche durch intensive landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und Fischereiwirtschaft stark beeinflusst werden und der Nährstoffreichtum sowie der eutrophe Charakter darin begründet liegen. Eine Pestizidbelastung der Teiche ist nicht nachzuweisen, die Gefahr des Schadstoffeintrages besteht jedoch permanent, da die Säume oft nicht breit sind und die Teiche tief unterhalb der angrenzenden Flur liegen.

Im Waldgebiet nordwestlich der Siedlung Fliegerhorst befinden sich vereinzelt kleinere Weiher, die sich durch Verlandungsbereiche und Bewuchs mit Binsen und Röhrichten auszeichnen. Die Beschattung durch die Ufervegetation wirkt sich hier positiv auf den Nährstoffhaushalt aus, so dass keine übermäßige Eutrophierung zu beobachten ist. Torfmoose weisen auf einen mesotrophen Charakter hin.

Die Dörfer des Planungsgebietes besitzen häufig im Zentrum einen Teich, der in der Vergangenheit Löschwasser bereitstellte und heute gestalterische und zum Teil ökologische Funktionen erfüllt. Diese Teiche sind durchweg eutrophiert, da sie einerseits die Nährstofffracht der Fließgewässer aufnehmen, wie der Teich in Limbach, oder durch ihre Nutzung als Fisch- oder Geflügelteich, wie die Teiche in Leuben beziehungsweise Zöschau, mit Nährstoffen überfrachtet sind.

3.7 Arten- und Lebensgemeinschaften

3.7.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation umfasst die Pflanzengesellschaften, die sich unter den derzeitigen Standortbedingungen im betrachteten Raum ohne weiteren Einfluss des Menschen natürlicherweise entwickeln würden. Sie ist bei der Planung der Vegetation von größter Bedeutung, wenn Pflanz- oder Pflegemaßnahmen Erfolg haben sollen. Die potentielle natürliche Vegetation dient auch als Vergleich bei der Einschätzung des Natürlichkeitsgrades der heutigen realen Vegetation.

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, dessen Standortbedingungen, Boden und Klima, großräumig einen Zitterseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*) mit Übergängen zum kontinental geprägten Eichen-Linden-Hainbuchenwald (*Tilio-Carpinetum*) Osteuropas entstehen lassen würden (aus SCAMONI 1981). Das Hügelland westlich und nördlich von Oschatz zeigt auf seinen ärmeren Standorten Übergänge zum kollin-submontanen Hainsimsen-Eichen-Buchenwald (*Luzulo-Fagenion*) (aus SCAMONI 1981).

Kleinräumig ist die Ausprägung von gewässerbegleitenden Waldgesellschaften zu erwarten. So die Ausbildung einer Auwaldzone entlang der Auen der Döllnitz mit Bruchweiden-Auwald (*Salicetum albo-fragilis*) als Weichholzzone und Eichen-Ulmen-Wäldern (*Querceto-Ulmetum minoris*) als Gesellschaft der Hartholzaue. Kleinere Bäche, wie der Stranggraben, würden von Eschen-Erlenwäldern (*Carici remotae-Fraxinetum*) begleitet werden.

3.7.2 Reale Vegetation

Die reale Vegetation ist das Ergebnis der Vegetationsentwicklung unter dem Einfluss des Menschen und seiner Wirtschaftsweise. Die reale Vegetation ist in der Biotoptypenkarte des Landschaftsplans (M 1 : 10.000) dargestellt und gleichzeitig bewertet.

Die Hauptnutzungsart der freien Landschaft im Gemeindegebiet von Oschatz ist der Ackerbau. Großflächige, ungegliederte Intensiväcker prägen das Bild. Die Dörfer und zum Teil das Stadtgebiet sind von Gärten und Grabeland umgeben. Die Talauen, besonders der Döllnitz werden als Grünland genutzt, das hier den Auwald abgelöst hat. Auwaldrelikte finden sich an der Döllnitz bei Leuben. Die Wälder in Gewässer- und Siedlungsnähe sowie auf den Höhenzügen im Westen des Planungsgebietes werden zum Teil intensiv forstwirtschaftlich genutzt. Sowohl standorttypische Waldzellen aus Eichen- oder Buchenmischwald als auch reine Forste mit Fichten, Kiefern und Lärchen sind zu finden. Durch die militärische Nutzung des Gebietes sind Sonderflächen mit Ruderalcharakter entstanden, die mit den vorhandenen Kleingewässern das Waldgebiet strukturieren. Ausgenommen das Stadtgebiet von Oschatz sind die Siedlungen gut durchgrünt. Der Dorfcharakter mit Saumgesellschaften und Ruderalflächen im Ort ist weitgehend erhalten. In der Feldflur sind einzelne Gehölze, zum Teil mit Heckencharakter zu finden. Meist beschränken sie sich jedoch auf die Umgebung der Ortschaften.

3.7.3 Aktuelle Biotopstruktur

3.7.3.1 Wälder

Im Planungsgebiet sind Wälder verschiedener Ausdehnung zu finden. Die Gebiete des Oschatzer Kirchen- und Stadtwaldes schaffen den Übergang zu großflächigen Waldgebieten

des Wermsdorfer Forstes, ohne jedoch mit ihnen in direktem Zusammenhang zu stehen. Andere Waldflächen sind von geringerer Ausdehnung. Sie reichen von etwa 6 ha bis zur Größe von Feldgehölzen, die meist kleiner als 1 ha sind. Die Waldgebiete westlich von Oschatz weisen eine gute Horizontalstruktur auf. Waldzellen mit standorttypischen Arten, wie Stieleichen (*Quercus robur*) oder Hainbuchen (*Carpinus betulus*), sind ebenso vorhanden wie Forstflächen mit reinem Fichtenbestand (*Picea abies*). Da jedoch auch diese Flächen in der Regel nicht über 1 ha groß sind, ist ein guter Unterwuchs aus Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Birke (*Betula pendula*) vorhanden. Die kleinflächige Kammerung mit vereinzelt, durch militärische Nutzung entstandenen Teichen, Senken und Gruben macht die Waldfläche zu einem gut strukturierten Lebensraumverbund mit großer Artenvielfalt. Die militärische Nutzung der östlich angrenzenden Flächen und die derzeitige Beräumung schafft in diesem Bereich Lebensräume unterschiedlicher Waldsukzessionsstadien, Pioniergesellschaften und vegetationslose Offenflächen in Verbindung mit Stillgewässern. Aufgrund der Gliederung ist die Artenvielfalt in diesem Bereich sehr hoch und erstreckt sich auf Spezies mit unterschiedlichsten Lebensraumsansprüchen. So brüten in diesem Gebiet Wendehals (*Jynx torquilla*) und Kuckuck (*Cuculus canorus*) als Waldvogelarten, Sperber (*Accipiter nisus*), Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Neuntöter (*Lanius collurio*) als Arten der reich gegliederten Feldflur und der Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) als Vogelart, die offene, vegetationslose Brachflächen benötigt. Die kleinflächigen Wälder nehmen in der Regel die Funktion von Feldgehölzen ein. Ausnahme davon ist ein Rest Hartholzauwald südlich von Leuben. Hier ist der natürliche Charakter des Waldes erhalten geblieben. Bruchwälder sind im Planungsgebiet mit dem „Leubener Sumpf“ (Gesch. Biotop nach §26 SächsNatSchG) erhalten geblieben. Dieser Wald ist zeitweise überflutet und als Relikt von hohem Wert. Nördlich von Oschatz befinden sich Waldgebiete meist kleinflächiger Ausdehnung. Hier sind meist Stieleichen (*Quercus robur*) oder aber Pappeln (*Populus x hybridus*) vertreten. Das Gemeindegebiet von Oschatz ist insgesamt arm an Wäldern. Kleinere Wälder und Gehölze vermögen es nicht, die Feldflur ausreichend zu gliedern, sie wirken sehr isoliert. Auwälder oder sonstige Wälder der Feuchtgebiete sind im Gebiet nur als Relikte vorhanden, sehr isoliert und durch die angrenzende Nutzung permanent gefährdet.

3.7.3.2 Feldgehölze, Hecken, Saumlebensräume, sonstige Gehölze

Die intensive Nutzung der Ackerböden im Planungsgebiet lässt derzeit wenig Raum für gliedernde Elemente. Die Hecken, die mit ihren linienhaften Strukturen ein wichtiges Element im Biotopverbund darstellen, sind besonders wertvoll. Zudem haben Feldgehölze eine große Bedeutung für den Artenschutz. Sie stellen für Tiere und Pflanzen unterschiedlichster Ansprüche einen Lebensraum dar. So sind die kleinklimatischen Verhältnisse am Süd- und Nordrand der Hecke sehr unterschiedlich. Das Heckeninnere bietet Waldarten geeignete Standorte. Feldgehölze sind Teillebensräume für Tierarten, die verschiedene Habitate zur Aufrechterhaltung ihrer Lebensfunktionen benötigen, wie Nahrungsbiotop für Vögel oder Versteck für Kleinsäuger. Die Hecken und Feldgehölze können durch belebende Strukturen aufgewertet werden. So stellen Totholzbestandteile oder Lesesteinhaufen eine Bereicherung an Teilhabitaten dar. Hecken sind im Planungsgebiet, gemessen an den Möglichkeiten, sehr wenige vorhanden. Feldgehölze und Hecken haben häufig keinen ausgeprägten, krautigen Saum, der die Hecke zur Feldflur abpuffert. Die Traufkanten der Gehölze und Wälder sind häufig ohne Kraut- und Strauchsaum ausgebildet.

Der Bestand an Alleen im Gemeindegebiet von Oschatz ist recht gut. Hier sind es vor allem Obstbäume, die in Verbindung mit Straßengräben die Verkehrswege begleiten. Der Erhalt dieser Obstbäume und der zum Teil alten Sorten, auch als Genpotential, ist von großer Bedeutung.

Die vorhandenen Hecken sind Lebensraum für verschiedene seltene Tierarten, wie Neuntöter (*Lanius collurio*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*) und Pirol (*Oriolus oriolus*) oder Reptilien wie

die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Längst sind jedoch nicht alle Möglichkeiten zur Anlage von Alleen und Baumreihen, besonders in Verbindung mit Hecken, ausgeschöpft.

3.7.3.3 Feuchtgebiete, Röhrichte

Feuchtgebiete sind in der Stadt Oschatz vor allem in den Talauen der Fließgewässer zu finden. Hier ist der natürliche Auwald bis auf wenige Relikte durch Grünlandnutzung ersetzt worden. Da auch die Grünlandnutzung im Planungsgebiet sehr intensiv erfolgt, herrschen artenarme Wiesen und Weiden vor. Die Ausbildung von arten- und blütenreichen, mageren Standorten wie Kohldistelwiesen ist auf wenige kleine Flächen beschränkt.

Röhrichte sind an den Stillgewässern zu finden. Hier sind sie jedoch durch die steilen Ufer der künstlichen Teiche nur schmal ausgebildet. Vorherrschende Arten sind Schilf (*Phragmites communis*) und Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*). Die Teiche im Oschatzer Kirchenwald sind mit verschiedenen Binsenarten und Teichsimse (*Schoenoplectus lacustris*) bestanden. Diese Teiche und ihre Verlandungszonen sind auch Standort für bodensaure Niedermoorbereiche, in denen unter anderen Torfmoose (*Sphagnum spec.*) vorkommen. Weitere Standorte für Röhrichte sind die Quellgebiete der Fließgewässer und zum Teil ihre Trassen. Ein Beispiel dafür ist die Quelle des Stranggrabens, deren Randbereiche mit Rohrglanzgrasröhrichten (*Phalaris arundinacea*) bestanden sind. Diese Quellbereiche sind jedoch durch die Nutzung der angrenzenden Flächen stark bedroht, so dass häufig Übergänge zu halbruderalen Brachen feuchter Standorte zu sehen sind.

3.7.3.4 Teiche

Die Stillgewässer im Planungsgebiet sind durchweg künstlich entstanden. Hier sind die Teiche im Oschatzer Stadforst zu nennen, die sehr wertvolle Landschaftselemente darstellen und mit Röhrichtzonen, Ufergehölzen und einer Krautzone aus Schwimmendem Laichkraut (*Potamogeton natans*) gut strukturiert sind. Sie bieten Amphibien wie Grasfrosch (*Rana esculenta*) und Teichfrosch (*Ranax temporaria*) ebenso Lebensraum wie verschiedenen Insektenarten, unter anderem der Gemeinen Heidelibelle (*Sympetrum vulgatum*). Von großem Wert sind in den Dorfgebieten von Oschatz auch die vorhandenen Dorfteiche. Sie stellen, mit den sie umgebenden Teillebensräumen, für Amphibien wie die Erdkröte (*Bufo bufo*) oder Kleinsäuger wie die Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*), wichtige Biotope dar. Durch Abbau von Bodenschätzen sind häufig Teiche in der Feldflur entstanden. Diese stellen mit den umgebenden Feldgehölzen einen wichtigen Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der wenig gegliederten Ackerlandschaft dar. Leider werden sie meist sehr intensiv beangelt, repräsentieren daher nicht den natürlichen Fischbestand und weisen Uferschäden durch Tritt sowie wilde Abfallstellen auf.

3.7.3.5 Fließgewässer und Gräben

Im Planungsgebiet befinden sich drei permanente Fließgewässer, die Döllnitz, der Stranggraben und die Luppa. Der Zustand der Döllnitz als Lebensraum leidet erheblich an der Gewässergüte und dem Ausbauzustand. Naturnahe Bachabschnitte, wie am Stranggraben westlich des Wüsten Schlosses, sind als besonders wertvoll einzustufen. Die Bäche bieten gefährdeten Fischarten wie Elritze (*Phoxinus phoxinus*) oder Bachschmerle (*Noemacheilus barbatulus*) Lebensraum. Als hochgradig gefährdet müssen die im Planungsgebiet vorhandenen Quellen eingestuft werden. Im Planungsgebiet kommen keine natürlichen Quellen mehr vor. Oberläufe von Bächen sind entweder verrohrt und entspringen daher aus Felddränagen, wie zum Beispiel am Stranggraben, oder sind durch wasserwirtschaftliche Einrichtungen verbaut, wie am Merkwitzer Bach. Diese Abschnitte besitzen jedoch ein hohes Potential zur Entwicklung naturnaher oder naturnäherer Bäche. Gräben und kleinere Fließgewässer, die häufig trocken fallen, sind ebenfalls ein lineares Verbindungselement von Lebensräumen. Dabei setzt der derzeitige Zustand, besonders die fehlenden Säume, die

Lebensraumqualität deutlich herab. Insgesamt hat das Planungsgebiet ein ausgeprägtes Gewässernetz, besonders an Fließgewässern wie kleinen Bächen und Gräben. Die Qualität des Bestandes ist jedoch permanent durch die Nutzung der angrenzenden Grundstücke, besonders durch Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden, Ausbau und Beeinträchtigung der Säume bedroht. Das gilt auch für die vorhandenen Gräben. Diese würden mit gut ausgebildeten Säumen oder begleitenden Baumreihen und Hecken ein wichtiges Element zum Verbund amphibischer Lebensräume bilden, sind jedoch meist Feldentwässerungsgräben mit sehr schmalem Saum aus ruderalen Staudengesellschaften.

3.7.3.6 *Grünland, Brachen und Staudenfluren*

Die vorhandenen Grünlandflächen haben, je nach Feuchtigkeitsgrad des Untergrundes und der Bewirtschaftung (Düngung, Schnitthäufigkeit), verschiedene Ausprägungen. Vor allem die Ausbildung von mesophilen Grünland und Feuchtgrünland stellt ein wichtiges Artenreservoir dar. Diese Flächen nehmen zusätzliche Funktionen im Grundwasser- und Gewässerschutz wahr. Deshalb werden sie als wertvoll eingestuft. Hier wird vor allem auf die Grünlandnutzung in den Auengebieten hingewiesen. Meist ist jedoch die Ausbildung von extensivem Feuchtgrünland durch die Bewirtschaftungsformen verhindert worden, so dass heute meist Intensivgrünland mit zum Teil hohem Nutzungsdruck, wie die Weide östlich des LSG Leubener Holz, oder Grünlandeinsaaten zu finden sind, deren ökologischer Wert nur wenig über dem von Ackerstandorten liegt.

3.7.3.7 *Acker*

Der ökologische Wert der Ackerstandorte richtet sich in erster Linie nach der Intensität der Bewirtschaftung. Die im Planungsgebiet dominierende intensive Nutzung mit hoher Düngemittel- und Pestizidapplikation sowie der Einsatz schwerer Bearbeitungstechnik lässt wenig Raum zur Entwicklung von Feldgehölzen, Hecken, Ackerwildkrautstreifen und Hochstaudensäumen, die Bestandteil einer ökologisch funktionsfähigen Feldflur wären. Vielmehr geht von der intensiven Ackernutzung eine ständige Gefährdung für die Randbereiche durch Nährstoff- und Pestizideintrag sowie Beseitigung aus.

3.7.3.8 *Gärten, Grabeland und Obstplantagen*

Gärten und Grabeland, welche die Ortsgebiete umgeben, sind durch die Schaffung weicher Übergänge Element der Einbindung von Siedlungsrändern in die freie Landschaft. Dabei ist der ökologische Wert sehr unterschiedlich einzuschätzen. Einerseits gehören Kleingärten zu den am intensivsten genutzten Flächen, andererseits bieten sie durch verschiedene Kleinlebensräume eine gute Biotopstruktur. Tierarten, die sich menschlichen Nutzungsformen angepasst haben, in den Phasen der immer fortschreitenden Intensivierung jedoch seltener geworden sind, finden hier Lebensraum. Beispiel dafür ist die Goldammer (*Emberiza citrinella*), ein verbreiteter Vogel der Feldflur, der heute in Sachsen aber bereits deutliche Bestandseinbußen hinzunehmen hat. Insgesamt sind Kleingärten mit ihrer Lebensraumfunktion und durch die Einbindung der Siedlungen als wertvoll einzustufen.

3.7.3.9 *Dorfgebiete*

Die Lebensraumqualität der Dorfgebiete bestimmt sich vor allem durch das Vorhandensein von Ersatzlebensräumen wie Höhlen oder Trockenmauerwerk sowie den Altbaumbestand in den Ortslagen. Weitere Freiraumstrukturen wie Gewässer, Grünflächen, Ruderalflächen sowie die Einbindung der Siedlungen in die freie Landschaft durch Hecken und Grabeland sind ebenfalls ausschlaggebend. Die Ausbildung von Ruderalflächen, besonders entlang von Verkehrswegen, ist ein Beitrag zum Lebensraumverbund im Siedlungsbereich. Wasser von Verkehrswegen sollte in offenen Gräben abgeführt, die Grünflächen nicht ausschließlich mit Neophyten oder ökologisch geringwertigen Arten bepflanzt werden. Wichtig bei der Bewertung der ländlichen Siedlungslebensräume ist eine Verbindung von verschiedenen Teillebensräumen für Tierarten. Beispiel dafür ist das Angebot an Nist- und Futterplätzen für

Vögel, Laich- und Überwinterungshabitaten für Amphibien oder Nahrungs- und Ruheplätzen für Insekten.

Im Planungsgebiet stellen die Dörfer mit ihrer Bausubstanz und dem Biotopinventar meist wertvolle Siedlungslebensräume dar. Herauszuheben sind vor allem die Ortslagen Leuben, Schmorkau oder Limbach. Im Gegensatz dazu sind in Gebieten mit reger Bautätigkeit die ökologischen Erfordernisse meist ungenügend berücksichtigt. Beispiel dafür sind Baugebiete im Auebereich der Döllnitz, wie in Saalhausen oder am Rande des Döllnitztals in Talheim. Schlecht eingebundene Ortsränder und Verkehrsbelastung, wie in Lonnewitz, haben ebenfalls negative Auswirkungen auf die Wertigkeit der Siedlungslebensräume. Die Einheit von zentralem Dorfplatz, Hoflagen und Gebäuden sowie Gärten, Grabeland und Obstbeständen prägt den gestalterischen Charakter der Orte und verdeutlicht daneben die Vernetzung verschiedener Lebensräume, wie Teiche, Mauerwerk und Höhlen als Teilhabitate verschiedener Tierarten.

3.7.3.10 Wohngebiete

Die Wohngebiete im Gemeindegebiet Oschatz weisen sehr verschiedene Lebensraumstrukturen auf. Besonders im Süden der Stadt und in Altoschatz sind stark durchgrünte Wohnsiedlungen zu finden, die zum größten Teil aus Eigenheimen bzw. Reihenhausbebauung bestehen. Ein hoher Anteil an Kleingärten im Siedlungsbereich dient ebenfalls der Verbesserung der Grünstruktur. Im Westen der Stadt befinden sich Wohnsiedlungen in Blockbebauung. Die vorhandenen Freiflächen werden derzeit nur ungenügend zur Schaffung und Verbesserung der Grünstruktur genutzt. Die Neubausiedlung entlang der Merkwitzer Straße weist derzeit ebenfalls nur ungenügende Grünstrukturen auf. Die Altbauggebiete im Norden und Osten der Stadt sind sehr verdichtete Wohnbauformen, die relativ wenig Grünstruktur aufweisen.

3.7.3.11 Gewerbegebiete

Alle Gewerbegebiete in Oschatz sind intensiv genutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad. Die intensive Nutzung eines einmal ausgewiesenen Gewerbegebietes ist zur optimalen Flächennutzung auch unter dem Gesichtspunkt der Landschaftsplanung notwendig. Vernachlässigt wurde jedoch häufig die Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft. Viele potentielle Gewerbeflächen in Oschatz sind derzeit noch ungenutzt, weil die Beseitigung der vorhandenen Altlasten oder Industriebrachen ein Hindernis darstellt.

3.7.3.12 Friedhöfe und Parks, Sport- und Freizeitanlagen

Friedhöfe und Parks sind Lebensräume, die durch ihre große Strukturvielfalt einen hohen Wert besitzen. Die häufigen und oft zahlreichen Besucher können zwar die Lebensraumqualität durch Beunruhigung mindern, jedoch bietet die Anlage der Friedhöfe und die Struktur des Parks genügend Raum zur Entwicklung von Lebensgemeinschaften. Die Nähe zum Stadtzentrum erhöht den Wert dieser Grünanlagen.

Sport- und Freizeitanlagen sind meist stark frequentierte und intensiv genutzte Flächen. Im Oschatzer Gemeindegebiet zählen dazu nicht nur die Sportplätze, sondern auch der Flugplatz. Sportplätze sind dränierte Flächen ohne ausgebildete Lebensraumfunktion. Der Flugplatz ist ein Grünland, auf dem störungsunempfindliche Tierarten einen Lebensraum finden können. Durch die Pflege des Platzes und die Störungen ist anzunehmen, dass sich die Artenzusammensetzung auf Ubiquisten, also auf häufige Pflanzen- und Tierarten ohne besondere Lebensraumsprüche beschränkt.

3.7.3.13 Sonderflächen

Zu den Sonderflächen zählen im Planungsraum in erster Linie Deponien und Lagerflächen. Die Lagerflächen innerhalb eines Gewerbegebietes zählen nicht dazu. Landwirtschaftliche Lagerflächen sind häufig durch einen hohen Nährstoffeintrag gekennzeichnet und weisen eine Vegetation der Ruderalflächen auf.

Die Deponie in Zöschau bietet, ebenso wie ein intensiv genutztes Gewerbegebiet, keinen ansprechenden Lebensraum.

3.7.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Inventar an verschiedenen Lebensräumen, die dem Charakter der Landschaft entsprechen, recht gut ist. Das Potential des Planungsgebietes ist jedoch nicht ausgeschöpft. Zudem unterliegen einige wertvolle Bereiche, wie die Quellgebiete und Bäche, einer permanenten Gefährdung. Andere bedeutende Biotop sind nur noch als Relikt vorhanden, so die Auwaldbereiche und Bruchwälder. Der Nachweis von Tierarten mit unterschiedlichsten Lebensraumsansprüchen im Planungsgebiet weist auf eine gute, kleinräumige Struktur hin. So wurden zum Beispiel Sperber (*Accipiter nisus*) und Neuntöter (*Lanius collurio*) als gehölbewohnende Arten ebenso nachgewiesen wie Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*) oder Eisvogel (*Alcedo atthis*) als seltene wassergebundene Arten.

Die hochwertigsten Bereiche stellen die Gebiete mit Schutzstatus, besonders der Leubener Sumpf, das Leubener Holz und die Aue der Luppä dar. Des Weiteren die naturnahen Fließgewässerabschnitte, besonders am Stranggraben, und die Döllnitzäue südlich von Leuben. Eine Erhöhung des Wertes der einzelnen Lebensräume wird auch mit der Verinselung oder ihrer hohen Bedeutung für den Biotopverbund begründet. So sind Grünstrukturen im unwirtlichen Innenstadtbereich als besonders wertvoll einzustufen. Das gleiche gilt für die seltenen Gehölze in der ungegliederten Ackerlandschaft.

Lebensräume mit niedriger Wertstufe sind insbesondere die Gewerbegebiete und Wohngebiete mit geringem Anteil an Siedlungsgrün. Die intensive Form der Nutzung der Böden durch Ackerbau und die Beseitigung von Hecken und anderen Lebensraumstrukturen in der Landschaft und damit die Schaffung großer Schläge ist ausschlaggebend für die geringe Bewertung der Äcker.

3.8 Landschaftsbild

3.8.1 Bedeutung des Schutzgutes

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft tragen in hohem Maße zum Wohlbefinden des Menschen an seinem Wohn-, Arbeits- und Erholungsort bei. Die meisten Menschen nehmen bewusst oder unbewusst die Landschaft an ihrem Umfeld wahr und reagieren mit ihren Gefühlen und Stimmungen darauf. Eingriffe in Natur und Landschaft werden häufig zuerst an den Veränderungen des Landschaftsbildes erkannt und als dessen "Verschandelung" oder Zerstörung oder aber als harmonische Ergänzung oder Aufwertung erlebt.

Die landschaftlichen Erscheinungsformen und ihre Wesensinhalte sind ohne weitere Vorkenntnisse erfahrbar und erlebbar. Dabei wird die Landschaft nicht in ihren Einzelteilen, sondern als Ganzheit - eben als "Bild" - erfahren, erlebt und bewertet. Wenngleich die Bewertung des Landschaftsbildes individuellen Präferenzen und Gewohnheiten sowie gesellschaftlichen Modeeinflüssen unterliegt, lassen sich dennoch, wegen der zugrunde liegenden Wesensinhalte und -merkmale, konsensfähige Bewertungskriterien finden.

Positive Kriterien sind:

- räumliche Gestalt und Gliederung durch Relief, Vegetation und Bebauung, also die Ausstattung mit natürlichen oder anthropogenen bildprägenden Komponenten
- klimatische und kleinklimatische Verhältnisse
- jahres- oder tageszeitabhängige Variabilität
- Auftretenshäufigkeit bzw. Seltenheit eines bestimmten Landschaftsbildes

- aktuelle ungestörte Funktionswirksamkeit der natürlichen oder anthropogenen Einzelkomponenten und ihres Zusammenspiels (z. B. lebendig erhaltene kulturhistorische Eigenarten und Nutzungen; alte, ungestört aufgewachsene Solitärbäume; den natürlichen Gegebenheiten angepasste Siedlungsgrenzen u.a.)
- in sich stimmiger Bezug der natürlichen oder anthropogenen Einzelkomponenten zu ihrer Umgebung (z. B. Burg oder Wasserturm an exponierter Stelle; Sichtbarwerden von Standortverhältnissen durch Vegetation oder Nutzung)

Negative Kriterien sind:

- ohne Bezug zur Umgebung implantierte Fremdkörper, wie Gebäude, Freileitungen, Deponien, Abbaurestlöcher, devastierte oder vermüllte Flächen, naturfremde oder standortwidrige Vegetation, Lärm, Geruch
- monotone, einförmige Nutzungs- oder Vegetationsausprägungen ohne gliedernde und belebende Strukturelemente

Das Landschaftsbild spiegelt also Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes ebenso wieder wie seine im Laufe der Zeit entstandene Nutzung durch Siedlung, Wirtschaft, Verkehr und Erholung. Damit ist das Landschaftsbild der umfassendste Ausdruck der Eigenart eines Raumes.

3.8.2 Das Landschaftsbild des Planungsraums

Das Landschaftsbild in der Stadt Oschatz präsentiert sich aufgrund der Zugehörigkeit des Untersuchungsraumes zu verschiedenen Landschaftsräumen sehr unterschiedlich. Hauptbezugspunkte für das Erleben des Landschaftsbildes sind der außerhalb des Planungsgebietes liegende Collmberg und die Silhouette der Stadt Oschatz mit den Türmen der Aegidienkirche. Eingeschränkt wird die Vielgestaltigkeit allerdings durch die verbreitete Nutzung des Bodens als Ackerstandort in Form von großen, ungegliederten und intensiv genutzten Schlägen.

Dadurch wirkt das Landschaftsbild in einzelnen Teilgebieten sehr einförmig, so im Gebiet westlich von Oschatz zwischen Altoschatz und Lampersdorf sowie südöstlich der Stadt zwischen Lonnewitz und der Döllnitzau. Auch die Einbindung der Siedlungen in die freie Landschaft ist hier mangelhaft. Beispiele wie Saalhausen oder Lonnewitz zeigen das. Verstärkt wird dieser Eindruck durch Gebäude wie Stallanlagen, die außerhalb der Ortslagen errichtet wurden und durch ihre Bauweise das Landschaftsbild stören. Allein als gliedernde Landschaftselemente sind zwar häufig vorhanden, werden aber durch die Artenwahl mit kleinkronigen Obstbäumen oder deren geringes Alter häufig nicht in genügendem Maße wirksam. Auch einzelne punktuelle Gestaltungselemente wie Feldgehölze oder der Wasserturm sowie die alte Ortslage Thalheim sind zu selten, um die Äcker wirkungsvoll gliedern zu können und einen positiven Landschaftsbildeindruck zu vermitteln. Das gilt auch für den Bereich nördlich von Merkwitz. Von niedrigem Landschaftsbildwert ist auch das Gebiet zwischen Merkwitz und Stranggrabental. Hier ist die Gliederung der Landschaft durch Einzelelemente und das Geländeprofil besser als in den vorher besprochenen Bereichen. Ausgeprägte Störelemente wie die Halde westlich von Oschatz, die Bundesstraße 6 oder die Eisenbahnlinie tragen jedoch zu einem recht negativen Eindruck bei. Niedrige Landschaftsbildwerte besitzen auch die Baugebiete im Stadtbereich, die durch fehlende oder mangelhaft ausgebildete Grünstruktur auffallen und deren Gebäudesubstanz einen negativen Eindruck hinterlässt.

Einen sehr niedrigen Landschaftsbildwert besitzen Gebiete im Planungsraum, deren negativer Eindruck auch andere Landschaftsgebiete beeinträchtigt. Das gilt vor allem für Bau- und Industriegebiete an der Peripherie der Stadt. Diese Bereiche stören in starkem Maße den Eindruck bei der Betrachtung der Stadtsilhouette, indem sie die Einbindung in die freie Landschaft verhindern und durch untypische oder ungeeignete Architektur auffallen. Einen ebenso negativen Eindruck macht das ehemalige Kasernengebiet Fliegerhorst. Hier beeinträchtigt der jetzige Bauzustand der Gebäude sowie die Industriebrache im Norden ent-

scheidend das Bild des Waldrandes und den Blick vom Stadtgebiet zum Collm. Die Siedlungsgebiete südlich von Oschatz am Westufer der Döllnitz zerstören durch ungeeignete Architektur, Störelemente wie alte Stallgebäude und fehlende Einbindung in die Landschaft die vorhandenen Siedlungsstrukturen. Sie haben daher ebenfalls einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild in den benachbarten Gebieten, hier vor allem das Döllnitztal. Die Mastanlage südlich von Leuben ist ein ausgeprägtes Störelement, welches durch seine exponierte Lage den Landschaftsraum weithin beeinträchtigt.

Mäßigen Landschaftsbildwert besitzt das Döllnitztal im Nordosten der Stadt Oschatz, die Ackerlandschaft um Limbach einschließlich der Döllnizaue bis Altoschatz, die Aue der Luppa sowie das Tal des Mühlbaches mit seinem Osthang. Die nördliche Döllnizaue und die daran anschließenden Hänge bieten vor allem durch die Reliefgestalt einen positiven Eindruck bei der Landschaftsbildbetrachtung. Gliedernde Elemente wie die gut eingebundene Ortslage Zöschau und mehrere Feldgehölze bilden den Rahmen bei der Betrachtung der Niederungslandschaft. Störelemente wie die schlecht eingebundene Ortslage Mannschatz, die Kläranlage und die Eisenbahnlinie sowie die fehlende Gliederung südlich der Bahnstrecke verhindern jedoch eine höhere Einstufung. Die Landschaft um Leuben und Limbach wird durch Ortslagen mit gut erhaltener Dorfstruktur geprägt. Gliedernde Elemente wie Feldgehölze und die Döllnitz werten das Bild der Landschaft auf. Die Reliefgestalt westlich von Limbach bietet ebenso wie der Osthang des Döllnitztals eine gute Kulisse. Da die Ausstattung mit Elementen in der weiten Agrarlandschaft jedoch noch sehr unzureichend ist, wird der Gesamteindruck mit mäßig bewertet. Ein gut gegliedertes Landschaftsgebiet ist das Sandbachtal um Zöschau. Hier sind sowohl die Reliefverhältnisse als auch die Ausstattung mit natürlichen und historisch gewachsenen Landschaftselementen zum positiven Erleben des Landschaftsbildes geeignet. Zahlreiche Störelemente wie Stall, Deponie und Straße verhindern eine höhere Einstufung. Die Luppaaue gewinnt durch die Gehölzstruktur an den Ufern des Baches. Es fehlen entsprechende Gliederungselemente im südlichen Teil der Flussaue, die den Landschaftsbildeindruck verbessern würden.

Das Gebiet des Oschatzer Stadt- und Kirchenwaldes wird mit hoch bewertet, da es dem Betrachter, zusammen mit der bewaldeten Höhe des Eichberges, einen wirkungsvollen Rahmen beim Blick zum Collmberg bietet. Die Landschaft ist weitgehend intakt und repräsentiert charakteristische Formen der Kulturlandschaft wie Obstalleen, Ackerflächen an den Hängen und Waldgebiete auf den Kuppen. Einige Störelemente in den angrenzenden Bereichen beeinträchtigen das Landschaftsbild nur in geringem Maße.

Den höchsten Landschaftsbildwert hat im Planungsgebiet das Tal des Stranggrabens, besonders wegen seiner gliedernden Funktion in der sonst ausgeräumten Ackerlandschaft von Oschatz-Süd. Es bietet dem Betrachter durch das natürliche Relief und die Wirkung des Waldes einen Rahmen beim Blick nach Süden und eine Auffanglinie beim Blick nach Norden. Es wirkt damit positiv auf das Bild der angrenzenden Landschaftsgebiete.

3.8.3 Zusammenfassung

Das Landschaftsbild des Gemeindegebietes Oschatz hat insgesamt einen mäßigen Wert. Negativ zu beurteilen ist die fehlende Berücksichtigung des Schutzgutes bei neu errichteten Bauten und der Folgenutzung vorhandener, als Störelemente geltender Einrichtungen. Beispiel dafür ist die Neubausiedlung Thalheim oder das Gewerbegebiet Oschatz-West. Hauptstörelemente in der freien Landschaft sind einmal stark befahrene Straßen, wie die B 6, die auch mangelhaft in die Landschaft eingebunden ist, Leitplanken alleine reichen dazu nicht aus. Zum anderen trägt die Eisenbahntrasse Leipzig-Dresden erheblich zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der umliegenden Gebiete bei. Verstärkt wird der Störeffekt durch die erhöhte Lage der Strecke auf einem Damm und die Kombination mit Oberleitungen. Drittes lineares Störelement sind die vorhandenen Elektrizitätsleitungen. Positiv muss das relativ hohe Potential der Landschaft zur Schaffung eines erlebbaren Landschaftsbildes beurteilt werden. So ist die Einbindung der Ortsränder in die freie Landschaft und die Gliederung der großen Ackerschläge mit vergleichsweise geringem Aufwand zu bewerkstelligen.

4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

4.1.1 Naturschutzgebiete gemäß § 16 SächsNatSchG

Nach § 16 SächsNatSchG werden Gebiete festgesetzt, die zur Erhaltung und Entwicklung von Lebensgemeinschaften, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen sowie landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit geschützt werden müssen.

Im Gemeindegebiet von Oschatz befindet sich kein Naturschutzgebiet.

4.1.2 Landschaftsschutzgebiete gemäß § 19 SächsNatSchG

Landschaftsschutzgebiete werden zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder wegen der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung ausgewiesen.

LSG "Wermsdorfer Forst"

Das im Westen der ehemaligen Kasernenanlage am Oschatzer Stadtwald gelegene Landschaftsschutzgebiet gehört zum LSG "Wermsdorfer Forst". Das gesamte Tal des Stranggrabens bis zum Siedlungsrand Altoschatz ist darin eingeschlossen. Insgesamt umfasst das LSG eine Größe von ca. 9.000 ha. Es wurde in einem Beschluss des Bezirkstages Leipzig vom 20.9.1984 festgesetzt (Nr.68/VIII/84).

LSG "Leubener Döllnizaue"

Seit Juli 1994 besteht das im Süden der Gemeinde gelegene Landschaftsschutzgebiet "Leubener Döllnizaue". Das Gebiet hat eine Größe von 130 ha und umfasst die Talau der Döllnitz südlich von Saalhausen. Integrierter Bestandteil ist das Flächennaturdenkmal "Leubener Holz" sowie das gemäß § 26 SächsNatSchG geschützte Biotop "Leubener Sumpf".

Wesentlicher Schutzzweck ist die Erhaltung des Döllnizauebereiches mit den noch vorhandenen landschaftstypischen Auwäldern und den Wiesenkomplexen. Die Leubener Döllnizaue ist das letzte naturnah erhaltene Mäandergebiet der Döllnitz. Aufgrund des wertvollen Naturinventars stellt dieses Gebiet für die Stadt Oschatz eines der bedeutendsten Schutzobjekte dar.

4.1.3 Naturdenkmale gemäß § 21 SächsNatSchG

Naturdenkmale haben den gleichen Schutzstatus wie Naturschutzgebiete. Ihre Ausweisung erfolgt aus den gleichen Gründen. Als Naturdenkmale werden Einzelobjekte oder Flächen bis zu 5 ha Größe ausgewiesen.

4.1.3.1 Flächennaturdenkmale (FND)

Innerhalb des LSG "Leubener Döllnizaue" befinden sich ein Flächennaturdenkmal. Nördlich der Stadt Oschatz liegt ein weiteres, welches über die Grenze des Planungsgebietes nach Norden hinausreicht.

Tabelle 9: Flächennaturdenkmale im Planungsraum

Nr.	Name	Flächengröße	Schutzzweck
1	Bachwiesen	3,0 ha	Schutz eines naturnahen Abschnittes der Luppä
2	Leubener Holz	5,9 ha	Erhalt eines naturnahen Eichen-Hainbuchenwaldes im Auebereich der Döllnitz, Schutz der ausgeprägten Frühjahrsgeophytenflur

4.1.3.2 Geologische Naturdenkmale (GND)

Geologische Naturdenkmale dienen dem Schutz der älteren Gesteinskomplexe, die an unterschiedlichen Stellen des Gemeindegebietes zu Tage treten. Aufgrund des Porphyrvorkommens, der von der Nordwestsächsischen Region stammt, sind einige bedeutsame GND in Oschatz vorzufinden. Es handelt sich meist um Rochlitzer Quarzporphyr.

Tabelle 10: Geologische Naturdenkmale

Nr.	Lage des Steinbruches	Alter der aufgeschlossenen Schichten	Art des aufgeschlossenen Gesteins
1	Oschatz	260-280 Mio. Jahre	Rochlitzer Quarzporphyr
2	Felsenklippen in der Sandgrube Oschatz	100 000 Jahre	Rochlitzer Quarzporphyr mit Gletscherschrammen
3	Osten von Lonnewitz	260-280 Mio. Jahre	Steinkohlenbänken in Lonnewitzer Porphyrtuff

4.1.3.3 Naturdenkmale (ND)

Bei den Naturdenkmälern handelt es sich um Bäume, die aufgrund eines Beschlusses des Kreistages unter Schutz gestellt wurden. Der Schutzzweck ist auf wissenschaftliche, naturgeschichtliche und landeskundlichen Gründe zurückzuführen.

Tabelle 11: Naturdenkmale im Planungsraum

Nr.	Standort	Baumart	Alter	Schutzgrund
1	Oschatz, Hauptpost	Platane (<i>Platanus acerifolia</i>)	ca. 150 Jahre	besondere Größe
2	Oschatz, Hauptpost	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	ca. 150 Jahre	besondere Größe
3	Oschatz	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	ca. 300 Jahre	Landschaftsmarke
4	Oschatz, Dresdner Straße 11	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	ca. 250 Jahre	Alter, Größe

4.1.4 Geschützte Biotope gemäß § 26 SächsNatSchG

Nach § 26 SächsNatSchG erhalten naturnahe, besonders erhaltenswerte Lebensräume ohne Verfahren einen Schutzstatus. Nachfolgend sind die auf dem Oschatzer Territorium vorkommenden nach §26 SächsNatSchG geschützten Biotope aufgeführt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind diese Biotope nicht im FNP dargestellt, finden sich jedoch in der Themenkarte "Geschützte Gebiete und Objekte" des Landschaftsplans.

Tabelle 12: Nach § 26 SächsNatSchG geschützte Biotop im Planungsraum

Nr.	Name des Lebensraumes	Art des gesch. Biotops i.S.d.G., Grund der Erfassung
1	Feldgehölz an der Herrenwiese	Höhlenreiche Altholzinseln, Steinrücken Gute Strukturierung von Baum- und Strauchschicht, Lesesteinhaufen im Randbereich, 10 Alteichen im Gehölz vorhanden, bedeutender Trittsteinbiotop als Element des Lebensraumverbundes
2	Leubener Teich	Naturnahes Kleingewässer, Feuchtgebüsch, Röhricht Amphibienlaichgewässer mit Feldgehölz als Sommerlebensraum für Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>), Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>), Teichfrosch (<i>Rana x esculenta</i>)
3	Obstbaumallee an der Alten Poststraße	Höhlenreiche Einzelbäume Altbestand an Kirsch-, Pflaumen- und Birnbäumen
4	Dorfteich Limbach	Naturnahes Kleingewässer, Höhlenreiche Einzelbäume Laichgewässer für Erdkröte, Teichmolch (<i>Triturus vulgaris</i>), Grasfrosch, Nahrungshabitat für Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentoni</i>), Bereicherung der Lebensraumstruktur durch Kopfweiden im Uferbereich
5	Tiergartenteiche	Naturnahes Kleingewässer Laichgewässer für Grasfrosch, Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch
6	Koppelteich und östlich angrenzendes Sumpfgebiet	Naturnahes Kleingewässer Laichplatz für Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch, Teichfrosch, Feuchtgebiet als Sommerlebensraum für diese Arten
7	Feuchtgebiet am Ostrand des Oschatzer Stadtwaldes	Röhrichte, Naturnahe Kleingewässer Feuchtgebiet mit hoher Strukturvielfalt auf engem Raum, Nachweis von Brutvogelarten mit unterschiedlichsten Lebensraumsprüchen, wie Steinschmätzer, Sperber, Kuckuck, Neuntöter, Wendehals, Gewässer sind Laichplatz für mehrere Amphibienarten, die Wald- und Feuchtgebiete Sommerlebensraum
8	Eichberg bei Striesa	Naturnaher Wald trockenwarmer Standorte, Offene Felsbildung Eichen-Birkenwald, offenliegender Grauwackesteinbruch
9	Birkborn bei Mannschatz	Höhlenreiche Altholzinseln, Sumpfwald, Streuobstwiese Feldgehölz mit Alteichen, 150-200 Jahre, trockengefallener Teich, Streuobstwiese mit Gehölzaufwuchs am Ostrand
10	Feldgehölz bei Schmorkau	Gebüsch trockenwarmer Standorte Feldgehölz aus Laubmischbestand mit Birken, Eichen, Kiefern u.a., ausgeprägter Heckenstreifen als Waldmantel auf der Südseite
11	Streuobstwiese bei Schmorkau	Streuobstwiese extensiv bewirtschaftete Obstwiese mit hochstämmigem Kirschen, Altbestand ist noch sehr vital
12	Blauer Berg	Naturnaher Wald trockenwarmer Standorte Inseln mit trockenen Eichen-Birkenwäldern und Vorwaldstadien mit dem Charakter von Trockengebüschen, Aufforstung mit Hybridpappeln, Kiefern und Lärchen
13	Mühlteichgebiet	Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Röhrichte, Sumpfwälder Laichgewässer für 3 Amphibienarten, Röhricht aus Schilf und Rohrkolben sowie Verlandungsbereiche im Teich, daran anschließend Sumpfwälder aus Erle, Esche, Eiche, Birke; Pappeln aufgeforstet
14	Feldgehölz westlich Zöschau	Sumpfwald, Naturnaher Bachabschnitt, Sumpf Forst aus Standortgerechten Baumarten, Erle Esche, mit Unterstand aus Holunder, kleiner Bach, der in einem natürlichen Bett fließt und ein Sumpfgebiet speist
15	Pfarrberg	Naturnaher Wald trockenwarmer Standorte, Streuobstwiese lockeres Feldgehölz, meist Birke, mit Trockenrasen in einem ehemaligen Abbaugelände, Streuobstwiese mit Gehölzaufwuchs
16	Feldgehölz bei Zöschau	Sumpfwald abgesehen von den Pappelaufforstungen ein Erlen-Eschen-Wald mit Naturverjüngung, vernäbte Mulden im Wald
17	Tongrube an der Einnahme	Naturnahes Kleingewässer Feldgehölz mit ehemaliger Tongrube, Laich- und Sommerhabitat für mehrere Amphibienarten, Trittsteinbiotop als Element des Lebensraumverbundes
18	Lindwiesen	Naturnahes Kleingewässer, Röhrichte Feldgehölz mit Weiher, z.T. verlandeter Graben mit Röhrichten

Nr.	Name des Lebensraumes	Art des gesch. Biotops i.S.d.G., Grund der Erfassung
19	Schwedenschanzen	Halbtrockenrasen, offene Felsbildungen, Sumpfwald Feldgehölz mit Nord- und Südwesthanglage, dadurch besondere Strukturvielfalt, trockene Kuppen, ehemaliges Bachbett der Döllnitz als Feuchtgebiet
20	Anglerparadies	Naturnahes Kleingewässer, offene Felsbildungen Steinbruchgewässer mit z.T. sehr steilen Ufern, Laichgewässer für Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch
21	Schinderteich	naturnahes Kleingewässer Steinbruchgewässer mit Gehölzsaum, Laichgewässer für Erdkröte
22	Stranggraben	Naturnahe Bachabschnitte, Naturnahes Kleingewässer, Sumpfwald, Röhricht Bachau mit Erlen-Eschen-Saum, Birkensumpfwälder sowie Erlensumpfwälder im Überschwemmungsbereich, Teich mit Weidengebüsch und Röhricht, Laichgewässer für Erdkröte, Teich- und Seefrosch (Rana ridibunda), Auslass des Steinbaches aus der Verrohrung mit Rohrglanzgras-Röhrichtbestand
23	Eulensteg	offene Felsbildungen ehemaliger Steinbruch, Gehölzbestand, Trockenkuppen
24	Gehölz südlich von Merkwitz	Sumpfwald Feuchtgebüsch aus Weiden mit einzelnen Birken und Eichen, Strukturelement in der Agrarlandschaft
25	Hecke am Birkborn	Steinrücken, Gebüsch trockenwarmer Standorte Hecke auf Lesesteinhäufen, Südexponierte Hanglage, meist Brombeere
26	Streuobstwiesen	Streuobstwiese Standort auf extensiv genutztem Grünland oder Geflügelauslauf, Altbestände, Hochstämme
27	Leubener Sumpf	Erlenbruchwald an naturnahem Stillgewässer mit Verlandungszonen.

4.1.5 Wertvolle Lebensräume ohne Schutzstatus

Auf dem Oschatzer Territorium sind Lebensräume zu finden, die aufgrund ihrer Bedeutung für das Gebiet und die umgebende Landschaft als Struktur- oder Biotopverbundelement von großem Wert sind. Sie wurden teilweise bereits in der Biotopkartierung Sachsen aufgenommen.

Tabelle 13: Wertvolle Biotope ohne Schutzstatus

Nr.	Lage und Art	Ausprägung
1	Feldgehölz in der Ortslage Haida	gut strukturiertes Feldgehölz, Esche dominiert, Altbestand, hohe Bedeutung als Rückzugslebensraum für verschiedene Tiere in der intensiv genutzten Ackerlandschaft, Trittsteinbiotop als Element des Lebensraumverbundes
2	Feldgehölz im Sauanger	gut strukturiertes Feldgehölz, Altbestand mehrerer Laubholzarten, hohe Bedeutung als Rückzugslebensraum für verschiedene Tiere in der intensiv genutzten Ackerlandschaft, Brutstätte für verschiedene Tierarten, Trittsteinbiotop als Element des Lebensraumverbundes
3	Feldgehölz östlich von Mannschatz	ehemaliger Schießstand, infolge Nutzungsaufgabe zu wertvoller Sukzessionsfläche geworden, naturnahe Zusammensetzung des Gehölzaufwuchses, durch Wälle Erhöhung der Strukturvielfalt, Trittsteinbiotop als Element des Lebensraumverbundes
4	Feldgehölze bei Kreischka	gut strukturierter Restwald, naturnaher Baumbestand, gut entwickelte Strauch- und Krautschicht, wichtiges Biotopverbundelement in der Döllnitzau
5	Allee zwischen Lampersdorf und Thalheim	Allee aus großkronigen Obstbäumen und Eichen, Unterwuchs aus Brombeeren, bedeutendes Strukturelement in der intensiv genutzten Ackerlandschaft
6	Sukzessions- flächen östlich des Eichberges	Hochstauden- und Ruderalflächen trockener Standorte, z.T. Gehölzaufwuchs, Strukturelement in der Ackerlandschaft, Trittsteinbiotop, hohes Entwicklungspotential

4.2 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Vorranggebiet/-standort ist ein Gebiet oder Standort, in dem aufgrund raumstruktureller Erfordernisse eine bestimmte Aufgabe vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen ist und in dem alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein müssen.

Vorbehaltsgebiet/-standort ist ein Gebiet oder Standort, in dem einem bestimmten, überörtlich bedeutsamen fachlichen Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen ist.

4.2.1 Vorranggebiete

Für das Plangebiet sind im Regionalplan Westsachsen folgende Vorranggebiete ausgewiesen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998):

- Oschatzer Stadt- und Kirchenwald für Forstwirtschaft
- Stranggrabental von den Tiergartenteichen bis zur Döllnitz für Natur und Landschaftsschutz
- Döllnitztal von der Gemeindegebietsgrenze im Süden bis zum Stadtpark für Natur und Landschaftsschutz
- Döllnitztal von der Eisenbahnbrücke bis zur Gemeindegebietsgrenze im Nordwesten einschließlich der Gehölze nordöstlich von Schmorkau für Natur- und Landschaftsschutz
- Tal des Sandbaches mit Mühlteich im gesamten Gemeindegebiet für Natur- und Landschaftsschutz

4.2.2 Vorbehaltsgebiete

Zur Sicherung der Erwerbsgrundlage für die Landwirte sind folgende Bereiche als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen:

- Gebiet westlich des Döllnitztals zwischen Saalhausen, Haida und Limbach
- Gebiet nördlich von Lonnewitz bis zur Bahnstrecke
- Gebiet nördlich von Mannschatz und Schmorkau

Diese Gebiete sind möglichst von anderen, besonders flächenverbrauchenden Nutzungen freizuhalten und dienen darüber hinaus der nachhaltigen Sicherung des Bodens als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion.

Als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sind die Randbereiche des Stadt- und Kirchenwaldes ausgewiesen.

4.3 Grünzäsuren

Grünzäsuren sind kleinräumige Bereiche des Freiraums, die zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete und für siedlungsnahe Erholungsfunktionen von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. In Grünzäsuren ist dem Erhalt der Freiräume Vorrang vor einer Bebauung im Sinne von Besiedlung einzuräumen. Die Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung soll durch die Bauleitplanung vorgenommen werden. Dabei sind Grünzäsuren in ihrer Breite so zu bemessen, dass eine regional bedeutsame Siedlungsgliederung erfolgt (Regionalplan Westsachsen, Satzungsbeschluss vom 26.6.1998). Folgende Grünzäsuren sind im Planungsgebiet ausgewiesen:

- zwischen Zschöllau und Mannschatz
- zwischen Mannschatz und Schmorkau
- zwischen Zschöllau und Terpitz
- zwischen Zöschau und Rechau
- zwischen Thalheim und Altoschatz
- zwischen Kleinformst und Siedlung am Blumenberg

4.4 Regional bedeutsame Verbundbereiche für Natur und Landschaft in bebauten Ortslagen

Als regional bedeutsamer Verbundbereich für Natur und Landschaft in bebauten Ortslagen ist im Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998) das Döllnitztal innerhalb der Ortslage Oschatz ausgewiesen.

Diese Verbundbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung auszuformen und zu konkretisieren. Dabei ist die Durchgängigkeit des ökologischen Verbundsystems zu gewährleisten.

4.5 Bergrechtliche Einschränkungen

In einigen Bereichen des Plangebietes ist der Bergbau umgegangen. Diese Bereiche gelten als hohlraum- bzw. bergschadensgefährdet und sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

In diesen Gebieten ist nach § 7 der Polizeiverordnung über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen vom 2.8.1996 der Bauherr verpflichtet eine Mitteilung über unterirdische Hohlräume beim zuständigen Bergamt Borna einzuholen. Bei den genannten Gebieten handelt es sich zum einen um ehemalige unterirdische Abbaufelder in der unbebauten Umgebung der Ortslage Saalhausen und einen kleineren Bereich südwestlich der Ortslage Thalheim sowie Bereiche südöstlich des Vorwerks Haida, an der Verbindungstrasse Altoschatz-Naundorf, südlich des Talberges und einen Bereich östlich der Ortslage Lonnewitz.

Bei der Erarbeitung städtebaulicher Planungszielen im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde die eingeschränkte Nutzbarkeit der hohlraum- bzw. bergschadensgefährdeten Gebiete berücksichtigt.

4.6 Trinkwasserschutzzonen

Im Nordosten der Stadt Oschatz befinden sich die Trinkwasserschutzzonen I, II und III der Wasserfassung Oschatz I. Die Schutzzonen sind laut Beschluss 122/66 des Rates des Kreises Oschatz vom 2.11.1966 ausgewiesen und besitzen Rechtsverbindlichkeit. Die Schutzzonen sind im FNP dargestellt. Bei allen Planungen und bei der Realisierung von Maßnahmen im Bereich der Schutzzonen sind die Schutzzonenbestimmungen zu beachten und einzuhalten.

Dort, wo die Döllnitz eine scharfe Kurve von nördlicher zu östlicher Fließrichtung beschreibt, befinden sich die oben genannten Schutzzonen II. Innerhalb dieser Zonen befinden sich Brunnengalerien. Im Bereich westlich der Döllnitz sind 10, südlich der Döllnitz drei Brunnen vorhanden. Diese Brunnen haben eine Tiefe von 20-30 m, das Wasser wird demzufolge aus einer tiefen Grundwasserschicht gewonnen. Die Ortsteile von Oschatz werden durch die Brunnen im Oschatzer Stadtgebiet oder über eine Trinkwasserleitung aus der Luppaaue, die von Wermsdorf kommt, versorgt (BODEN, 1995 mündl.). Planungen sehen die Möglichkeit

einer Fernwasserversorgung, möglicherweise über die Leitung Elbaue-Ostharz nach dem Jahr 2000 vor (BODEN, 1995 mündl.).

4.7 Archäologische Kulturdenkmäler und Fundstellen

Beim Planungsraum handelt es sich um ur- und frühgeschichtliches Altsiedelland und damit um ein Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz. Die vom Landesamt für Archäologie geführte vorläufige Liste der geschützten archäologischen Kulturdenkmale nach § 2 SächsDschG weist für den Planungsraum 81 festgestellte Denkmale auf. Sie ist im Anhang mit einem Übersichtslageplan wiedergegeben. Überregional bedeutend ist das im Regionalplan erwähnte archäologische Kulturdenkmal nordöstlich von Schmorkau, wo sich ein Gräberfeld der Völkerwanderzeit und ein Urnengräberfeld der römischen Kaiserzeit befindet. Dazu heißt es im Regionalplan Westsachsen (Begründung zu Z 4.2.6.6.):

”O.g. (hier: o.g. Gräberfeld) Gebiete sind so zu nutzen, dass die Kulturdenkmale dauerhaft gesichert werden. Sie sind von Bebauung im Sinne von Rohstoffabbau freizuhalten. Wo möglich, sollte eine Grünlandnutzung erfolgen. Eine ackerbauliche Nutzung soll so erfolgen, dass keine Zerstörung der unterirdischen Denkmalbestandteile erfolgt (kein Tiefpflügen, Rigolen und kein Drainagebau).”

Die genaue Lage der einzelnen Denkmale und Fundstellen kann beim Landesamt für Archäologie, der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Oschatz eingesehen werden. Der Bestand an Denkmalen dürfte tatsächlich wesentlich höher liegen und wird sich durch Neuentdeckungen ständig erhöhen.

Bei der Realisierung von Bebauungsplänen und anderen Vorhaben wird es nötig sein, dass archäologische Voruntersuchungen wie z.B. Grabungsschnitte durchgeführt werden. Diese können z.B. in Flächenplanierungen zur Erkundung auf eventuell vorhandene archäologische Denkmale bestehen. Daraus können sich ggf. dann archäologische Flächengrabungen oder Veränderungen in den Planungen ergeben.

4.8 Altlastenverdächtige Flächen und Altlastenstandorte

Im Territorium der Stadt Oschatz befinden sich nach Angaben des Landratsamtes Torgau-Oschatz zur Zeit 19 erfasste Altablagerungen unterschiedlicher Größe und Schadstoffinventar sowie ca. 50 Altstandorte. Diese sind im sächsischen Altlastenkataster, in dem für den Planungsraum nach Angaben des Regierungspräsidiums Leipzig für den Planungsraum 86 Altlastverdachtsflächen aufgeführt sind, des Landes Sachsen erfasst und werden entsprechend dem sächsischen Altlastenprogramm erkundet und bewertet. Zu allen Altablagerungen liegen dem Landratsamt historische Erkundungen vor. Die Erkundungen der Altstandorte sind für 1997 vorgesehen. Priorität haben dabei besonders militärische Standorte sowie auch Tankstellen, Industriestandorte und landwirtschaftliche Anlagen.

Erkundete Altlasten mit dem Risikofaktor 4 und darüber sind im FNP dargestellt. Dabei handelt es sich um folgende Standorte:

Tabelle 14: Altlastenstandorte mit dem Risikofaktor 4 oder höher im Plangebiet

Name	Kennziffer	Letzte Erkundung/Risiko (R)/Beweisniveau (BN)
Schmorkau Schönnew. Str.	89100132	1994/R=4,0/BN=1
Kleinforst Deponie Rosenthal	89100134	1994/R=4,7/BN=2
Merkwitz Kiesgrube	89100135	1994/R=5,3/BN=1
Hutberg	89100136	1994/R=4,6/BN=3
Oschatz Riesaer Str.	89100138	1995/R=7,25/BN=1
Rechau-Zöschau	89100140	1992/R=7,0/BN=1
Mannschatz-Quarzitbruch	89100142	1993/R=4,58/BN=1
Quarzitbruch Weinberg	89100143	1994/R=5,32/BN=1
Panzerbahn Kleinragewitz	89100144	1994/R=5,54/BN=1
Sandgrube Altoschatz	89100146	1993/R=4,65/BN=1
Nixloch Lonnewitz	89100149	1994/R=4,91/BN=1
Windmühle Zschöllau	89100151	1993/R=5,04/BN=1
Gartenanlage Spännig	89100148	1994/R=4,35/BN=1

Für die verbindliche Bauleitplanung ist es im Einzelfall erforderlich, konkrete Untersuchungen und Abstimmungen mit dem Umweltschutzamt durchzuführen.

Alle weiteren Altablagerungen und Altlastenstandorte sind im Anhang in zwei Listen wiedergegeben. Dabei handelt es sich zum Einen um eine Liste, die vom Landratsamt übermittelt wurde und zum anderen um ergänzende Ablagerungen und Standorte, die vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig zusätzlich geführt werden und die im Zuge der Trägeranhörung eingereicht wurde. Insgesamt werden auf beiden Listen zusammen 85 Standorte und Ablagerungen mit genauer Lage nach Hoch- und Rechtswert aufgeführt. Im Falle einer Nutzungsänderung der betroffenen Flächen sind, der Gefährdungssituation und dem derzeitigen Kenntnisstand entsprechend, Maßnahmen der weiteren Altlastenerkundung mit den zuständigen Verwaltungsbehörden abzustimmen und zu veranlassen.

4.8.1 Regionale Schwerpunkte der Altlastensanierung

Der Regionalplan Westsachsen weist in seinem Entwurf (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998) für den Planungsraum die im folgenden genannten Regionale Schwerpunkte der Altlastensanierung auf:

1. Gewerbe- und Industriestandorte:

südl. Kaserne an der B 6 (Telekom-Gelände), in Lonnewitz (2 Standorte), im Norden von Oschatz an der Döllnitz, in Zschöllau, Merkwitz, Kleinfurst und Altoschatz

2. Deponiestandorte:

Hutberg, Weinberg, ehem. Kaserne an der B 6, an der B 6 südl. Merkwitz.

3. Militärstandorte:

ehem. Kaserne an der B 6, Fliegerhorst.

4.9 Überschwemmungsgebiet Döllnitz

Für den Landkreis Torgau-Oschatz bestehen derzeit keine Beschlüsse zur Festsetzung von Hochwassergebieten nach dem Wassergesetz.

Gemäß § 1200 abs. 3 SächsWG wird ausgeführt, dass bis zur Festsetzung nach § 100 Abs. 1 SächsWG, längstens bis zum 31. Dezember 2012 auch die Gebiete, die bis zu zu einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in Hundert Jahren zu rechnen ist, überschwemmt werden, als Überschwemmungsgebiete im Sinne des neugefassten § 100 SächsWG gelten, soweit diese Gebiete in Arbeitskarten der zuständigen Wasserbehörden, der staatlichen Umweltfachämter oder des Landesamtes für Umwelt und Geologie dargestellt sind.

In Auswertung der Hochwasserereignisse in Sachsen im Jahre 2002 wurden vom StUFA Leipzig daher Überschwemmungsgebietskarten für alle Gewässer 1. Ordnung im Regierungsbezirk Leipzig erarbeitet. Hierbei wurde die Auelehmverbreitung nach den Geologischen Karten zu Grunde gelegt.

Im Plangebiet betrifft dieses den Verlauf der Döllnitz als Gewässer 1. Ordnung. Die Überschwemmungsgebietskarte der Döllnitz (Gewässer 1 Ordnung) ist im Anhang des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Desweiteren erarbeitet die Landestalsperrenverwaltung, Talsperrenmeisterei Untere Pleiße gegenwärtig ein Hochwasserkonzept für die Döllnitz (Fertigstellung bis 15.12.2003).

5 BEVÖLKERUNG

5.1 Bevölkerungsstand

Die Stadt Oschatz (einschließlich der ehemaligen Gemeinde Limbach) hatte zum 30.9.1998 17.788 Einwohner.

5.2 Bevölkerungsstruktur und Altersgliederung

Seit 1990 hat der Anteil der „Jungen Oschatzer“ (0-25 Jahre) deutlich abgenommen. Während der Anteil der bis 25jährigen 1990 noch 34,6 % der Gesamtbevölkerung ausmachte, betrug der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe 1998 nur noch 27,6 % (zum jeweiligen Zeitpunkt).

Gleichzeitig hat der Anteil der „Älteren Oschatzer“ (45 Jahre und älter) im gleichen Zeitraum deutlich zugenommen hat. Während der Anteil der über 45jährigen 1990 noch 37,6 % der Gesamtbevölkerung ausmachte, betrug der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe 1998 bereits 43,8 %.

Somit ist festzustellen, dass entsprechend allgemeiner gesamtgesellschaftlicher Trends auch in Oschatz die Bevölkerung in den letzten Jahren durchschnittlich deutlich älter geworden ist.

Im gleichen Zeitraum hat zudem der Anteil der Männer an der Gesamtbevölkerung von 47,3,% im Jahre 1990 auf 48,6 % im Jahre 1998 geringfügig zugenommen und somit nahezu eine Parität erreicht.

Diese Zusammenhänge werden auch aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle 15: Einwohner der Stadt Oschatz nach Altersgruppen und Geschlecht

Alter(Jahre)	3.10.1990		31.12.1994		30.9.1998	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
unter 18	4.643	23,9	4.038	21,8	3.233	18,2
18 - 25	1.875	9,7	1527	8,2	1665	9,4
25 - 45	5.567	28,7	5634	30,4	5.096	28,6
45 - 60	3.558	18,3	3.618	19,5	3.736	21,0
60 und älter	3.749	19,3	3.720	20,1	4.058	22,8
Gesamt:	19.392	100	18.537	100	17.788	100
davon:						
männlich	9.181	47,3	8.884	47,9	8.644	48,6
weiblich	10.211	52,7	9.653	52,1	9.144	51,6

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

5.3 Bevölkerungsentwicklung

5.3.1 Entwicklung der Bevölkerung bis 1990

Die Stadt Oschatz hat eine relativ konstante Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit aufzuweisen. Seit 1950 (Bevölkerungsstand am 13.8.1950: 16.471 Einwohner) nahm die Bevölkerung kontinuierlich zu. Der höchste Bevölkerungsstand wurde Anfang der Achtziger Jahre erreicht (Bevölkerungsstand am 31.12.1981: 19.316 Einwohner). Dieses Niveau wurde in etwa bis zur politischen Wende im Jahre 1989 gehalten (Bevölkerungsstand am 31.12.1988: 19.214 Einwohner).

Tabelle 16: Bevölkerungsstand der Stadt Oschatz zu ausgewählten Zeitpunkten

Datum	Bevölkerungsstand
-------	-------------------

13.8.1950	16.471
1.1.1971	16.689
31.12.1981	19.316
31.12.1987	19.131
31.12.1988	19.214
31.12.1990	18.909
30.9.1998	17.788

(Quelle: Statistisches Jahrbuch der DDR und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

5.3.2 Entwicklung der Bevölkerung seit 1990

Seit der politischen Wende im Jahre 1989 hat die Bevölkerung der Stadt Oschatz um etwa 1.100 Einwohner abgenommen.

Tabelle 17: Bevölkerungsstand in der Stadt Oschatz von 1990 bis 1995 (jeweils am Jahresende)

Jahr	Einwohnerzahl
1990	18.909
1991	18.577
1992	18.522
1993	18.856
1994	18.537
1995	18.518 (Stand:30.6.1995)
1998	17.788 (Stand: 30.9.1998)

ab 1993 einschl. ehem. Gemeinde Limbach

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Der Bevölkerungsrückgang in der unmittelbaren Nachwendezeit ist primär auf die negative räumliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Dieses hängt eng mit dem in der Nachwendezeit stattgefundenen Zusammenbruch der wirtschaftlichen Strukturen, so auch im Raum Oschatz, und der damit verbundenen Abwanderung von Bevölkerungsteilen zusammen.

Bei der räumlichen Bevölkerungsentwicklung ist eine anhaltend negatives Saldo zu verzeichnen, obwohl in den letzten Jahren die Zuzüge nach Oschatz deutlich zugenommen haben. Mittelfristig wird u.a. aufgrund der qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes und der inzwischen deutlich verbesserten Lebensqualität in Oschatz mit einer ausgeglichenen räumlichen Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Tabelle 18: Bevölkerungsbewegung über die Gemeindegrenzen seit 1990

Jahr*	Zuzüge	Fortzüge	Überschuss Zuzüge(+) bzw. Fortzüge(-)
1990 bis 1994:	1.963	2.398	- 435
1995 bis 1998	2.450	2.925	- 475
Durchschnitt der Jahre			
1990 bis 1994:	462	564	- 102
1995 bis 1998	653	780	- 127

* Stichtag jeweils am Jahresende bzw. am 3.10.1990 und am 30.9.1998

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

In dem betrachteten Zeitraum muss festgestellt werden, dass - wie im gesamten Gebiet der neuen Bundesländer - auch in Oschatz die natürliche Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist. Insbesondere in den ersten Jahren nach der politischen Wende hat die Anzahl der Lebendgeborenen in Oschatz stark abgenommen.

Seit 1992/93 ist eine Zunahme der Anzahl der Geburten auf niedrigem Niveau zu verzeichnen. In der Stadt Oschatz kann jedoch festgestellt werden, dass, aufgrund der

überdurchschnittlich jungen Bevölkerung, die natürliche Bevölkerungsentwicklung zukünftig günstiger als im Sächsischen Landesdurchschnitt verlaufen wird.

Tabelle 19: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oschatz seit 1990

Jahr*	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss Lebendgeborene bzw. Gestorbene
1990 bis 1994:	470	886	- 416
1995 bis 1998	440	710	- 270
Durchschnitt der Jahre			
1990 bis 1994:	111	208	- 97
1995 bis 1998	117	189	- 72

* Stichtag jeweils am Jahresende bzw. am 3.10.1990 und am 30.9.1998

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

5.4 Bevölkerungsprognose

Die Stadt Oschatz hat zur Zeit 17.788 Einwohner (Stand: 30.9.1998).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wurde in den letzten Jahren durch ein negatives Saldo charakterisiert. Allerdings ist zu vermerken, dass das negative jährliche Saldo in den letzten Jahren geringer geworden ist. Für den Planungszeitraum wird auch weiterhin von einem leicht negativen, jedoch sich weiter abschwächenden, Saldo ausgegangen.

Bei der räumlichen Bevölkerungsentwicklung ist im Planungszeitraum mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo mit einem zukünftig leichten Wanderungsüberschuss zu rechnen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der in den nächsten Jahren sich weiter abschwächende Bevölkerungsverlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch eine zunehmend positives Wanderungssaldo ausgeglichen werden kann.

Aus diesen Gründen wird für den Planungszeitraum mit einer Stabilisierung des aktuellen Einwohnerstandes bei etwa 18.000 Einwohnern gerechnet.

5.5 Einwohnerdichte

Die Fläche der Stadt Oschatz beträgt 55,29 Quadratkilometer. Bei einer Einwohnerzahl von 17.788 Einwohnern (Stand: 30.9.1998) ergibt sich somit eine Einwohnerdichte von 322 Einwohnern je Quadratkilometer.

5.6 Erwerbstätigkeit

Die nachfolgenden Zahlen über die Erwerbstätigkeit beschreiben die Arbeitsmarktsituation im Bereich der Dienststelle Oschatz (Hauptamtsbezirk Oschatz) des Arbeitsamtsbezirkes Oschatz. Dieser Bereich ist weitgehend identisch mit dem Gebiet des ehemaligen Landkreises Oschatz. Durch die Dominanz der Stadt Oschatz in diesem Gebiet und der engen Verflechtungen der Erwerbsbeziehungen mit dem Umland sind diese Zahlen somit ebenfalls repräsentativ für die Arbeitsmarktsituation in der Stadt Oschatz selbst.

Die folgenden Zahlen dokumentieren den Umfang der Erwerbstätigkeit in der Region Oschatz. Unter den abhängigen zivilen Erwerbspersonen sind alle sozialversicherungspflichtig und gewerblich beschäftigten Arbeitnehmer, Beamte und Arbeitslose zu verstehen. Berufliche Umschüler und Auszubildende sind in der Regel nicht erfasst.

Tabelle 20: Abhängige zivile Erwerbspersonen (Stand: Ende 6/94)

Gesamt	davon		darunter		darunter		darunter Arbeitslose
	männl.	weibl.	Arbeiter	Angestellte	bis 20 Jahre	bis 25 Jahre	
21.473	11.278	10.195	12.369	8.920	925	2.984	3.522
(=100%)	(52,52%)	(47,48%)	(57,60%)	(51,54%)	(4,31%)	(13,90%)	(16,40%)

5.6.1 Beschäftigung nach Sektoren

Die Erwerbstätigkeit in der Stadt Oschatz als ausgewiesenes Mittelzentrum im ländlichen Raum weist die in Tabelle 21 aufgeführten Beschäftigten nach Wirtschaftsklassen auf. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Erwerbstätigen (6,13%) ist in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei beschäftigt. Auch im Baugewerbe ist ein im Vergleich mit dem gesamten Regierungsbezirk Leipzig höherer Anteil der Erwerbstätigen beschäftigt (17,10%).

Hingegen sind im Dienstleistungsbereich und bei Kreditinstituten und Versicherungen deutlich weniger Personen als im Durchschnitt des Regierungsbezirks beschäftigt (21,18%).

Tabelle 21: Beschäftigte nach Wirtschaftsklassen im Bereich der Dienststelle Oschatz des Arbeitsamtes Oschatz und des Regierungspräsidiums Leipzig

Wirtschaftsklasse	Dienststelle Oschatz		Regierungsbezirk Leipzig	
	abs.	%	abs.	%
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei	900	6,13	9.340	2,12
Energie, Wasser, Bergbau und verarbeitendes Gewerbe	3.557	24,25	101.883	23,08
Baugewerbe	2.509	17,10	66.463	15,06
Handel	1.937	13,20	50.375	11,41
Verkehr und Nachrichten	904	6,16	30.934	7,00
Kreditinstitute und Versicherungsgew.	247	1,68	11.118	2,52
Dienstleistungen	2.860	19,50	123.120	27,90
Org. o. Erw./Priv. Haush.	186	1,27	10.964	2,48
Gebietskörperschaften und Sozialvers.	1.570	10,70	37.041	8,39
Sonstige	-	-	127	0,03
Gesamt	14.670	100	441.365	100

(Quellen: Arbeitsamt Oschatz Stand März 1995; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

5.6.2 Arbeitslosigkeit

Zur Dokumentation der Arbeitslosensituation im Plangebiet wurde der Arbeitsmarktbericht des Monats August 2000 herangezogen.

Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Bereich der Dienststelle Oschatz 3.923 Personen (Stand: August 2000, Tabelle 22). Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 17,5%. Von den Arbeitslosen sind 2.131 Frauen. Auf eine freie Stelle (Juli 2000: 579) kommen rein rechnerisch 7 Arbeitslose.

Eine Entspannung der Arbeitsmarktsituation im Bereich Oschatz ist derzeit nicht zu erwarten.

Tabelle 22: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Jahr/Monat	Arbeitsamtsbezirk		Oschatz (ehem. Landkreis)	
	abs.	%	abs.	%
1991 Februar	8.793*	8,8*	1.917	7,7
1992 Februar	16.085*	18,4*	3.981	17,3
1993 Februar	14.805*	18,2*	3.499	15,1
1994 Februar	15.766*	19,4*	4.017	18,4
1995 Februar	13.819*	17,1*	3.567	16,7
1996 Februar	26.522	19,8	4.330	20,2
1999, August	27.309	17,7	3.836	16,7
2000, August	28.541	17,9	3.923	17,5

* = ohne Grimma und Wurzen

(Quelle Arbeitsamt Oschatz)

Besondere Aufmerksamkeit muss in der Region Oschatz der Arbeitslosigkeit bestimmter Personengruppen beigemessen werden (Tabelle 23). So stellt die Frauenarbeitslosigkeit (17,5%) nach wie vor ein ungelöstes Problem dar. Besonders problematisch ist die hohe Arbeitslosigkeit bei der Bevölkerungsgruppe der unter 25-jährigen Bevölkerung (552 Personen). Da diese Bevölkerungsgruppe wesentlich die weitere Entwicklung der Stadt Oschatz prägen wird, muss der Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen für diese Bevölkerungsgruppe höchste Priorität beigemessen werden. Darüber hinaus sollte die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerungsgruppen der Personen ab 55 Jahren und der Alleinerziehenden einen weiteren Schwerpunkt darstellen.

Hieraus ergibt sich für die Flächennutzungsplanung die Notwendigkeit zur Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze, auch durch die Bereitstellung eines differenzierten Bauflächenangebotes für gewerbliche Betriebe, im Raum Oschatz beizutragen.

Tabelle 23: Arbeitslosigkeit ausgewählter Personengruppen im Bereich der Dienststelle Oschatz (Stand: August 2000)

Erwerbspersonengruppen	Anz. Arbeitslose		Erwerbspersonen Gesamt
	abs.	%	
Gesamt	3.923	17,5	22.417 (100%)
davon (Mehrfachnennung möglich):			
Männer	1.792	Arbeitslosenquote Männer: 15,5 %	11.545 (100%)
Frauen	2.131	Arbeitslosenquote Frauen: 19,6 %	10.872 (100%)
Jugendliche unter 25 Jahren	552		
Länger als 1 Jahr arbeitslos	1.259	Anteil an allen Arbeitslosen: 32,1%	

(Quelle: Arbeitsamt Oschatz)

6 SIEDLUNG

6.1 Siedlungsentwicklung

Nach dem Ende der Eiszeiten besiedelten schon früh Menschen das Gebiet. Funde aus der Jungsteinzeit und eine bronzezeitliche Siedlung sind Belege dafür.

Im 1. Jahrhundert nach Christi siedelte der germanische Stamm der Hermuden im Oschatzer Gebiet. In der Zeit der Völkerwanderung nahmen slawische Sorben das Land in Besitz. Der Stadtname von Oschatz geht auf das altsorbische Osec zurück. Die Sorben nutzten das fruchtbare Land zu Ackerbau und Viehzucht. Wehranlagen wurden errichtet, so die Schwedenschanzen in Altoschatz. Diese Anlagen waren Zentrum der sorbischen Siedlungen, die aus lockeren Dorfweilern aufgebaut waren.

Im Mittelalter führten durch Oschatz verschiedene Fernverbindungen. Diese waren der Auslöser für die Entwicklung einer Kaufmannssiedlung im 11. Jahrhundert an der Stelle des heutigen Altmarktes. Dieser Kern erhielt später Marktrecht. Im 12. Jahrhundert erteilte Markgraf Dietrich dem Ort das Stadtrecht. Oschatz entwickelte sich bereits im 13. Jahrhundert zu einer Bürgerstadt. Von 1297 ist erstmalig die namentliche Nennung eines Bürgermeisters überliefert. Die günstige Lage an der Hohen Straße und der Elbzugang nach Strehla führten dazu, dass die Stadt im Hochmittelalter zu einer bedeutenden Stätte des Fernhandels wurde. Zu den bedeutenden Rechten gehörte damals das Meilenrecht, die Einnahme von Wagengeld und die Zollgerechtigkeit.

Seine Glanzzeit erlebte Oschatz im 16. Jahrhundert, in der die Stadt mit ca. 3500 Einwohnern zu den bedeutendsten Städten Kursachsens zählte. Auf das blühende Wirtschaftsleben weisen u.a. 14 Innungsgründungen vom 14. bis 16. Jahrhundert hin, darunter als bedeutendstes Handwerk in der Stadt die Tuchmacher (1391).

Infolge eines Stadtbrands (1616), der Pest 1637 und des Dreißigjährigen Krieges erhielt der Ort durch den erheblichen Verlust seiner Einwohner einen Rückschlag in der Entwicklung. Oschatz hat sich erst in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, nach dem Ende des 7-jährigen Krieges, davon erholt.

Mit zwei Maschinenspinnereien, die von Pferden angetrieben wurden, begann 1831 die Industrialisierung der Stadt. Die Tuchmacher gingen drei Jahre später ebenfalls zur maschinellen Fertigung ihrer Ware über. Oschatz entwickelte sich mehr und mehr zu einem Industriestandort, wobei der Waagenbau, die Filzherstellung und -verarbeitung sowie die Wollproduktion die bestimmenden Zweige darstellten. Der Charakter einer Mittelstadt verstärkte sich mehr und mehr, was auch in der Erweiterung der Stadt zum Ausdruck kam. In der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts mit einsetzender Industrialisierung und damit einhergehenden hohen Bedarfs an Bauflächen wurden die Mauern der Städte entweder geschleift oder die Siedlungen breiteten sich darüber aus. Industriegebiete entstanden in Oschatz zuerst in der Döllnitzau, wo Wasser jederzeit verfügbar war. Einen weiteren Anstoß erhielt die wirtschaftliche Entwicklung durch die Ferneisenbahn Leipzig-Dresden. Die Nähe des Bahnhofes war Schwerpunkt weiterer Industrieansiedlungen.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wird auch die landwirtschaftliche Produktion zunehmend intensiviert. Der Einsatz von Landtechnik und mineralische Düngemittel führten zu höheren Erträgen auch auf Grenzertragsböden und Entwässerung von Auebereichen. Besonders in der Zeit der DDR wurden die Schläge für eine industriemäßige Produktion in der Landwirtschaft vergrößert. Eine große Anzahl Feldgehölze verschwand, weite Teile der Gewässerauen wurden entwässert.

Als Folge des I. Weltkrieges brachen die ausländischen Absatzmärkte zusammen und somit stagnierte die Entwicklung von Oschatz zur Industriestadt. Mittelständische Gewerbe, Beamtschaft und verschiedene Bildungseinrichtungen machten einen gediegenen Wohlstand möglich und prägten das Bild der Stadt. Ein steigender Fremdenverkehr konnte Oschatz als Garten-, Blumen- und Rosenstadt registrieren.

Während des zweiten Weltkrieges blieb die Stadt von Zerstörungen verschont, so ist der historische Kern bewahrt worden. Nach 1945 wurde Oschatz durch den Bau neuer Wohnhäuser bzw. -gebiete vergrößert. Typisch dafür sind die Plattenbausiedlungen im Westen der Stadt. Der Erhalt der alten Bausubstanz spielte eine nebensächliche Rolle, so dass heute große Aufwendungen zur Erhaltung von Nöten sind.

6.2 Beschreibung der Ortsteile

Bei der Mehrzahl der Ortsteile von Oschatz handelt es sich heutzutage um reine Wohnstandorte. Die ehemals vorhandene landwirtschaftliche Nutzung lässt sich teilweise nur noch an der Bausubstanz erkennen. Hierbei lässt sich feststellen, dass die Ortsteile sich im wesentlichen aus zwei dörflichen Siedlungsstrukturen entwickelt haben.

Zum einen handelt es sich um typische Gutsweiler (Mannschatz, Rechau, Saalhausen, Striesa und Zöschau). Diese sind gekennzeichnet durch ein Gutshof/Rittergut und eine Vielzahl kleiner bis kleinster ehemaliger bäuerlicher Anwesen, die sich meist in einem verhältnismäßig guten baulichen Zustand befinden. Gebäudeleerstand ist in dieser Siedlungsform relativ selten anzutreffen. Die ehemaligen Gutshöfe sind hingegen überwiegend durch fehlende Nutzungen bzw. Unternutzung in einem schlechten Bausubstanz. Hier besteht städtebaulicher Neuordnungsbedarf.

Zum anderen handelt es sich um typische Straßen- (Merkwitz, Thalheim), Zeilen- (Kreischa, Lonnwitz, Schmorkau) und Gassendörfer (Leuben), häufig mit einem Dorfanger, mit mehreren größeren ehemaligen Drei- bzw. Vierseithöfen. Diese Dorftypen sind durch einen hohen Grad des Leerstandes und verhältnismäßig schlechter Bausubstanz gekennzeichnet. Dieses erklärt sich durch die weggefallene landwirtschaftliche Nutzung und die Schwierigkeiten, für solche größeren Anwesen neue Nutzungen, auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse, zu finden.

Als weitere Siedlungsform tritt in Limbach das teilerhaltene Linsenangerdorf auf.

6.2.1 Ortsteil Altoschatz

Der Ortsteil Altoschatz setzt sich aus den sehr unterschiedlichen Siedlungsteilen Altoschatz, Kleinfurst und Rosenthal zusammen.

Beim Siedlungsteil Kleinfurst handelt es sich um eine planmäßig entstandene städtische Siedlungsform, die Anfang dieses Jahrhunderts entstanden ist. Es handelt sich um eine abgeschlossene Siedlungseinheit, welche nicht erweitert werden sollte.

Der Siedlungsteil Rosenthal ist aus ehemals bäuerlichen Anwesen entstanden. Heutzutage dominiert die Wohnnutzung. Der Charakter einer ländlichen Siedlung ist, u.a. wegen der überdimensionierten Wohngebäude, nicht mehr vorhanden. Eine Erweiterung dieses Siedlungsteils erscheint nicht sinnvoll.

Das ehemalige Gutsdorf Altoschatz ist weitestgehend mit dem Stadtgebiet zusammengewachsen. Bis auf eine Stallanlage westlich der Ortslage dominiert die Wohnnutzung. Altoschatz wird geprägt durch die Kirche und den gleichnamigen Gutshof. Dieser befindet sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand und wird untergenutzt. Eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs ist notwendig. In Altoschatz gibt es Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale, die vorrangig aktiviert werden sollten.

Ein langfristiger Rückbau der vorhandenen Stallanlage im westlichen Bereich der Ortslage und eine Umnutzung des Gebietes zu Wohnzwecken erscheint auch aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum städtebaulich sinnvoll. Darüber hinaus sollte die Siedlungsfläche in Altoschatz nicht wesentlich erweitert werden. Insbesondere ein langfristiges Zusammenwachsen des Siedlungsbereiches mit dem Ortsteil Thalheim sollte unbedingt verhindert werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein etwa 0,4 ha großer Bereich im Südwesten der Ortslage entsprechend der vorhandenen Siedlungsansätze als bestehendes dörfliches Mischgebiet (MD) ausgewiesen. Dieses wird auch der Forderung gerecht, vorrangig Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren.

6.2.2 Ortsteil Leuben

Der Ortsteil Leuben wird geprägt durch das gleichnamige Schloss und die im Umfeld befindlichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude des Gutshofs. Der gesamte Bereich befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Eine städtebauliche Neuordnung ist erforderlich.

Der heutige Charakter des Ortsteils wird, da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist, durch die Wohnnutzung bestimmt. Insbesondere im Bereich der Neubausiedlung im westlichen Ortsbereich gibt es einige Nachverdichtungspotentiale für Wohngebäude. Ein Großteil der sehr kleinteiligen Gebäude wird langfristig heutigen Wohnansprüchen kaum entsprechen. Hier wird ein Rückbau mit anschließender Neubebauung als unausweichlich angesehen.

Die weitere Entwicklung des Ortsteiles Leuben sollte sich im Wesentlichen auf die Nachverdichtung und den Ersatz nicht sanierungsfähiger Bausubstanz beschränken. Eine Erweiterung des Ortsteiles Leuben wird, auch aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum, nicht als sinnvoll angesehen.

6.2.3 Ortsteil Limbach

Der Ortsteil Limbach hat seine historisch gewachsene Siedlungsstruktur als Linsenangerdorf noch teilweise erhalten.

Das Dorf gruppiert sich um den noch vorhandenen Anger mit Dorfteich und Kirche. Hier sollte bei der weiteren Entwicklung Wert auf den Erhalt dieses Ensembles gelegt werden und der Dorfanger, entgegen der vorhandenen Ansätze, von Bebauung freigehalten werden. Auch in Limbach ist keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden, und es dominiert die Wohnnutzung. Die Siedlungsentwicklung sollte sich im Wesentlichen auf eine Beseitigung des Leerstands und die Nachverdichtung beschränken. Falls dennoch eine Erweiterung der Siedlungsfläche erwogen werden sollte, wäre eine Abrundung des Ortsteiles Richtung Berntitz denkbar, um die vorhandene Streubebauung am westlichen Ortsrand in das Siedlungsgebiet zu integrieren. Bei einer zukünftigen Erweiterung sollte unbedingt eine

rückwärtige Bebauung verhindert werden, um die vorhandene Einfassung mit Streuobstwiesen zu erhalten.

6.2.4 Ortsteil Lonnewitz

Lonnewitz ist aus einem Zeilendorf entstanden. Das Zentrum des Ortes liegt um die Kirche und ist heute noch nachvollziehbar. Um diesen Charakter zu erhalten, ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich nicht wünschenswert. Entlang der B 6 haben sich gewerbliche Nutzungen etabliert.

Durch die Heranführung des sich westlich befindlichen Gewerbegebiets bis unmittelbar an die Ortslage Lonnewitz ist der Ortsteil unmittelbar in das Siedlungsgebiet der Stadt Oschatz einbezogen.

Die Stallanlage nordwestlich der Ortslage Lonnewitz sollte bei Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung rückgebaut werden. Östlich des Angers ist eine Nachverdichtung der Wohnbebauung möglich. Am südlichen Ortsrand sollten die leerstehenden Stallanlagen rückgebaut werden. Hier könnte eine weitere Wohnbebauung, aber auch Mischnutzungen untergebracht werden.

6.2.5 Ortsteil Mannschatz

Mannschatz wird durch die auch heutzutage noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Bei dem Ort handelt es sich um eine Gutssiedlung. Die zumeist kleinteilige Bausubstanz zeichnet sich durch geringen Leerstand und einen verhältnismäßig guten Bauzustand aus. Der Charakter eines dörflichen Mischgebietes ist noch vorhanden. Eine Umnutzung des ehemaligen Gutshofes zu Wohnzwecken wird als sinnvoll angesehen. U.a. aufgrund der möglichen Konflikte Landwirtschaft-Wohnen wird eine Erweiterung der Siedlungsfläche als nicht sinnvoll angesehen.

6.2.6 Ortsteil Merkwitz

Der heutige Charakter des Straßendorfes Merkwitz wird nur noch gering von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Vielmehr dominieren die Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzungen, auch begünstigt durch die Nähe des angrenzenden Industriegebietes. Die typischen Dreiseithöfe entlang des Angers werden durch eine hohe Leerstandsrate geprägt. Auch der bauliche Zustand der Gebäude ist entsprechend schlecht. Durch die in den letzten Jahren herangerückte industrielle Nutzung gibt es Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung sowie auch erhebliche Verkehrsprobleme durch LKW-Verkehr in der Ortslage. Im nördlichen Ortsausgang gibt es einige Nachverdichtungspotentiale. Eine südliche Erweiterung des Ortsteiles in Richtung Bahndamm wäre trotz der Konflikte mit dem Bahnverkehr möglich.

Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung beiderseits der Verbindungsstraße zur B6 südlich der Ortslage wäre in gewissem Umfang möglich.

6.2.7 Ortsteil Schmorkau

Schmorkau wird durch die fast ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken gekennzeichnet. Es handelt sich um ein Zeilendorf. Die zumeist kleinteilige Bausubstanz ist überwiegend in einem recht guten Bauzustand. Im Ort gibt es einige Nachverdichtungspotentiale. Hierbei sollte die Döllnitzauweiträumig von Bebauung freigehalten werden. Auch der Kirchberg sollte aus städtebaulichen Gründen unbedingt von weiterer Bebauung freigehalten werden. Der rückwärtige Bereich um die Feuerwehr sollte aus ökologischen und grundwassertechnischen Gründen ebenfalls von Bebauung freigehalten werden. Aufgrund seiner Entfernung zur Stadtmitte eignet sich Schmorkau nur bedingt zur weiteren Siedlungsentwicklung. Falls zukünftig dennoch die Siedlungsfläche erweitert werden sollte, wäre eine Ergänzung der vorhandenen einseitigen Straßenrandbebauung am nördlichen und östlichen Ortsausgang auf der gegenüberliegenden Straßenseite denkbar.

6.2.8 Ortsteil Striesa

Beim Ortsteil Striesa handelt es sich im wesentlichen um eine ehemaliges Rittergut. Das denkmalwerte Rittergut sollte umgenutzt werden. Hierbei bietet sich eine Nutzung zu Wohnzwecken auch aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum an. Eine Erweiterung des winzigen Ortsteils erscheint aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

6.2.9 Ortsteil Rechau

Der Charakter eines dörflichen Mischgebietes trifft in Rechau nur noch ansatzweise zu, da in Rechau fast reine Wohnnutzung vorherrscht. Die vorhandene Bausubstanz in Rechau befindet sich in einem relativ guten Bauzustand. Im Ortsgebiet befinden sich einige Nachverdichtungspotentiale. Aufgrund der Entfernung zum Oschatzer Stadtzentrum sollte nur kleinflächige Erweiterungen der Siedlungsfläche stattfinden. Sollte zukünftig die Siedlungsfläche dennoch erweitert werden, wäre eine geringfügige Erweiterung der einseitigen Straßenrandbebauung auf der östlichen Seite des nördlichen Ortsausgangs möglich. Eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche Richtung Süden wäre städtebaulich vertretbar, erscheint aber aufgrund der vorhandenen Erosionsprobleme und des bewegten Reliefs problematisch.

6.2.10 Ortsteil Thalheim

Der Ortsteil Thalheim setzt sich aus den Siedlungsbereichen Thalheim, Saalhausen und Kreischa zusammen.

Der eigentliche Ortsteil Thalheim hat sich aus einem Angerdorf entwickelt. Im Bereich um den Dorfbanger ist der dörfliche Charakter noch gut nachzuvollziehen. Dennoch werden auch hier die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern es herrscht die Wohnnutzung vor. Die Gebäude im Umfeld des Dorfbangers, zumeist Dreiseithöfe, sind durch einen hohen Grad des Leerstandes gekennzeichnet. Durch die fehlende Nutzung ist folglich auch der bauliche Zustand verhältnismäßig schlecht. In jüngster Zeit ist die Ortslage Thalheim am nordöstlichen Ortsausgang um eine Einfamilienhaussiedlung ergänzt worden. Vorrangig sollten im Ortsteil Thalheim Maßnahmen ergriffen werden, um den Leerstand zu beseitigen. Darüber hinaus gibt es in Thalheim einige Potentiale zur Nachverdichtung. Der Bereich des Angers sollte aber unbedingt von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Der Siedlungsbereich Saalhausen hat sich um das gleichnamige Rittergut entwickelt. Die zumeist kleinteilige Bausubstanz befindet sich in einem mäßig guten Bauzustand. Der Siedlungsbereich Saalhausen ist im westlichen Bereich in den 50er Jahren um eine sog. Neubauernsiedlung ergänzt worden. Im Siedlungsbereich gibt es Nachverdichtungspotentiale neben der dringend notwendigen Umnutzung und städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Rittergutes.

Zukünftig ist eine beidseitige Bebauung der bisher einseitig bebauten Neubauernsiedlung denkbar.

Der Siedlungsbereich Kreischa befindet sich in einem bewegten topographischen Bereich. Die Bausubstanz befindet sich in einem baulich mäßig guten Zustand. Aufgrund der topographischen Lage und der Geschlossenheit der Siedlung sollte hier keinerlei Erweiterung stattfinden.

6.2.11 Ortsteil Zöschau

Der Ortsteil Zöschau setzt sich aus zwei historisch gewachsenen Siedlungsbereichen zusammen. Dabei hat sich der am Mühlteich gelegene Ortsteil um das ehemalige Rittergut entwickelt. Zu DDR-Zeiten ist in westlicher Richtung eine Stallanlage errichtet worden. Die Gebäude des ehemaligen Gutes sind teilweise nicht mehr vorhanden oder in einem schlechten baulichen Zustand. Dieser Bereich sollte städtebaulich neu geordnet werden. In diesem Siedlungsbereich herrscht der Charakter eines reinen Wohngebietes vor.

Der zweite kleinere Siedlungsbereich des Ortsteils Zöschau hat sich östlich der größeren Ortslage an der Kreisstraße entwickelt. Bei Bedarf ist zukünftig vorstellbar, dass die im südlichen Bereich vorhandene einseitige Straßenrandbebauung zu einer zweiseitigen ergänzt wird.

Insgesamt ist aber eine Erweiterung der Siedlungsfläche in Zöschau aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum und der umliegenden sensiblen Feuchtbereiche städtebaulich nicht wünschenswert. Außerdem ist die gesamte Ortslage zur Zeit erheblich mit LKW-Verkehr belastet.

6.3 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Reine Wohnbauflächen existieren in Oschatz hauptsächlich im Bereich der Plattenbausiedlungen im Westen. Zusätzlich wurden noch einige Bereiche mit Einfamilienhäusern als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Wohngebäude liegt innerhalb des Planungsraums in Gebieten mit gemischten Bauflächen, die in den Stadt- und Ortskernen vorherrschend sind. In den ländlich geprägten Ortsteilen des Planungsraumes existieren neben Wohngebäuden größtenteils noch innerörtliche Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe, die in der Regel als gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) ausgewiesen sind. Ausgenommen sind Standorte ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften im Außenbereich.

6.3.1 Quantitativer Wohnungsbestand

In der Stadt Oschatz existieren zur Zeit 2.895 Wohngebäude (Stand: 31.12.1997).

Tabelle 24: Wohngebäude und darin befindliche Wohnungen in Oschatz

Wohngebäude mit	30.9.1995	31.12.1997
1 und 2 Wohnungen	1.985	2.061 (71,2%)
3 und mehr Wohnungen	831	834 (28,8%)
gesamt	2.816	2.895 (100%)

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Über zwei Drittel der Wohngebäude in Oschatz sind Ein- und Zweifamilienhäuser (71,2%). Weniger als ein Drittel der Wohngebäude in Oschatz (28,8%) sind Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten).

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden (71,2%) entspricht in etwa dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Leipzig (68,57%).

Ebenso entspricht der Anteil der Mehrfamilienhäuser an allen Wohngebäuden in Oschatz (28,8%) in etwa dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Leipzig (31,43%).

Eine überdurchschnittlich große Anzahl der Wohneinheiten befindet sich im Vergleich zum gesamten Regierungsbezirk Leipzig in Oschatz jedoch in Mehrfamilienhäusern:

Tabelle 25: Wohneinheiten in Oschatz nach Gebäudetypen (Stand: 30.9.1995)

Gebäudetyp	Anzahl absolut	%
Einfamilienhäuser	1.494	17,79%
Zweifamilienhäuser	1.052	12,53%
Mehrfamilienhäuser	5.850	69,68%
Gesamt	8.396	100%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Mehr als zwei Drittel (69,68%) der Wohneinheiten in Oschatz befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Nur knapp ein Drittel der Wohneinheiten in Oschatz befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (30,32%).

Der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist in Oschatz deutlich höher als im Durchschnitt des Regierungsbezirks Leipzig (48%). Entsprechend ist der Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Oschatz niedriger als im Durchschnitt des

Regierungsbezirks Leipzig (52%). Dieses ist um so signifikanter, da Oschatz im ländlichen Raum liegt und insofern üblicherweise überdurchschnittliche Anteile der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten sind.

Diese Besonderheit resultiert aus der verhältnismäßig großen Anzahl an sog. "Plattenbauten" in Oschatz-West, welche im Zusammenhang mit dem Glasseidenwerk errichtet wurden.

6.3.2 Qualitativer Wohnungsbestand

Die Qualität des Wohnungsbestandes in Oschatz kann aufgrund geeigneter Indikatoren beurteilt werden. Geeignete Indikatoren stellen hier erstens die Heizungsart der Wohnungen, zweitens die Ausstattung mit WC und Bad/Dusche sowie drittens der Erhaltungszustand ausgewählter Bauteile der Wohngebäude dar.

Bei der Heizungsart der Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass Einzel- oder Mehrraumöfen zunehmend zugunsten von ökologisch und ökonomisch günstigeren Sammelheizungssystemen verdrängt werden.

In der Stadt Oschatz existieren zur Zeit in 2.818 reinen Wohngebäuden insgesamt 7.991 Wohnungen (Stand 30.9.1995).

Von diesen 7.991 Wohnungen (100%) in reinen Wohngebäuden sind insgesamt 5.260 (65,82%) Wohnungen mit einer Sammelheizung beheizt. Von diesen Wohnungen sind wiederum 2.368 Wohnungen (29,63%), vorwiegend im schon erwähnten Stadtteil Oschatz West, an das in Oschatz vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. 2.731 Wohnungen (34,18%) werden mit Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt.

Im Regierungsbezirk Leipzig werden durchschnittlich etwa 58,40 % der Wohnungen mit einer Sammelheizung beheizt. Hiervon sind etwa 24,37% der Wohnungen an die vorhandenen Fernwärmenetze angeschlossen. Etwa 41,60% der Wohnungen im Regierungsbezirk werden mit Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Bei der Ausstattung der Wohnungen mit (Innen)WC und Bad/Dusche kann davon ausgegangen werden, dass die Ausstattung mit beiden Komponenten zusehends zum Ausstattungsstandard der Wohnungen wird.

Von den 7.563 (100%) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen in reinen Wohngebäuden in Oschatz sind 6.166 Wohnungen (81,53%) mit WC und Bad/Dusche ausgestattet. 700 Wohnungen in Oschatz (9,26%) sind mit WC oder Bad/Dusche ausgestattet. 697 Wohnungen in Oschatz (9,22%) sind weder mit WC noch mit Bad/Dusche ausgestattet.

Im Regierungsbezirk Leipzig sind insgesamt etwa 80,82% der ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen in reinen Wohngebäuden mit WC und Bad/Dusche ausgestattet. Etwa 8,80% der Wohnungen im Regierungsbezirk sind mit WC oder Bad/Dusche ausgestattet und etwa 10,38% sind weder mit WC noch mit Bad/Dusche ausgestattet (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Im Planungszeitraum ist zudem davon auszugehen, dass die Wohngebäude in Oschatz zusehends in einen Zustand ohne erhebliche Schäden versetzt werden. Erhebliche Schäden eines Wohngebäudes liegen vor, wenn erhebliche baulichen Schäden an mindestens einem der Bauteile Sockel/Außenwände, Treppenanlage, Dachkonstruktion/deckung und Dachentwässerung/Schornsteine vorliegen.

Von den 2.818 reinen Wohngebäuden in Oschatz mit insgesamt 7.991 Wohnungen (100%) sind 949 ohne bauliche Schäden. Somit befinden sich 2.895 Wohnungen in Oschatz (36,23%) in Wohngebäuden ohne bauliche Schäden. 441 Wohngebäude weisen mittelschwere oder schwere bauliche Schäden auf.

Somit befinden sich 1.208 Wohnungen in Oschatz (15,12%) in Wohngebäuden mit erheblichen baulichen Schäden.

Im Regierungsbezirk Leipzig befinden sich insgesamt etwa 23,74% der Wohnungen in Wohngebäuden ohne bauliche Schäden. Etwa 28,67% der Wohnungen im Regierungsbezirk befinden sich in Wohngebäuden mit erheblichen baulichen Schäden (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Wohnungen der Stadt Oschatz im Vergleich zum Durchschnitt des Regierungsbezirks qualitativ relativ gut ausgestattet sind.

Dennoch bleibt festzustellen, dass auch hier weiterhin ein erheblicher Nachholbedarf der Ausstattung der Wohnungen besteht, um mittelfristig das qualitative Ausstattungsniveau der Wohnungen in den alten Bundesländern zu erreichen.

6.3.3 Leerstand

In der Stadt Oschatz standen am 30.9.1995 insgesamt 428 Wohnungen (hier = 100%) leer. Hiervon standen 121 Wohnungen (21,27%) wegen Umbau/Modernisierung und 74 Wohnungen (17,29%) wegen Wechsels der Wohnungseigentümer leer, bzw. es handelte sich um noch nicht bezogene Neubauwohnungen. 66 Wohnungen (15,42%) standen aufgrund schwerwiegender Mängel leer und 10 Wohnungen (2,37%) waren für den Abriss vorgesehen (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen).

6.3.4 Altstadtsanierung

Im Jahre 1990 fasste der Stadtrat von Oschatz den Einleitungsbeschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Altstadtsanierung, die im Jahre 1992 abgeschlossen wurden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein Sanierungsgebiet Oschatz "Historischer Ortskern" festgelegt. Auf der Grundlage der am 12. Oktober 1992 beschlossenen "Gestaltungssatzung der Stadt Oschatz" werden seither sukzessive die Altstadthäuser und -gebäude saniert und restauriert. Am 29.6.2000 hat der Stadtrat von Oschatz die Aufstellung einer Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern“ beschlossen. Durch dieses Planungsinstrument soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten werden.

Die Sanierung der Altstadt von Oschatz ist ein wesentlicher Baustein der Stadtentwicklung.

6.4 Denkmalschutz

Gemäß § 5 (4) BauGB sind im FNP folgende, nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten im FNP dargestellt:

- geschütztes Flächendenkmal innerhalb des Promenadenrings (Innenstadtkern) gem. § 21 SächsDSchG
- denkmalgeschützte Sachgesamtheit Wermsdorfer Forst, geschützt gemäß § 2 SächsDSchG

Die weiteren Kultur- und Bodendenkmale (Einzelobjekte) samt Ergänzungen sind im Anhang des FNP wiedergegeben. Dort findet sich ebenfalls eine Liste der archäologischen Denkmale.

Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung:

- alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Steinsetzungen, Steingeräte, Verfärbungen, Scherben, Skelettreste etc. sind der zuständigen Behörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.5 Gewerbliche Bauflächen

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Oschatz stellt sich heute als eine Mischung aus produzierendem Gewerbe (Industrie), Handel und Dienstleistungen sowie zahlreichen Handwerksbetrieben dar.

Die gewerblichen Bauflächen der Stadt konzentrieren sich nördlich der Bahnlinie Leipzig-Dresden (ca. 98 ha), beidseitig der B6 östlich der Stadt und westlich der Ortslage Lonnewitz (ca. 55 ha), östlich der Döllnitzbahn und östlich der Bahnhofstrasse (ca. 18 ha), westlich der Stadt und südlich der B6 (ca. 17 ha) und im Ortsteil Fliegerhorst (ca. 10 ha).

Darüber hinaus befinden sich weitere kleinere gewerbliche Bauflächen im Bestand im Südosten des Plangebietes (ehemalige Tongrube Lonnewitz, heute Betonmischanlage ca. 2 ha), nördlich der Ortslage Altoschatz (ehemaliger Steinbruch, ca. 4 ha), westlich der Bahnhofstrasse (ehemalige Waagenfabrik ca. 3 ha), südlich der Ortslage Merkwitz und nördlich der B6 (ca. 2 ha), östlich der Ortslage Zschöllau (ca. 1 ha) und südlich des Innenstadtrings und östlich des Thomas Mann Gymnasiums (ca. 1 ha).

Bei der zuletzt genannten gewerblichen Baufläche handelt es sich um das Betriebsgelände eines bestehenden Betriebes der Elektrobranche von denen derzeit keinerlei Nutzungskonflikte mit den benachbarten Bauflächen ausgehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und zudem geeignete Festsetzungen getroffen werden, damit auch zukünftig die gewerbliche Nutzung verträglich zu den benachbarten Bauflächen und Baugebieten (Gemischte Bauflächen, Sondergebiet Freizeitbad und Gemeinbedarfsfläche) ist.

Die bestehenden gewerblichen Siedlungsschwerpunkte in Oschatz werden im folgenden eingehender dargestellt:

6.5.1 Gewerbe- und Industriegebiet Oschatz-Nord

Hier haben sich um die Glasseiden-GmbH, die mit rund 250 Arbeitsplätzen einen der wichtigsten Arbeitgeber der Stadt Oschatz darstellt, im Bereich nördlich und südlich des Wellerswalder Wegs mehrere Produktionsbetriebe u.a. aus den Bereichen Betonfertigung, Maschinen-, Stahl- und Rohrleitungsbau sowie Betten-, Fleisch- und Wurstwarenproduktion angesiedelt. Bei dem östlichsten Bereich dieses Gewerbebestandes, nördlich der Strasse nach Terpitz, handelt es sich um einen bestehenden gewerblichen Betrieb von dem derzeit keine Nutzungskonflikte zu der benachbarten schutzwürdigen Nutzung ausgehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte dieser Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet weiterentwickelt werden um Konflikte mit den benachbarten bestehenden Wohnbauflächen zu vermeiden.

6.5.2 Gewerbegebiet Oschatz Ost - Lonnewitz

Im Osten der Stadt hat sich nach der politischen Wende zwischen Oschatz und Lonnewitz nördlich und südlich der B 6 ein Gewerbegebiet entwickelt, dessen größter Betrieb das Logistikzentrum der Telekom AG darstellt. Dieses Zentrum ist mit ca. 300 Arbeitsplätzen heute der größte Arbeitgeber der Stadt Oschatz. Daneben finden sich mehrere Betriebe aus dem Dienstleistungssektor und des Handels sowie als weitere wichtige Neuansiedlungen ein Walz- und Betonstahl verarbeitender Betrieb sowie ein Hoch- und Industriebaubetrieb und eine Spedition.

6.5.3 Gewerbe- und Sondergebiet Oschatz-West

Eine rasante Entwicklung nahm in den letzten Jahren das Gewerbegebiet Oschatz-West, wo sich nördlich an das Einkaufszentrum angrenzend zahlreiche andere Betriebe des Handels und des Dienstleistungs- sowie Hotelgewerbes ansiedelten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bereiche die unmittelbar an die B 6 im Norden und die Venissieuxer Strasse im Osten angrenzen als eingeschränktes

Gewerbegebiet ausgewiesen worden, um mögliche Nutzungskonflikte mit den benachbarten bestehenden Wohnbauflächen auszuschließen.

6.5.4 Altstandort an der Döllnitz

In den alten Fabrikationsanlagen an der Döllnitz haben sich in den letzten Jahren mehrere, zumeist kleinere Betriebe aus sehr unterschiedlichen Branchen angesiedelt.

Die sonstigen Betriebe der Stadt Oschatz verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und liegen in als "gemischte Bauflächen" ausgewiesenen Bereichen.

6.6 Sonderbauflächen

Als bestehendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel ist der Bereich des Einkaufszentrums im Westen der Stadt ausgewiesen worden (ca. 7,4 ha).

Das Gelände der Collm-Klinik Oschatz ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik ausgewiesen worden (ca. 2,4 ha).

Das Gelände des Freizeitbades, welches am Standort des ehemaligen Schwimmbades errichtet wurde und 1998 in Betrieb gegangen ist, ist als bestehendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitbad ausgewiesen worden (ca. 4,3 ha). Mit seinen vielen Einrichtungen im Dienstleistungs- und Restaurationsgewerbe sind dort etwa 60 neue Arbeitsplätze geschaffen worden.

Der Gelände des „Thomas Müntzer Hauses“ ist entsprechend des am 11.1.1999 genehmigten Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel ausgewiesen worden (ca. 0,5 ha).

6.7 Flächen für den Gemeinbedarf

6.7.1 Post

Das Postamt befindet sich in Oschatz am Beginn der Bahnhofstraße in Zentrumsnähe.

6.7.2 Feuerwehr

Der Brandschutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Stadt und der Ortsteile gewährleistet. Feuerwehrgerätehäuser befinden sich in Oschatz, den Ortsteilen Schmorkau, Thalheim, Lonnewitz, Limbach, Leuben und Merkwitz. Alle anderen Ortsteile besitzen Signalfiremelder.

6.7.3 Soziales/Kindergärten

In der Stadt Oschatz befinden sich 14 Kindereinrichtungen (Kindergärten, -krippen und -tagesstätten) mit insgesamt 446 Plätzen. Die Stadt Oschatz plant die Übertragung aller Einrichtungen an freie Träger.

6.7.4 Kirchen, kirchliche Einrichtungen, religiöse Gemeinschaften

Im Planungsgebiet sind folgende Kirchen und religiöse Gemeinschaften vertreten:

- Ev.-Luth. Kirchgemeinde
- Landeskirchliche Gemeinschaft
- Superintendentur
- Kath. Pfarramt
- Diakonisches Werk
- Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten
- Neuapostolische Kirche

6.7.5 Gesundheitswesen

Oschatz verfügt über zwei Ärztehäuser mit Allgemein- und Fachärzten. In Oschatz befindet sich das ehemalige Kreiskrankenhaus Oschatz (heute: Collm Klinik Oschatz), Seit 1998 stehen mit Inbetriebnahme des Neubaus 275 Betten zur Verfügung. Weitere nahegelegene Krankenhäuser befinden sich in Wernsdorf, Leisnig und in Riesa. Über einen Hubschrauberlandeplatz wird auch die dringliche medizinische Hilfe bei Unfällen bzw. als Verbindung zu Spezialkliniken, wie z.B. in Leipzig, gewährleistet.

6.7.6 Schulwesen

Das Gebiet der Stadt Oschatz ist ausreichend mit Grundschulen und weiterführenden Schulen versorgt. Alle Schulen befinden sich in der Stadt Oschatz. In den Ortsteilen gibt es keine Schulen mehr. Weiterhin gibt es in Oschatz eine Förderschule für Lernbehinderte mit 190 Schülern in 17 Klassen, zwei berufliche Schulzentren mit insgesamt 1.051 Schülern in 44 Klassen, eine Volkshochschule und eine Musikschule.

Im Einzelnen ergibt sich folgender Bestand (Stand: Mai 1996):

- 4 Grundschulen mit 972 Schülern in 39 Klassen
- 2 Mittelschulen mit 882 Schülern in 35 Klassen
- 2 Gymnasien mit 1.692 Schülern in 56 Klassen

6.7.7 Öffentliche Verwaltung

Der Sitz der Stadtverwaltung Oschatz befindet sich im Rathaus am Neumarkt. Die Stadt Oschatz ist außerdem Sitz einer Außenstelle des Landratsamtes Torgau-Oschatz. Weitere Verwaltungsstellen sind das Arbeitsamt und das Finanzamt Oschatz.

6.8 Öffentliche Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen

6.8.1 Sportplätze

In Oschatz gibt es:

- zwei Sportplätze in Schulen mit ca. 50 m x 30 m Größe
- einen Sportplatz im Telekomgelände mit ca. 100 m x 60 m Größe
- einen Sportplatz am Wellerswalder Weg mit ca. 50 m x 30 m Größe
- einen Hockeyplatz in der Merkwitzer Straße
- einen Tennisplatz in der Merkwitzer Straße
- zwei 50 m x 30 m Spielfelder in der Merkwitzer Straße
- ein 100 m x 60 m Spielfeld in der Merkwitzer Straße
- im OT Merkwitz einen Sportplatz mit ca. 100 m x 60 m
- im OT Mannschatz einen Sportplatz mit ca. 50 m x 30 m

6.8.2 Spielplätze

Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt 24 erfasste Spielplätze. Die Trägerschaft für alle Spielplätze liegt in der Hand von freien oder privaten Trägern.

6.8.3 Sonstige Freizeit- und Erholungsflächen

In Oschatz befinden sich 11 Sporthallen (größtenteils zu Schulen gehörig), darunter eine Zweifeld- und eine Dreifeldsporthalle. Weiterhin gibt es zwei öffentliche Kegelbahnen, eine Dreifeldtennishalle, ein Fitnesscenter und eine Badmintonhalle. Seit 1998 gibt es das Freizeit- und Erlebnisbad „Platsch“. Es verfügt über ca. 800 m² überdachte Wasserfläche sowie über Außenbecken (ca. 400-500 m²), eine Wasserrutschenanlage und einen Saunabereich.

Zu erwähnen ist auch der westlich der Stadt gelegene Flugplatz, der insbesondere an den Wochenenden von zahlreichen Bürgern besucht wird.

Als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit dem Zusatz sportlichen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist ein Areal östlich der Döllnitz in Oschatz ausgewiesen, wo sich ein Sportplatz, eine Skateboardbahn und andere Freizeit- und Kultureinrichtungen befinden.

6.8.4 Friedhöfe

Die Stadt Oschatz verfügt über einen Friedhof mit einer Größe von 3,5 ha. Weitere Friedhöfe gibt es in Merkwitz, Altoschatz, Schmorkau, Zöschau, Limbach und Lonnewitz.

6.8.5 Kleingärten

Als Kleingärten wurden alle gärtnerisch genutzten Bereiche dargestellt, die augenscheinlich nicht einem Wohngebäude oder Gehöft als Hausgarten zuzuordnen sind.

Im Planungsgebiet bilden Klein- oder sog. Bauerngärten oft die Übergangsbereiche von den bebauten Ortslagen zur freien Landschaft. Stellenweise werden aber auch unbebaute Bereiche in den Ortslagen oder siedlungsferne Areale gärtnerisch genutzt. Zum Teil sind statt Gartenhäuschen kleine Wohnhäuser anzutreffen. Die Parzellen werden überwiegend für den Obst- und Gemüseanbau genutzt. Abgesehen von Obstbäumen fehlen größere Baumgruppen und Wildsträucher. Typische Kleingartenanlagen befinden sich vor allem in der Stadt Oschatz. Als größere Anlagen wären hier im Westen "Am Anglerparadies", im Osten "Erich Billert-Am Wasserturm", im Süden "Goldene Höhe" zu nennen. Die an den Randbereichen der Ortsteile gelegenen Gärten, die zumeist den angrenzenden Wohnhäusern zuzurechnen sind, werden im Flächennutzungsplan als "private Grünflächen" dargestellt.

6.9 Naherholung und Fremdenverkehr

Naherholung und Fremdenverkehr befinden sich im Plangebiet erst in der Entwicklung und spielen z.Zt. nur eine untergeordnete Rolle. Zu erwähnen wäre hier das Waldgebiet im Westen mit seinen Rad- und Wanderwegen zum Collm und Wermsdorfer Wald sowie der Stadtpark als grüne Lunge direkt im Stadtgebiet mit seinem z.T. über 100-jährigen Baumbestand. In Angrenzung an das Plangebiet wird die Dahleener Heide und das Strandbad Luppä von den Oschatzern für die Erholung genutzt. Zu erwähnen wäre noch die Schmalspurbahn Oschatz-Mügeln-Kemmlitz („Döllnitzbahn“) mit ihren Traditionsfahrten. Ein Hotelneubau mit 80 Betten ist im Gewerbegebiet Oschatz-West im März 1997 eröffnet worden. In der Oschatzer Innenstadt ist 1998 das Restaurant „Schwan“ eröffnet worden. Neben einem gehobenen gastronomischen Angebot bestehen hier anspruchsvolle Tagungs- und Beherbergungskapazitäten. Daneben gibt es gegenwärtig 104 Betten in Pensionen sowie 48 Übernachtungsmöglichkeiten in Privatunterkünften.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Stadtgebiet ist sichergestellt. Verantwortlich hierfür ist die OEWA GmbH. Die Brunnen der Versorgung liegen in der Innenstadt im Nordosten südlich und nördlich der Bahnlinie Leipzig-Dresden.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Stadt Oschatz mit ihren Ortsteilen gehört dem Abwasserverband "Untere Döllnitz" mit Sitz in Oschatz an. Die Stadt selbst verfügt über eine zentrale Kläranlage, die derzeit saniert und erweitert wird. In den Ortsteilen wird in der Regel das Abwasser über mechanische und teilweise biologische Kleinkläranlagen der Vorflut zugeführt.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet unterliegt der Energie Sachsen Brandenburg AG (ENVIA) mit Sitz in Cottbus.

Eine 110-kV-Leitung durchquert in Nordwest-Südost Richtung von Lampersdorf her das Plangebiet südlich Oschatz, eine weitere führt von Norden her zum Umspannwerk Zschöllau. Diese Leitungen sind im FNP dargestellt.

Arbeiten im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sowie Unterbauungen und Unterpflanzung sind gemäß DIN VDE-Vorschriften nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der standortbezogenen Genehmigung durch die WESAG.

Im südlichen Planungsraum kreuzt die 110-kV Bahnstromleitung Riesa-Muldenstein den Geltungsbereich. Bei Planungen in diesem Bereich sind die entsprechenden Schutzbestimmungen und Abstandsmaße (DIN VDE 0210) einzuhalten.

7.4 Gasversorgung

Die Stadt Oschatz ist an die Versorgungsnetze der "Verbundnetz Gas AG" und der "Erdgas Westsachsen GmbH" angeschlossen.

Das Plangebiet wird von der Ferngasleitung 12.10 (DN 150) der Verbundnetz Gas AG nördlich Oschatz berührt, die im FNP dargestellt ist. Sofern Planungen innerhalb von 100 m beiderseits der Leitung erfolgen, ist das Unternehmen zur Stellungnahme bzw. Genehmigung aufzufordern. Weiterhin sind im Plan die Hauptversorgungsleitungen (TN 124 und TN 117) der Erdgas Westsachsen GmbH nördlich und östlich von Oschatz dargestellt.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Privatunternehmen auf die Deponie Lüttnitz. Die Deponie Rechau/Zöschau ist eine genehmigte Altanlage mit Bestandsschutz (Erd- und Bauschuttdeponie). Auf dieser Fläche befindet sich eine Kompostier- sowie eine Bauschuttrecyclinganlage. Bei der Deponie Hutberg westlich Oschatz handelt es sich um einen Altstandort.

7.6 Nachrichtenverkehr/Telekommunikation

Das Plangebiet ist nahezu 100%ig fernmeldetechnisch von der Deutschen Telekom versorgt. Die Funknetze C, D 1, D 2 und E-Plus sind installiert.

8 VERKEHR

8.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Omnibusverkehrsgesellschaft mbH "Heideland" bedient den Planungsraum mit zahlreichen Busverbindungen, die in Tabelle 26 wiedergegeben sind.

Tabelle 26: Buslinien von und nach Oschatz

Linien Nr.	Streckenführung
OVH 764	Torgau - Wohrlau - Oschatz und zurück
RVT 781	Torgau - Sitzenroda - Schmannewitz - Oschatz und zurück
OVH 801	Oschatz - Wermisdorf und zurück
OVH 802	Oschatz - Lampertswalde - Olganitz und zurück
OVH 803	Oschatz - Thalheim - Naundorf - Mügeln und zurück
LVW 806	Oschatz - Hof und zurück
OVH 807	Oschatz - Lampertswalde - Dahlen - Dornreichenbach - Wurzen und zurück
OVH 808	Oschatz - Liebschütz - Klötitz - Schirmenitz - Außig und zurück
OVH 810	Oschatz - Zaußwitz - Strehla und zurück
OVH 811	Oschatz - Zöschau - Schönnewitz und zurück
OVH 813	Oschatz - Naundorf - Hof und zurück
OVH 815	Mügeln - Casabra - Oschatz und zurück
OVH 818	Mügeln - Limbach - Thalheim - Oschatz und zurück
OVH 819	Oschatz - Luppä - Dahlen und zurück
S 917	Waldheim - Leisnig - Mügeln - Oschatz und zurück

Darüber hinaus verkehrt in Oschatz die Stadtbuslinie A (OVH 823) Ausgangspunkt aller Buslinien ist der zentral gelegene Busbahnhof an der Promenade.

8.2 Schienenverkehr

Oschatz liegt mit Bahnhof an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Dresden, die gem. Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998) zum Kernnetz der Region gehört. Täglich bestehen Verbindungen per Regionalbahn und Regionalexpress nach Leipzig (22 tägliche Verbindungen) und Riesa - Dresden (22 tägliche Verbindungen). Darüber hinaus halten in Oschatz jeweils 2 Interregio Züge in Richtung Leipzig und in Richtung Dresden (Angaben aus: DB-Fahrplan 1999/2000).

Die Schmalspurbahn nach Mügeln (Döllnitzbahn) soll gem. Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998) erhalten und in das regionale Nahverkehrssystem eingebunden werden. Sie wird aktuell für Traditionsfahrten und den Transport von Kaolin aus dem Tagebau bei Kemmlitz zum Bahnhof Oschatz genutzt. Dort wird das Material in einer Umschlagstation zwischengelagert, auf Kaolin-Waggons der Normalspur verladen und weitertransportiert. Darüber hinaus wird die Strecke aktuell für den Schülerverkehr von und nach Oschatz genutzt. Die Bahnlinie ist privatisiert worden, was bundesweites Interesse geweckt hat und als Beispiel für andere Privatisierungen von Bahnstrecken angesehen wird.

8.3 Straßenverkehr

Das für die Entwicklung der Region Westsachsen bedeutsame Straßennetz ist im Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1298) entsprechend seiner Verbindungsfunktionen nach

- großräumigen Verbindungen (Verbindungsfunktionsstufe I),
- überregionalen/regionalen Verbindungen (Verbindungsfunktionsstufe II) und
- zwischengemeindlichen Verbindungen (Verbindungsfunktionsstufe III)

gegliedert.

Überregionale/regionale Verbindungen im Planungsraum sind:

Leipzig-Dresden (B 6)

Oschatz-Wermsdorf (S 38)

Oschatz-Zöschau-Döbeln (S 30/B 169)

Oschatz-Dahlen-Torgau (S 24)

Ausgewiesene zwischengemeindliche Verbindungen sind:

Oschatz - Zschöllau - Merkwitz - (Wellerswalde)

Oschatz - Kleinragewitz - (Borna)

Lonnewitz - Kleinragewitz - (Borna)

Lonnewitz - (Naundorf)

Für die B 6 Leipzig-Dresden im Bereich der Stadt Oschatz sowie den Ortsteil Zöschau (im Rahmen des Ausbaus des Autobahnzubringers S 30 von Oschatz nach Hof/Salbitz) sind im Regionalplan Westsachsen Ortsumfahrungen vorgesehen.

8.4 Luftverkehr

In Oschatz befindet sich ein Flugplatz, der vorwiegend für den Segelflugbetrieb genutzt wird und auf Anfrage auch für den Allgemeinen Verkehr bis 5,7 t (Abfluggewicht) offen ist (siehe auch Teil C, Kapitel 4.4).

Die Anbindung des Mittelzentrums Oschatz an das nationale und internationale Luftverkehrsnetz ist über die Flughäfen Dresden und Leipzig/Halle möglich.

9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT / WALD

9.1 Landwirtschaftliche Nutzungseignung und Flächenverteilung

Die im Planungsraum vorherrschenden Böden weisen eine vorwiegend mittlere bis gute Anbaueignung auf. Für Futterpflanzen sind hauptsächlich die Auenböden geeignet. Dies wird auch durch die Ackerzahlen bestätigt, die für den größten Teil des Untersuchungsgebietes 30 bis 40, im Südwesten 40 bis 50 betragen (BÜRO FÜR TERRITORIALPLANUNG BEI DER BEZIRKSKOMMISSION LEIPZIG: Karte der Bodenfruchtbarkeit). Die gemäß der Kartierung vorhandene Neigung zur Staunässe ist heute aufgrund durchgeführter Meliorationsmaßnahmen zum größten Teil nicht mehr vorhanden.

Für die Bereiche der Auenböden in den Tälern von Döllnitz, Stranggraben und Sandbach ergibt sich - auch wegen tlw. durchgeführter Meliorationsmaßnahmen - ebenfalls eine gute Nutzungseignung. Die Auenstandorte sind aufgrund des Grundwassereinflusses zwar nur bedingt geeignet für den Ackerbau, besitzen aber als Grünlandstandorte eine gute Eignung.

Die Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) im Planungsraum wird durch die Nutzung als Ackerland bestimmt, das über 80 % der LN einnimmt. Demgegenüber tritt der Grünlandanteil deutlich zurück. Grünland findet sich hauptsächlich in den Auen der Bäche. Diese Zahlen

deuten auf einen intensiven Ackerbau und damit auf Marktfruchtbetriebe hin. Eine Ausnahme bildet die Schweinemastanlage bei Lonnewitz als reiner Veredelungsbetrieb.

9.2 Landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen

Die im Planungsgebiet zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen und -anlagen werden im FNP als "landwirtschaftliche Fläche" mit dem Zusatz LE (=landwirtschaftliche Einrichtung) dargestellt. Dies gewährleistet einerseits den Bestandsschutz für vorhandene noch landwirtschaftlich genutzte Anlagen, verhindert aber die "stille" Umnutzung als Gewerbebetrieb o.ä. .

9.3 Wald

Im Planungsgebiet sind Wälder verschiedener Ausdehnung zu finden. Die Gebiete des Oschatzer Kirchen- und Stadtwaldes schaffen den Übergang zu großflächigen Waldgebieten des Wermsdorfer Forstes, ohne jedoch mit ihnen in direktem Zusammenhang zu stehen. Andere Waldflächen sind von geringerer Ausdehnung. Sie reichen von etwa 6 ha bis zur Größe von Feldgehölzen, die meist kleiner als 1 ha sind.

TEIL C: PLANUNG

1 STÄDTEBAULICHE LEITBILDER

Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Entwurf zum Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1298) wird die Stadt Oschatz als Zentraler Ort mit der Funktion eines Mittelzentrums aufgeführt. Aus dieser Einstufung leiten sich die in den Planwerken genannten Zielformulierungen und Leitbilder ab. Sie sind im folgenden wiedergegeben:

Zentrale Orte sollen so entwickelt werden, dass

die überörtliche Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen (zentralörtliche Einrichtungen) gebündelt in zumutbarer Entfernung sichergestellt wird

ein für diese zentralörtlichen Einrichtungen weitgehend wirtschaftlich tragfähiger Verflechtungsbereich vorhanden ist

in allen Teilräumen des Landes leistungsfähige Wirtschaftsstandorte als Schwerpunkte für Wohn- und Arbeitsstätten erhalten und entwickelt werden können

die gewachsenen Siedlungsstrukturen erhalten bleiben und die Vorteile der damit verbundenen Wirtschafts- und Sozialstruktur gesichert und weiterentwickelt werden

der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt und auf die Ordnung und Gestaltung des Siedlungsraumes und den Schutz der Freiräume hingewirkt wird.

Zentrale Orte sind so zu entwickeln, dass sie die ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen erfüllen können. Sie sollen im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit bevorzugter Sitz von

Verwaltungsgemeinschaften

Verwaltungsverbänden und

Zweckverbänden

sein.

Für Mittelzentren werden des weiteren folgende konkrete Leitbilder entwickelt:

Mittelzentren sollen Standortvoraussetzungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Betrieben der Industrie und des Dienstleistungsbereichs bieten und damit für ihren Verflechtungsbereich (Mittelbereich) die Schaffung eines breiten Angebotes an Arbeitsplätzen ermöglichen.

Die Mittelzentren sollen für ihre Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche) die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch des gehobenen Bereichs gewährleisten. Dies schließt auch entsprechende kulturelle Angebote ein.

Im Hinblick auf eine möglichst vollständige und gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen des Landes sollen Mittelzentren in einem angemessenen Zeitaufwand von allen Städten und Gemeinden ihres Mittelbereiches erreichbar sein.

Die weiteren Ortsteile von Oschatz werden von der Landes- und Regionalplanung als "Gebiet ohne Verdichtungsansätze im ländlichen Raum" charakterisiert. Für diesen Gebietstyp werden die im folgenden aufgeführten Ziele und Leitbilder formuliert:

Die Gebiete ohne Verdichtungsansätze im Ländlichen Raum sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftssträchtiger Lebensraum bewahrt und weiterentwickelt werden. Der Abwanderung insbesondere junger Menschen aus den Gebieten ohne Verdichtungsansätze im Ländlichen Raum ist entgegenzuwirken.

In Gebieten ohne Verdichtungsansätze im Ländlichen Raum soll eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten bevorzugt in den Zentralen Orten entlang der Achsen angestrebt werden. Die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch die funktionale Stärkung der Zentralen Orte und die Verbesserung ihrer Erreichbarkeit zu festigen. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch städtebauliche Erneuerung oder durch eine maßstäbliche ganzheitliche Dorfentwicklung zu verbessern.

In Gebieten ohne Verdichtungsansätze im Ländlichen Raum ist die Infrastruktur zu verbessern. Insbesondere sind Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen so auf die Zentralen Orte zu verteilen, dass sie unter zumutbaren Bedingungen für die Bevölkerung erreichbar sind. Ein entsprechender Ausbau des ÖPNV ist schrittweise zu sichern.

In Gebieten ohne Verdichtungsansätze im Ländlichen Raum sollen die Land- und Forstwirtschaft als wichtige Wirtschaftsfaktoren erhalten und gestärkt werden. Gleichzeitig sollen zur Aufnahme der durch Umstrukturierung freigesetzten Arbeitskräfte Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen im außerland- und außerforstwirtschaftlichen Bereich erhalten und erweitert werden. Ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot in angemessener Pendelentfernung ist anzustreben.

1.1 Spezifisches Leitbild

Abgeleitet aus den oben aufgeführten raumordnerischen Zielen und Leitbildern ergeben sich für die Stadt Oschatz die folgenden spezifischen Leitbilder. Als Oberziel steht dabei der Abbau der hohen Arbeitslosigkeit und die Schaffung adäquaten, den heutigen Bedürfnissen angepassten Wohnraums im Vordergrund. So sind in den letzten Jahren im Zuge des Wiedervereinigungsprozesses Arbeitskräfte aus im Raum wichtigen Industriebetrieben und der Landwirtschaft freigesetzt worden. Diese Strukturanpassung ist noch nicht abgeschlossen. Die beschriebenen Flächenausweisungen sollen gerade diesen Entwicklungen entgegenwirken.

Dabei werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

Ausweisung von Neubauf Flächen für Wohnen, vorrangig für die Deckung des Eigenbedarfs. Teilweise finden sich innerorts Baulücken und Sanierungsobjekte, doch häufig stehen ungeklärte Eigentumsverhältnisse und ein hoher Kapitalbedarf einer zügigen Verwirklichung von Wohnungsbau und -sanierung entgegen. Bauwilligen und Investoren sollen deshalb attraktive und zügig realisierbare Möglichkeiten geboten werden. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Oschatz ist dabei die Einbeziehung der ehemaligen Militärstandorte „Fliegerhorst“ und langfristig der Kaserne an der B 6 (östlich der Stadt).

Behutsame Ausweisung von neuen Standorten für Handwerk und Gewerbe. Neben den schon bei den Wohnbauflächen genannten Problemen sind viele vorhandene leerstehende Gewerbestandorte Altlastverdachtsflächen und können daher erst nach aufwendiger Sanierung neu beplant werden. Aufgabe ist jedoch, das regionale Arbeitsplatzangebot zu stärken. Zunehmenden Pendlerströmen nach Leipzig und Dresden soll entgegengewirkt werden. Der Struktur des Raumes angepasst sind Klein- und Mittelbetriebe, die Bauwirtschaft sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen bei Neuansiedlungen erwünscht. Auch bei dieser Betrachtung kommt der Konversion der Militärstandorte sowie der Aus- und Umnutzung bestehender Gewerbegebiete eine hohe Bedeutung zu.

In der Stadt Oschatz müssen noch weitere Maßnahmen ergriffen werden, um den Anforderungen an ein Mittelzentrum hinsichtlich der Ausstattung und der Verkehrsanbindung zu entsprechen.

Die Nutzungsfestlegung der vorhandenen Siedlungsbereiche soll als Basis dienen, die charakteristischen Merkmale der Ortsteile und der Kernstadt zu erhalten sowie eine Steuerung bei Stadtentwicklung, Dorferneuerung und Sanierungen vorzunehmen.

Konzentration der Bauflächenentwicklung auf die Stadt Oschatz als zentraler Ort mit der Funktion eines Mittelzentrums. In den dörflich geprägten Ortsteilen sollen hingegen keine

größerflächigen Bauflächen neu ausgewiesen werden. Hier soll sich die Siedlungsentwicklung auf den Schluss von Baulücken, Abrundungen u.ä. beschränken.

Fortsetzung der begonnenen Altstadtsanierung in Oschatz zur Erhöhung der Wohnqualität in den Altstadtquartieren bei Erhalt und Förderung der gewachsenen Durchmischung der Gebiete mit Wohnfunktion, nicht störendem Gewerbe (Dienstleistungen/Handel) und kulturellen Einrichtungen.

Erhalt der gewachsenen Siedlungs- und Erwerbsstrukturen in den dörflichen Ortsteilen.

Die Stadt Oschatz erarbeitete darüber hinaus ein "Leitbild der Stadt Oschatz", das am 21.12.1995 vom Stadtrat beschlossen wurde. Dieses ist im Anhang wiedergegeben.

1.1.1 Planungen und Leitbilder für die Ortsteile

Für die ländlichen Ortsteile der Stadt Oschatz (Ortsteile Altoschatz, Leuben, Limbach, Lonnewitz, Mannschatz, Merkwitz, Schmorkau, Striesa, Rechau, Thalheim, Zöschau) wurde 1996 ein Vorkonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet das als Grundlage zur weiteren Dorfentwicklung dient.

Das Planungsbüro Pleißner & Partner, Oschatz und Freiberg, erhielt im Februar 1996 von der Stadt Oschatz den Auftrag, das o.g. Konzept zu erarbeiten. Die aus dem Vorkonzept zu entwickelnden Konzepte werden detaillierte Leitbilder für die einzelnen Ortsteile beinhalten. Im Jahre 1999 wurden für die Ortsteile Limbach mit Haida und Leuben bereits ein Örtliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

Allgemein lassen sich für die ländlichen Ortsteile die folgenden Aussagen treffen:

Innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche gibt es in fast allen Ortsteilen Nachverdichtungspotentiale. Darüber hinaus gibt es in vielen Ortsteilen Umnutzungspotentiale, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Wohnnutzung. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche erscheint nur in wenigen Ortsteilen städtebaulich vertretbar. Abschließend kann festgestellt werden, dass Maßnahmen zur Beseitigung des erheblichen Leerstandes, insbesondere in den Banddörfern, oberste Priorität haben sollten. Auch die vorhandenen Nachverdichtungspotentiale sollten vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen genutzt werden.

Ein Großteil der untersuchten Ortsteile ist erheblich mit Schwerlastverkehr (Limbach, Merkwitz, Zöschau) belastet. Hier sollten Maßnahmen zur Entlastung (z.B. Querspange in Zöschau) realisiert werden.

Grundsätzlich erhaltenswert ist die häufig noch vorhandene Einfassung der Ortsteile mit Streuobstwiesen. Daher ist eine rückwärtige Bebauung insbesondere in den Banddörfern nicht wünschenswert.

2 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE LEITBILDER UND ZIELE

2.1 Leitbilder der Landschaftsräume

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen enthält folgende Ziele zur Sicherung der Landschaften und Landschaftsräume:

- Erhalt der Landschaften in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, der Bauweisen und Nutzungsformen sowie der prägenden Elemente
- Schutz von Landschaften und Landschaftsbestandteilen, die sich durch erhöhte Natürlichkeit, Biotopwert sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit auszeichnen
- das Wasserschutzgebiet Döllnitzau

2.1.2 Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan rechnet das Oschatzer Hügelland zu den Porphyrhügellandschaften. Hier wird der Raum zum Elbtalhügelland gerechnet.

Folgende Leitbilder für Natur und Landschaft werden festgelegt:

- Die vielfältige Nutzungsstruktur in Porphyrhügellandschaften soll bewahrt und in einseitig genutzten Teilräumen wiederhergestellt werden. Dazu soll die weitere Konzentration des Rohstoffabbaus in derzeit stark belasteten Räumen vermieden werden und eine Anreicherung ausgeräumter Agrarbereiche, insbesondere des Elbtalhügellandes, mit Wald und Hecken erfolgen.
- Die Reliefformen markanter Kuppen und Höhenzüge sollen als Charakteristikum der Landschaft erhalten und vor einer Zerstörung durch den Rohstoffabbau sowie vor einer technologischen Überprägung bewahrt werden.
- Größere Wälder sollen in ihrer günstigen Wirkung für Naturhaushalt und Erholung gestärkt und nicht weiter zerschnitten und zergliedert werden. Sie sollen langfristig in naturnahe Wälder mit gut strukturierten Waldrändern umgewandelt werden. Restwälder in ausgeräumten Ackerflächen sollen erhalten und in ein System naturnaher Kleinstrukturen eingebettet werden.
- Die für Porphyrhügellandschaften typischen Biotope trockener und magerer Standorte auf Kuppen und ehemaligem Militärgelände sollen dauerhaft gesichert werden. Stillgelegte Steinbrüche, die sich zu wertvollen Biotopkomplexen entwickelt haben, sollen nicht erneut für einen Rohstoffabbau genutzt werden. Darüber hinaus sind insbesondere Bruch- und Auewälder sowie Feuchtwiesen zu schützen. Auen sollen durch die Revitalisierung der Fließgewässer, die Erhöhung des extensiv genutzten Grünlandanteils und die teilweise Wiederbegrünung gewässerbegleitender Gehölzpflanzungen naturnah entwickelt werden.
- Die landwirtschaftliche Nutzung in den Porphyrhügellandschaften soll so erfolgen, dass die großräumigen Wasserreservoirs und Einzugsgebiete regional bedeutsamer Wassergewinnungsanlagen nachhaltig gesichert werden. Dazu soll der ökologische Anbau erhalten und gestärkt werden.
- Die charakteristischen Platz-, Straßen- und Straßenangerdörfer sollen in ihrer Struktur bewahrt werden und sich zukünftig durch Ortsrandbegrünung noch besser in die Porphyrhügellandschaft einfügen.

Konkrete Aussagen zum Planungsraum werden durch die Ausweisung von Vorranggebieten und Grünzäsuren gemacht.

2.1.3 Landschaftsrahmenplan Torgau / Oschatz

Der Landschaftsrahmenplan legt Leitbilder als Planungsansätze für verschiedene Planungseinheiten im Gemeindegebiet fest. Die Planungseinheiten richten sich im wesentlichen nach den Landschaftseinheiten und der weiträumigen Flächennutzung.

- **Oschatzer Stadtwald**
Gebiet mit Entwicklungsschwerpunkt Erholungsfunktion, weiterhin Entwicklung von Natur- und Landschaftsschutz, besonders der Biotopverbindungsfunktion
- **Gebiet nördlich von Zschöllau**
Landwirtschaftlich geprägtes Gebiet mit Schwerpunkt der Entwicklung von Strukturelementen
- **Gebiet zwischen Stranggraben und Beyerbach**
Gebiet mit Hauptnutzungsfunktion Landwirtschaft auf gegliederten Ackerschlägen und Sicherung der Fließgewässer

- Gebiet westlich von Merkwitz
landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit Entwicklungsschwerpunkt Landschaftsbild

- Gebiet südlich und östlich von Oschatz
Gebiet mit Hauptnutzungsfunktion Landwirtschaft, Fläche für künftige Ortsentwicklung, Schwerpunkt für Landschaftsgliederung und Biotopvernetzung
- Döllnizaue südlich von Leuben
Entwicklungsgebiet für den Naturschutz unter Beachtung der Erholungsfunktion
- Döllnizaue zwischen Leuben und Oschatz
Gebiet mit Hauptnutzungsfunktion Naturschutz und Entwicklung einer naturverträglichen Naherholung
- Döllnizaue nordöstlich von Oschatz
Gebiet mit Entwicklungsschwerpunkt der naturverträglichen Erholungsnutzung mit Integration der Naturschutzbelange
- Sandbach südlich von Zöschau
Entwicklung des Schutzgutes Landschaftsbild und des gesamten Sandbaches als Schwerpunktachse des Biotopverbundes
- Sandbach nördlich von Zöschau
Gewässer als Schwerpunkt des Biotopverbundes mit naturschutzorientierter Nutzung des Auebereiches

2.2 Leitbilder der Schutzgüter und Nutzungsfunktionen

2.2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan gibt folgende Ziele und Leitbilder zur Sicherung der Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie deren Nutzungsfunktion vor:

- Aufwertung ausgeräumter Landschaften, Sicherung und Entwicklung eines Netzes von Biotopverbundsystemen
- Erhalt der heimische Tier- und Pflanzenwelt, Sicherung der Artenvielfalt
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Flußauen und Fließgewässer
- Sicherung und Verbesserung der Gewässergüteklasse bei allen Fließgewässern mit GKL. Schlechter als II, Schutz und Entwicklung naturnaher Fließgewässer
- Schutz des Grundwassers vor Stoffeintrag

2.2.2 Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan setzt folgende Leitbilder für Lebensräume fest:

- naturverträglich bewirtschafteter Wald, mit naturnahen Wäldern und Naturwaldzellen sowie Waldmänteln und Säumen
- naturnahe Fließgewässer mit Biotopverbundfunktion und gestärktem Selbstreinigungsvermögen, die vor Nährstoffeintrag geschützt werden
- naturnahe, vielfältig strukturierte Stillgewässer, die vor Nährstoffeinträgen geschützt werden
- gegliederte Ackerfluren, soweit sie keine Bedeutung als Offenland haben, mit standortgerechten Gehölzverbundsystemen

- durch siedlungstypische Randstrukturen in die umgebende Landschaft eingebundene Siedlungen
- vor Stoffeinträgen und bodenverbrauchenden Nutzungen weitgehend geschützter Boden mit, wegen ihrer Seltenheit, kulturhistorischen Bedeutung und ökologischen Schutzwürdigkeit, geschützten Böden
- regionaltypische Naturräume durch Erhalt des Bestandes heimischer Tiere und Pflanzen sowie den Schutz wandernder Tierarten

2.3 Leitbilder im Planungsgebiet

2.3.1 Leitbilder der Naturräume und Landschaften

- offene, mäßig strukturierte Wiesenlandschaft der Auen

Dieses Leitbild wurde für den Oschatzer Teil der Luppaaue entworfen. Die ausgedehnte, offene Landschaft hat ein hohes Potential zur Entwicklung dieses Leitbildes. Das wird vor allem durch die Grünlandnutzung in den bachnahen Bereichen der Aue, die nur vereinzelt vorkommenden Gehölzstrukturen und die flache Geländemorphologie deutlich. Kleinflächiges, möglichst extensiv genutztes Grünland und krautige, hochstaudenreiche Saumstrukturen in der gesamten Aue erhöhen die Strukturvielfalt und Lebensraumqualität deutlich, ohne den Charakter der Offenlandschaft zu zerstören. Lebensräume für Wiesenbrüter können hier geschaffen werden. Hauptnutzungsfunktion soll eine stärker nach naturschützerischen Gesichtspunkten ausgerichtete Landwirtschaft in Form der Grünlandwirtschaft sein. Die Aue hat durch die Eisenbahntrasse und das Industriegebiet Oschatz-Nord keine direkte Anbindung an die Stadt. Daher ist die Erreichbarkeit nur durchschnittlich und die Nutzungsfunktion Erholung von untergeordneter Bedeutung. Für die Einwohner von Merkwitz ist dieses Gebiet für die Naherholung bedeutsam.

- offene, strukturreiche Wiesenlandschaft der Auen

Die Täler einiger Fließgewässer, hier der Döllnitz, des Sandbaches und des Beyerbaches, sind als strukturreiches Offenland mit Grünlandnutzung zu entwickeln. Diese Fließgewässer weisen keine ausgedehnten Niederungen auf, werden von relativ steilen Hängen eingerahmt und haben zum Teil bereits große Bedeutung für die Naherholung. Eine kleinräumige Grünlandnutzung der Aue, die durch Gehölze, Kraut- und Hochstaudensäume gegliedert ist, sowie eine naturnahe Gewässerstruktur sichern die Bedeutsamkeit der Auen als Schwerpunkt des Biotopverbundes. Durch erhöhte Strukturvielfalt steigt die Lebensraumqualität und die Erholungseignung, da das Landschaftsbild aufgewertet wird. Durch die Kleinräumigkeit der Auen steht nicht der Wiesenbrüterschutz, sondern die Entwicklung des Landschaftsbildes gleichrangig mit der Verbesserung der Lebensraumsituation für Tier- und Pflanzenarten reich gegliederter, offener Landschaften im Vordergrund. Für den Lebensraumverbund dienen die Übergänge zu den reich strukturierten Ackerlandschaften der Hanglagen und durchgehende Ufersäume an möglichst naturnahen Fließgewässern. Das Tal der Döllnitz zwischen Saalhausen und Schmorkau ist schwerpunktmäßig als Gebiet für die Naherholung zu entwickeln. Die Stadtnähe und gute Erreichbarkeit sind der Grund dafür. Die Entwicklung der Biotopverbundfunktion des Fließgewässers und seiner Randstreifen steht im Oschatzer Stadtgebiet an erster Stelle. Das südliche Döllnitztal und die Auen des Beyer- und des Sandbaches sind in erster Linie als Strukturelement in der Ackerlandschaft mit Schwerpunkt Biotopqualität und Landschaftsbild zu entwickeln. Darüber hinaus kommt dem Beyerbach große Bedeutung als Verbundelement zum Wermisdorfer Forst zu. Die Verbesserung der Situation für Boden und Wasser durch Verminderung des Stoffeintrages in Grund- und Oberflächenwasser sowie Verwirklichung des Leitbildes Fließgewässer zur Sicherung der Wechselbeziehungen zwischen Gewässer und Boden ist Bestandteil des Leitbildes.

- wald- und gehölzreiche Fließgewässerauen

Für die Täler des Stranggrabens und der Döllnitz südlich von Leuben wurde aufgrund des Bestandes an Wäldern und Forsten das Leitbild gehölzdominierter Fließgewässerauen entwickelt. Naturnahe Bäche mit strukturreichen Uferzonen und natürlichen Überschwemmungsgebieten sind Kernstück des Leitbildes. Charakteristisch sind die Übergänge von möglichst natürlichen Sumpf- und Bruchwäldern im unmittelbaren Uferbereich zu naturnahen Laubwäldern feuchter Standorte. Naturschutz, besonders die Entwicklung der Biotopverbindungsfunktion und Sicherung der Reste naturnaher Wälder, ist die vordringliche Nutzungsfunktion. Besonders in den trockeneren Lagen ist eine naturverträgliche Forstwirtschaft Bestandteil des Leitbildes. Dem Stranggrabental kommt darüber hinaus wegen der günstigen Lage zur Stadt eine große Bedeutung für die Erholungsnutzung zu.

- naturverträglich bewirtschaftete, kleinräumig strukturierte Ackerlandschaft

Dieses Leitbild wurde für die Ackerstandorte an den Hanglagen entworfen. Hier herrschen flachgründige Lößböden vor, die häufig erosionsgefährdet sind. Die wechselnde Reliefgestalt und Exposition bedingen vielfältige Standortbedingungen. Eine kleinflächige Ackernutzung auf Schlägen, die durch Gehölze, und Krautsäume gegliedert sind, dient der Verbesserung der Lebensraumstruktur, deren Potential durch die verschiedenen Standortbedingungen sehr hoch ist. Die flachgründigen, häufig wenig ertragreichen Böden sollen vorzugsweise für Flächenstilllegungen genutzt werden. Dem Schutz des Bodens vor Erosion ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Weiterhin dienen die Hangbereiche dem Biotopverbund zwischen den Auen der Fließgewässer und der weiträumigen Ackerlandschaft.

- Ackerlandschaft

Leitbild der Ackerflächen ist eine reich strukturierte, offene Landschaft mit naturverträglicher Bewirtschaftung. Die Konfliktpotentiale durch die intensive Nutzung der Flächen sollen abgeschwächt werden. Je nach besonders betroffenem Schutzgut gibt es verschiedene Entwicklungsschwerpunkte. Die Ackerflächen müssen in ihrer Lebensraumfunktion verbessert, ihre isolierende Wirkung auf verinselte Lebensräume gemindert werden. Von der Ackernutzung darf keine wesentliche Beeinträchtigung der Qualität von Grund- und Oberflächenwasser ausgehen. Der Boden ist als Produktionsgrundlage nachhaltig zu bewirtschaften. Die offene Ackerlandschaft soll gestaltender Bestandteil des Landschaftsbildes im Raum Oschatz werden.

- Forstgebiete

Leitbild ist ein naturverträglich bewirtschafteter Forst mit Naturwaldzellen und Altholzbeständen zur Erhöhung der Strukturvielfalt und großer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die forstwirtschaftliche Nutzung soll unter Berücksichtigung der Standortfaktoren und der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Erholungseignung und Naturschutz sollen nebeneinander entwickelt werden. Der Schwerpunkt der Erholungsnutzung liegt in den dafür erschlossenen, also leicht zugänglichen Bereichen. Der Naturschutz soll besonders in den Rand- und Saumbereichen sowie in schwer zugänglichen, störungsfreien Gebieten erfolgen.

- ländliche Siedlungsgebiete mit Dorfstruktur

Das Leitbild der ländlichen Siedlungsgebiete sind traditionell gewachsene Siedlungen als landwirtschaftliche Mischgebiete und Wohnbereiche mit hohem Grünanteil. Wichtiger Bestandteil des Leitbildes ist die Nutzung der Höfe für die Landwirtschaft. Die Hauptnutzungsfunktionen der Dorfgebiete sind, neben der Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe. Eine weitere Verdichtung der Siedlungsgebiete wird nicht angestrebt. Altbausubstanz, traditionelle, regionaltypische Bauweisen und -materialien dienen ebenso der Entwicklung der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild wie Kleinlebensräume und Elemente des Biotopverbundes. Diese stellen vor allem Ruderalflächen, Brachen und extensiv gepflegte Grünflächen dar. Die Dörfer sollen Schwerpunkt der Siedlungsökologie sein und Strukturelemente in der Agrarlandschaft darstellen.

- ländliche Siedlungsgebiete mit Stadtanbindung

Dieses Leitbild trifft für die Ortslagen Mannschatz, Lonnwitz und Merkwitz zu. Die Orte weisen noch eine Dorfstruktur auf, sind jedoch durch die Nähe zur Stadt Oschatz und durch unmittelbare Einbindung bereits Teilgebiete der Stadt. Sie dienen vor allem den Nutzungsfunktionen Wohnen und Kleingewerbe. Durch den Aufbau und den Biotopbestand der Orte kommt der Siedlungsökologie große Bedeutung zu. Durch vorhandene oder zu entwickelnde Randstrukturen sind diese Ortslagen wichtiger Bestandteil des Überganges vom urbanen Stadtgebiet zur freien Landschaft.

- städtische Wohngebiete

Für die Entwicklung der städtischen Wohngebiete wurde das Leitbild eines Siedlungsschwerpunktes mit ausgeprägten Randstrukturen als Übergang zur freien

Landschaft entwickelt. Eine relativ hohe Verdichtung mit einem Versiegelungsgrad von etwa 30-40 % soll eine optimale Ausnutzung der ausgewiesenen Baugebiete sicherstellen, um weiteren Flächenbedarf zu verringern. Bauweisen, Materialien und die Gestaltung der Außenanlagen dienen der Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sowie den Zielen der Siedlungsökologie.

- **Gewerbegebiete und gewerbedominierte Mischgebiete**

Die Gewerbegebiete im Oschatzer Stadtgebiet stellen besonders für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima ein erhebliches Konfliktpotential dar. Es ist notwendig, durch die Gestaltung der Gewerbeflächen, besonders der Randstrukturen und Bauweisen, diese Konflikte zu entschärfen. Leitbild ist ein gut in die Umgebung eingebundenes Gewerbegebiet, dessen negative Auswirkungen auf das Stadtklima durch Frischluftschneisen gemindert werden. Um fortschreitenden Flächenbedarf zu verringern, sollten einmal ausgewiesene Gewerbegebiete optimal genutzt werden. Das bedingt einen hohen Versiegelungsgrad, dessen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft kompensiert werden müssen.

2.3.1.1 Leitbild für Fließgewässer und ihre Nutzungsfunktionen

Die Fließgewässer im Planungsgebiet haben neben ihren natürlichen Funktionen:

- Niederschlagsableitung
- Stoffumbau, Selbstreinigungsvermögen
- Rückhaltevermögen

auch folgende Nutzungsfunktionen:

- Transportmedium für behandeltes Abwasser, Abbau unvermeidbarer Restbelastungen durch das Selbstreinigungsvermögen
- Entwässerung der Böden in Land- und Forstwirtschaft
- Bereitstellung von Wasser, insbesondere zur Speisung einzelner Teiche
- bildprägendes Gestaltelement in der Siedlung und der freien Landschaft

All diese Funktionen können langfristig am besten durch naturnahe Fließgewässer gesichert werden. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Voraussetzungen und Ansprüche ist das Leitbild für die Fließgewässer im Gemeindegebiet der naturnahe Bach, der in der freien Landschaft grundsätzlich nicht befestigt und in der Siedlung weitgehend mit ingenieurb biologischen Mitteln gesichert ist.

3 BAUFLÄCHENAUSWEISUNGEN

3.1 Ehemaliger Fliegerhorst

Mit einer Gesamtbaufläche von 52,7 ha, von denen 10,7 ha gewerbliche Bauflächen und 2,4 ha Wohnbauflächen bereits genehmigt und genutzt sind (Darstellung als Bestand), stellt das Gebiet um die ehemalige Fliegerkaserne (Fliegerhorst) das flächenmäßig größte Vorhaben innerhalb der geplanten Bauflächen der Stadt Oschatz dar. Für das Gebiet wurde im November 1994 ein städtebauliches und landschaftspflegerisches Leitbild mit Nutzungskonzeption sowie städtebaulicher Rahmenplanung zur Revitalisierung im Auftrag der Gesellschaft zur Revitalisierung des Heidelandes (GEO GmbH) erarbeitet. Die Planungen wurden im Juli 1995 aktualisiert und im Januar 1997 fortgeschrieben. Die im FNP dargestellten geplanten Nutzungen des Geländes entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Da die Revitalisierung der Fliegerkaserne zur Entstehung eines neuen Stadtteils der Stadt Oschatz führt, werden im folgenden die Kernaussagen der genannten Planungen wiedergegeben. In diesen Aussagen spiegelt sich auch der Planungswille der

Stadt Oschatz wider, da sie an der GEO GmbH beteiligt ist und der Stadtrat die Aussagen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbildes im April 1995 gebilligt hat.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung für den ehemaligen Fliegerhorst ist es, ein geordnetes Nebeneinander der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung zu ermöglichen.

Der Parkcharakter des ehemaligen Fliegerhorstes soll bei der städtebaulichen Entwicklung erhalten und als Leitbild entwickelt werden. Dies betrifft sowohl die Flächen für Wohnbebauung als auch die vorgesehenen Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen.

Der hohe Wohnwert soll durch eine weitgehende Verkehrsberuhigung innerhalb der Wohngebiete erhalten und entwickelt werden.

Die auf dem Gelände vorhandenen großflächigen Biotopstrukturen werden bei den geplanten Nutzungen weitgehend freigehalten und miteinander vernetzt. Zur Vernetzung und ökologischen Aufwertung des Gebietes werden im Zuge der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung konkrete Kompensations- und Pflegemaßnahmen erarbeitet, die alle auf den im FNP als "geplante Grünflächen" dargestellten Arealen realisiert werden. Externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind nicht geplant.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes an die Stadt Oschatz erfolgt über die Wermsdorfer Straße, an der auch die Anlage eines Fahrradweges geplant ist. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt zunächst durch die Einrichtung einer Haltestelle der Buslinie Oschatz-Wermsdorf im Gebiet. Mittelfristig ist an die Einbindung in das Netz der Oschatzer Stadtbuslinien gedacht.

Im Einzelnen sind die folgenden Nutzungen geplant³:

Am Südwestrand und im Süden an der Wermsdorfer Straße werden Einfamilienhäuser, z.T. auch für verdichtetes Wohnen in Reihen- und Kettenhäusern, geschaffen (Baufläche Nr. 1).

Die bebauten Flächen im Süden (vorhandene Kompanie- und Stabsgebäude) werden als Wohngebiete ausgewiesen (Baufläche Nr. 1).

Zwischen den vorhandenen Kompaniegebäuden und den Erweiterungsflächen für Wohnzwecke an der Wermsdorfer Straße soll entlang der Haupterschließungsstraße ein Mischgebiet mit Versorgungseinrichtungen sowie kleinflächigem Einzelhandel entstehen (Baufläche Nr. 6).

Im Bereich der ehemaligen Plattenbauten im Osten wird ein Bereich für nichtstörendes Gewerbe ausgewiesen (Baufläche Nr. 19 tw.).

Nördlich davon ist ein Sondergebiet für Sport- und Freizeiteinrichtungen ausgewiesen (Baufläche Nr. 21).

Die nördlichen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen, das direkt an die Wermsdorfer Straße angebunden ist und damit den Verkehr innerhalb der geplanten Wohngebiete nicht erhöht und beeinträchtigt (zum Teil Darstellung als Bestand, sonst Baufläche Nr. 19 tw.).

Planungsstand

Für den bislang weitgehend bebauten zentralen Bereich der Liegenschaft (vorhandene Kompaniegebäude, Erschließungsstraße Ost, Erweiterungsfläche für Einfamilienhausstandorte, Freiflächen bis zur Wermsdorfer Straße) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst Oschatz" beschlossen. Dieser Bebauungsplan liegt als Entwurf vor, ist jedoch noch nicht genehmigt (September 2000).

Für den ehemaligen technischen Bereich im Norden wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wermsdorfer Straße" beschlossen. Der genehmigte und bereits besiedelte Bereich wird im FNP als Bestand dargestellt, die nördlichen und westlichen Flächen als geplante gewerbliche Bauflächen.

³ Die geplanten Bauflächen des Fliegerhorstes werden in den Kapiteln zu den Bauflächenarten erneut aufgeführt.

Für den Bereich der ehemaligen Plattenbauten im Osten der Liegenschaft wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II am Fliegerhorst" beschlossen.

3.2 Kaserne B 6

Einen weiteren Schwerpunkt der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Oschatz kann langfristig die Umnutzung (Konversion) des ehemaligen Kasernengeländes an der B 6 im Osten des Stadtgebietes darstellen. Hier bieten sich auf einer Gesamtfläche von ca. 27 ha mannigfaltige Nutzungsmöglichkeiten an, die der wirtschaftlichen und sonstigen Entwicklung der Stadt weitere Impulse geben könnten. Im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes (ca. 10-15 Jahre) werden jedoch die innerhalb des Bauflächenbestandes vorhandenen Nachverdichtungspotentiale und die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Bauflächen als ausreichend angesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Sofern langfristig das ehemalige Kasernengelände einer baulichen Widernutzung zugeführt werden sollte, ist es unerlässlich im Vorfeld mögliche Nutzungsrestriktionen durch die militärische Vornutzung zu untersuchen. Zudem ist bei Erarbeitung einer Nachnutzungskonzeption auch zu berücksichtigen, dass die Vorzugstrasse der geplanten Ortsumgehung der B6 sowie der Einmündungsbereich der S30 das ehemalige Kasernenareal tangieren. Die dringend notwendige Linienbestimmung der Ortsumgehung ist jedoch noch nicht durchgeführt worden. Mit einer Realisierung der Ortsumgehung Oschatz der B6 ist voraussichtlich nicht vor dem Jahr 2010 zu rechnen (FAB, 2000 mündl.).

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt somit keine konkreten Aussagen zur zukünftigen Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes getroffen werden können, erfolgt die Darstellung im Rechtsplan als Weißfläche mit dem Hinweis, dass die geplanten Nutzungen nach Vorlage einer Nutzungskonzeption nachgetragen werden. Diese Vorgehensweise entspricht dem § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB, wonach aus dem Flächennutzungsplan Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden können, wenn die Gemeinde (Stadt) beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen und der Erläuterungsbericht die Gründe hierfür dargelegt.

Aus landschaftsökologischer Sicht ist die Folgenutzung militärischer Anlagen in Oschatz-Ost zu begrüßen. Die Umnutzung erfolgt auf Flächen, die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als konfliktarm anzusehen sind. Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind die Acker- und Ruderalflächen nördlich des Kasernengeländes geeignet. Gehölzpflanzungen auf den Höhenrücken sind durch Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zugleich Vermeidungsmaßnahmen, so dass dem Prinzip Vermeidung vor Ausgleich vor Ersatz wenigstens teilweise Rechnung getragen werden kann. Von Bedeutung ist auch die Sicherung und Schaffung von Frischluftkorridoren, die die Wohngebiete an der Dresdner Straße versorgen. Der Rückbau der Entwässerungsdränagen auf dem Ackergebiet zu offenen Bächen und Gräben wäre neben der Erhöhung der Lebensraumqualität ein Ersatz für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

3.3 Übersicht über die geplanten Bauflächen

Tabelle 27 zeigt eine Übersicht über die insgesamt in der Stadt Oschatz geplanten Bauflächenausweisungen. Die Bauflächen sind zusätzlich zum Flächennutzungsplan in der Übersichtskarte "Geplante Bauflächen" mit Numerierung im Anhang dargestellt.

Bei der Bilanzierung der Flächen ist insbesondere unter landschaftsökologischen Aspekten zu berücksichtigen, dass es sich bei den geplanten Bauflächen im Oschatzer Ortsteil Fliegerhorst (Gesamt: 39,6 ha) um Konversionsflächen handelt, die im Wesentlichen bereits überbaut sind. Aus diesen Gründen stellen von den insgesamt vorgesehenen 71,5 ha Neuausweisungen nur etwa 31,9 ha neue Flächeninanspruchnahmen dar.

Tabelle 27: Geplante Bauflächen im Planungsraum

Stadtteil	Nr.	Name	Standort zur Ortslage	Bauflächenart (Größe ha)				
				W	M	MD	G	SO
Fliegerhorst	1	Wohnbauflächen Fliegerhorst	W von Oschatz	20,2				
Zschöllau	2	Südhang	O von Zschöllau	3,0				
Oschatz	3	Blumenberg	SO	4,4				
Oschatz	4	Süd/West	SW von Oschatz	0,3				
Oschatz	5	Nördl. Wasserturm	S vom Oschatz	0,9				
Fliegerhorst	6	Gemischte Bauflächen Fliegerhorst	W von Oschatz		4,9			
Oschatz	7	Südl. Einkaufszentrum	SW von Oschatz		3,4			
Oschatz	8	Nordstraße	N		1,9			
Oschatz	9	Nord/West	NW		0,9			
Merkwitz	10	Merkwitz 1	SO			0,8		
Merkwitz	11	Merkwitz 2	SO			1,8		
Lonnewitz	12	Lonnewitz 1	S			0,9		
Lonnewitz	13	Lonnewitz 2	S			1,0		
Schmorkau	14	Schmorkau 1	W			1,4		
Schmorkau	15	Schmorkau 2	W			0,4		
Saalhausen	16	Saalhausen 1	SW			0,4		
Saalhausen	17	Saalhausen 2	S			0,7		
Rechau	18	Rechau	SO			0,3		
Fliegerhorst	19	Gewerbliche Bauflächen Fliegerhorst	W von Oschatz				12,6	
Oschatz	20	Sondergebiet Erholung südl. Freizeitbad	S					4,0
Oschatz	21	Sondergebiet Freizeit östl. Freizeitbad	S					5,4
Fliegerhorst	22	Sondergebiet Sport und Freizeit Fliegerhorst	W von Oschatz					1,9
Gesamt: 71,5ha				28,8	11,1	7,7	12,6	11,3

Erklärung der Bauflächenarten:

W	=	Wohnbauflächen	G	=	Gewerbliche Bauflächen
M	=	Gemischte Bauflächen	SO	=	Sondergebiete
MD	=	Dorfgebiete			(Sonstige Sondergebiete)

In den folgenden Kapiteln werden die geplanten Baugebiete getrennt nach der Art ihrer baulichen Nutzung detailliert dargestellt und erläutert.

3.4 Wohnbauflächenprognose

3.4.1 Rahmenbedingungen für den zukünftigen Wohnbedarf in der Stadt Oschatz

3.4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnbedarfs in der Stadt Oschatz wird stark von der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung abhängen. Für den Planungszeitraum wird von einer Stabilisierung des derzeitigen Bevölkerungsstandes von etwa 18.000 Einwohnern ausgegangen.

3.4.1.2 Entwicklung Wohnflächenkonsum

Hier ist mit einer allmählichen Zunahme der Wohnansprüche der Oschatzer Bevölkerung in Abhängigkeit zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in der Region zu rechnen. Dabei ist von einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner, der Wohnfläche je Wohneinheit und der Wohneinheiten je 1.000 Einwohner auszugehen. Grundsätzlich kann mittelfristig mit einer Annäherung an den Durchschnitt des Regierungsbezirks Leipzig gerechnet werden. Daraus ergibt sich der in Tabelle 28 dargestellte Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Planungszeitraum.

Tabelle 28: Berechnung des Bedarfs zusätzlicher Wohneinheiten in Oschatz in Abhängigkeit der Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

	Wohneinheiten je 1.000 Einwohner (Stand: 30.9.1995)
Oschatz	454
Regierungsbezirk Leipzig	498
Rechnerischer Nachholbedarf in der Stadt Oschatz:	44 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner
gesamt (44 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner x 18.000 Einwohner)	792 Wohneinheiten

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen und eigene Berechnungen

Bei der Untersuchung der Entwicklung der Wohnfläche je Wohneinheit wird von den folgenden Zusammenhängen ausgegangen:

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug am 30.9.1995 in Oschatz 67,7 qm (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen). Dieser Wert lag wesentlich unter der durchschnittlichen Wohnfläche von 82,0qm je Wohneinheit in Gesamtdeutschland im Jahre 1992 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden). Auch wenn die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner seit 1995 zugenommen hat, ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Wohnfläche in Oschatz auch weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Bei der Untersuchung der Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner wird von den folgenden Zusammenhängen ausgegangen:

Auf jeden Oschatzer Einwohner entfielen am 30.9.1995 statistisch 29,4, qm Wohnfläche (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen). Nach Berechnungen des Bonner Instituts für Städtebau betrug die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland 1995 36,6 qm. In den Neuen Ländern betrug die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche 1995 30,2 qm. Somit verfügte jeder Oschatzer Einwohner zum genannten Zeitpunkt rechnerisch jeweils über deutlich weniger Wohnfläche als im repräsentativen Durchschnitt. Für den Planungszeitraum muss somit davon ausgegangen werden, dass der Wohnflächenverbrauch in der Stadt Oschatz weiterhin zunehmen wird. Es wird langfristig von einer Zunahme der Pro-Kopf Wohnfläche auf 32,0 qm in Oschatz ausgegangen. Zusammenfassend stellt sich die erwartete Zunahme der Wohnfläche in Oschatz wie in Tabelle 29 dargestellt dar.

Tabelle 29: Erwartete Zunahme der Wohnfläche in Oschatz

	Wohnfläche pro Einwohner (1995) in Quadratmetern
Stadt Oschatz (Schätzung in Anlehnung an den Durchschnitt der Neuen Bundesländer):	29,4
Neue Bundesländer	30,2
Deutschland	36,6
Prognostizierte Wohnfläche pro Einwohner in Oschatz	32,0
gesamt (2,6qm prognostizierte Zunahme Wohnfläche je Einwohner x 18.000 Einwohner)	46.800 qm Zunahme Wohnfläche

Quelle: Institut für Städtebau und eigene Berechnungen

3.4.1.3 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden leben in Gesamtdeutschland durchschnittlich 2,22 Personen in einem Haushalt. In den Neuen Bundesländern leben durchschnittlich 2,28 Personen in einen Haushalt. Im Regierungsbezirk Leipzig leben durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen und eigene Berechnungen). Für den Planungszeitraum wird mit einer Anpassung der durchschnittlichen Haushaltsgröße an den derzeitigen Bundesdurchschnitt (2,22 Pers. pro Haushalt) gerechnet. Die erwartete Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Oschatz stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 30: Erwartete Anzahl der Haushalte in Oschatz

	Haushaltsgröße in Personen pro Haushalt
Regierungsbezirk Leipzig	2,27
Neue Länder	2,28
Deutschland	2,22
Prognostizierte durchschnittliche Haushaltsgröße in Oschatz	2,22
Prognostizierte Gesamtanzahl Haushalte (18.000 Einwohner/2,22 Pers./Haushalt)	8.108 Haushalte

Quelle: Statistisches Bundesamt und eigene Berechnungen

Langfristig wird somit von einer Gesamtzahl von 8.108 Haushalten in Oschatz ausgegangen. Um diese Haushalte befriedigend mit Wohnraum zu versorgen, sind mindestens ebenso viele Wohnungen notwendig. Bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve und einem Sockel von leerstehenden Wohnungen ergibt sich ein Bedarf von mindestens 8.500 Wohneinheiten in Oschatz, um langfristig eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen.

3.4.1.4 *Entstehung Wohnflächenbedarf durch Zusammenlegung, Umnutzung und Abbruch*

Entsprechend Erfahrungswerten des Gewos-Institutes, Hamburg, kann für vergleichbare Städte von einer Abgangsrate von jährlich etwa 1,0 % des Wohnungsbestandes durch Zusammenlegung, Umnutzung und Abbruch ausgegangen werden. Dieses bedeutet, dass sich der Bestand an Wohneinheiten in Oschatz ohne Neubau im Planungszeitraum jährlich etwa um 82 Wohnungen (Wohnungsbestand in der Stadt Oschatz: 8.245 Wohnungen, Stand 31.12.1997) verringern würde. Hieraus resultiert ein entsprechender Wohnflächenbedarf von 82 Wohnungen, allein um das derzeitige Ausstattungsniveau in der Stadt Oschatz zu halten.

3.4.2 Wohnbedarfsanalyse

3.4.2.1 *Gesamtwohnbedarf im Planungszeitraum*

Der zukünftige Wohnbedarf in Oschatz ist abhängig von den folgenden Einflussfaktoren:

- natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung
- wachsende Wohnflächenansprüche
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Ersatzbedarf aus Zusammenlegung, Umnutzung und Abbruch

Bei einer Stabilisierung des derzeitigen Bevölkerungsstandes im Planungszeitraum bei etwa 18.000 Einwohnern stehen etwa 8.245 Wohnungen in Oschatz zur Verfügung (Stand 31.12.1997). Somit entfallen rechnerisch 459 Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes Leipzig (498 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner, Stand: 1995) und dem Durchschnitt des Landes Sachsen (490 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner, Stand: 1995). Im Planungszeitraum ist somit mit einem Nachholbedarf in der Stadt Oschatz zu rechnen. So wird sich die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner (zur Zeit 459) weiterhin dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Leipzig annähern. Hieraus resultiert ein rechnerischer Nachholbedarf von etwa 702 Wohnungen, um das durchschnittliche Ausstattungsniveau des Regierungsbezirks Leipzig zu erreichen. Außerdem wird von einem Neubaubedarf von jährlich 82 Wohneinheiten ausgegangen, um das derzeitige Ausstattungsniveau zu halten. Bei einem Planungszeitraum von 10 Jahren ergibt sich somit rechnerisch ein Ersatzbedarf von 820 WE.

Tabelle 31: Gesamtbedarf an Wohnungen in der Stadt Oschatz

Nachholbedarf	702 WE
Ersatzbedarf (Planungszeitraum 10 Jahre)	820 WE
Gesamtbedarf:	1.522 WE

Der Wohnbedarf in der Stadt Oschatz kann auch anhand des voraussichtlichen Wohnflächenbedarfs beschrieben werden. Grundsätzlich wird in Oschatz von steigenden Wohnflächenansprüchen pro Einwohner ausgegangen. Hier wird eine von einer allmählichen Annäherung an die durchschnittlichen Werte Gesamtdeutschlands ausgegangen. Hieraus resultiert ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von 2,6 qm pro Einwohner und insgesamt 46.800 qm für die Stadt Oschatz.

3.4.2.2 *Deckung des Gesamtwohnbedarfs im Planungszeitraum*

Die Datengrundlage für die Ermittlung des Gesamtwohnbedarfs in der Stadt Oschatz stammt weitestgehend aus dem Jahre 1995. Zwischenzeitlich ist ein Teil des ermittelten Bedarfs durch die Sanierung von Wohnraum (Kompaniegebäude im Stadtteil Fliegerhorst) und durch den Neubau von Wohnraum vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt worden.

Die von 1996 bis 2000 realisierten oder bereits genehmigten Wohnungsbaustandorte in der Stadt Oschatz sind in der folgenden Tabelle aufgelistet:

Tabelle 32 Wohnungsbaustandorte in der Stadt Oschatz von 1996 - 2000

Wohnungsbaustandorte 1996-2000 ¹	Baufläche ² (ha):
Wohngebiet Oschatz Nord-West , 3.BA	2,0
Eigenheimstandort „Zur Krone“ 1.BA	1,9
Eigenheimstandort II Fliegerhorst	2,4
Eigenheimstandort „Zur Krone“, 2.BA	1,4
Wohn- und Mischgebiet Fliegerhorst <ul style="list-style-type: none"> • Ehem. Kompaniegebäude (WA, ca. 9,3 ha) • Ehem. Stabsgebäude (MI, ca. 3,5 ha) • Eigenheimstandort West (WA, ca. 3,3 ha) 	16,1
Gesamt:	23,8
Im ländlichen Raum kann von der Errichtung von etwa 15 Wohneinheiten je Hektar Baufläche ausgegangen werden (MENZEL/DEUTSCH/KRAUTTER). Es wird angenommen, dass die Wohnungsbaustandorte in Oschatz in etwa dieser Annahme entsprechen. <div style="text-align: right;">23,8 x 15 WE/ha = ca. 357 WE</div>	

¹Genehmigter Bebauungsplan oder vorzeitiger Bebauungsplan(nach §33 BauGB)

² Baufläche = Grundstücksflächen Baugrundstücke

Die Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt Oschatz im Planungszeitraum (ca. 10-15 Jahre) stellt sich somit wie folgt dar:

Tabelle 33: Deckung des Wohnbedarfs im Planungszeitraum in der Stadt Oschatz

Gesamtwohnbedarf	1.522 WE
abzüglich Wohnungsneubau 1996-2000 ¹	- 357 WE
Zwischensumme:	1.165 WE
abzüglich weitgehender Abbau des Leerstandes und innerörtlicher Wohnungsbau	- 874 WE
Wohnungsneubau mit Bauflächenbedarf	291 WE

Eine Ausdifferenzierung insbesondere der höheren Marktsegmente (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) besitzt aufgrund der örtlichen Besonderheiten eine große Bedeutung. Dieser Teilbereich wird jedoch nur teilweise durch den Abbau des Leerstandes (vorwiegend in Mehrfamilienhäusern mit hohem Sanierungsaufwand vorwiegend in der Oschatzer Altstadt) und den vorrangig zu betreibenden innerörtlichen Wohnungsbau gedeckt werden können.

Für den Planungszeitraum wird deshalb davon ausgegangen, dass der nach Errichtung der Wohnbauvorhaben (siehe Tabelle 32) verbleibende Wohnbedarf im Planungszeitraum (1.165 WE) hierdurch nur zu etwa 75% gedeckt werden kann.

Somit wird für den Planungszeitraum (10-15 Jahre) insgesamt von einem Bauflächenbedarf für Wohnungsneubau entsprechend etwa 291 Wohneinheiten ausgegangen. Der ermittelte

Bedarf sollte jedoch nur in Abhängigkeit zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, der Entwicklung der allgemeinen Wohnflächenansprüche und ohne den Gesamtwohnungsbestand in Oschatz wesentlich zu erhöhen, schrittweise realisiert werden.

3.5 Geplante Wohnbauflächen

Der Schwerpunkt der Ausweisung von Wohnbauflächen liegt im Bereich des Fliegerhorsts im Westen des Plangebiets, wo der größte Teil des in den vorangegangenen Kapiteln nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs insbesondere im Bereich von Eigenheimen gedeckt werden kann. Die Umnutzung dieses ehemals militärisch genutzten Geländes entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich der Konversionsflächen. Dementsprechend ist auch bei der Umnutzung der ehemaligen Kaserne an der B 6 ein Teilbereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen beschränkt im sich wesentlichen auf kleinere innerstädtische Bereiche sowie auf die Gebiete südlich des Freizeitbades und am Blumenberg. Letzteres ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und kann als innerstädtische Abrundung betrachtet werden kann.

Der Umfang von Ausweisungen geplanter Wohnbauflächen beträgt insgesamt 28,8 ha, von denen jedoch unter Berücksichtigung bereits überbauter Flächen im Bereich des Fliegerhorstes nur ca. 8,6 ha neu in Anspruch genommen werden.

In Tabelle 34 sind die geplanten Wohnbauflächen der Stadt Oschatz dargestellt.

Tabelle 34: Geplante Wohnbauflächen im Planungsgebiet

Stadtteil	Nr.	Name	Standort zur Ortslage	Größe (ha)
Fliegerhorst	1	Wohnbauflächen Fliegerhorst	W von Oschatz	20,2
Zschöllau	2	Südhang	O von Zschöllau	3,0
Oschatz	3	Blumenberg	SO	4,4
Oschatz	4	Süd/West	SW von Oschatz	0,3
Oschatz	5	Nördl. Wasserturm	S von Oschatz	0,9
Gesamt				28,8

Im Folgenden erfolgt eine Aufzählung der Gebiete mit Angabe über den aktuellen Planungsstand (September 2000) sowie zu evtl. auftretenden Problemen und deren Lösungsansatz. Ebenfalls enthalten sind landschaftsökologische Einschätzungen und Hinweise zu möglichen Kompensationsmaßnahmen.

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
1	Fliegerhorst	W	20,2	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Mischnutzung des ehemaligen Militärstandorts bei größtmöglichem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Deckt großen Teil des ermittelten Wohnflächenbedarfs. Die gleichzeitige Ansiedlung von G, M und W bietet die Möglichkeit von wohnortnahen Arbeitsplätzen.		
Landschaftsökologische Einschätzung/ Kompensation:		Grundsätzlich ist eine Folgenutzung militärischer Anlagen für Siedlung und Gewerbe zu begrüßen, wenn diese zur Reduzierung des weiteren Flächenbedarfes für solche Nutzungen im Stadtgebiet führt. Dabei sind jedoch einige Konfliktpunkte zu berücksichtigen. Durch Auflagen an die Bauhöhe der Gebäude und Anlagen, die Beleuchtung des Gebietes und die Farbgebung der Gebäude können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden. Der Einbindung der Baugebietsränder ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Um einem beschleunigten Niederschlagsabfluss durch Versiegelung zu begegnen, sind naturnahe Rückhalteräume zu schaffen, die gleichzeitig die gestalterische Funktion der Einbindung in die Landschaft erfüllen. Als Gebiet zur Ansiedlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eignet sich das Gelände zwischen Baugebiet und Striesa, da der gehölzreiche Offenlandcharakter, der wertvolle Biotopbestand und die Ungestörtheit des Gebietes nur durch gezielte Maßnahmen erhalten werden können.		
Problembereich:		Splittersiedlungseffekt, Denkmalschutz		
Sachstand / Problemlösung:		Splittereffekt kann nicht gänzlich vermieden, aber z.B. durch gute ÖPNV-Anbindung an die Stadt Oschatz und dem bereits erfolgten Bau eines kombinierten Fuß- und Radweges entlang der Wermsdorfer Straße vermindert werden. Bebauungsplanentwurf wurde abgestimmt. Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt.		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
2	Zschöllau - Südhang Zschöllau	W	3,0	
Städtebauliche Begründung:		Attraktive Wohnlage für Einzelhäuser. Kann stadtnah den Bedarf an Einfamilienhäusern decken.		
Landschaftsökologische Einschätzung/ Kompensation:		Die Ausdehnung des Wohngebietes am Wachhübel ist aus landschaftsplanerischer Sicht nicht akzeptabel. Eine Bebauung des gesamten Südhanges des Wachhübel sollte nicht zugelassen werden, weil dadurch der markante Höhenzug ausschließlich von der Bebauung geprägt würde. Eine Bebauung oberhalb der 140 m - Höhenlinie sollte unterbleiben. Vor allem die Bauweisen der Dachflächen und die Geschosshöhe sollte im Bebauungsplan festgelegt werden. Das Gehölz und die Streuobstwiese östlich des Baugebietes sollte nicht an die Siedlung angebunden werden, um Beeinträchtigungen der Lebensräume zu vermeiden. Die Nutzung eines Geländestreifens zwischen Wohnbebauung und Gehölzbestand als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sichert die Lebensraumqualität des Gehölzbestandes und dient gleichzeitig der Entwicklung einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur zwischen Zschöllau und Mannschatz.		
Problembereich:		Tlw. Lage in Grünzäsur.		
Sachstand / Problemlösung:		Durch großzügige Ausweisung von Grünflächen im Gebiet, detaillierte Festsetzungen zur Bauweise im Bebauungsplan sowie durch die erfolgte Reduktion der Planung kann den landschaftsökologischen Forderungen nachgekommen werden.		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
3	Oschatz - Blumenberg	W	4,4	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Ausweitung innerstädtischer Wohngebiete in attraktiver Lage.		
Landschaftsökologische Einschätzung / Kompensation:		Als Kompensationsfläche für das Wohngebiet am Blumenberg ist das Gebiet des Stadtparks geeignet. Eine Umgestaltung des Parks sollte sowohl unter gestalterischen Aspekten als auch dem Gesichtspunkt der Biotopverbesserung erfolgen. Beispiel dafür ist die mögliche Öffnung von Quellstandorten. Diese Maßnahmen dienen zugleich der Entwicklung einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur zwischen Kleinfurst und dem Stadtgebiet.		
Problembereich:		Evtl. Lärmimmission durch Rettungsfahrzeuge.		
Sachstand / Problemlösung:		Zufahrt für Rettungsfahrzeuge liegt auf der dem Wohngebiet abgewandten Westseite des Krankenhauses. Aufstellungsbeschluss vom 1.10.1991, Bebauungsvorschlag liegt vor.		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
4	Oschatz – Süd/West	W	0,3	
Städtebauliche Begründung:		Abrundung der Siedlungsbereiche zu den westlich angrenzenden Kleingartenarealen.		
Landschaftsökologische Einschätzung/ Kompensation:		- keine -		
Problembereich:		- keiner -		
Sachstand / Problemlösung:		Kein Aufstellungsbeschluss.		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
5	Oschatz - nördl. Wasserturm	W	0,9	
Städtebauliche Begründung:		Lückenschluss zwischen M am Wasserturm und anschließendem W.		
Landschaftsökologische Einschätzung/ Kompensation:		- keine -		
Problembereich:		- keiner -		
Sachstand / Problemlösung:		Kein Aufstellungsbeschluss.		

3.6 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen werden hauptsächlich in der Innenstadt von Oschatz (wo diese Nutzungsart der bestehenden Struktur entspricht) sowie in unmittelbar an Gewerbegebiete anschließenden Bereichen ausgewiesen, wo die Möglichkeit geschaffen werden soll, dass sich kleinere, nicht störende Betriebe des Handels und aus dem Dienstleistungssektor sowie Wohnnutzung ergänzen können. Insgesamt werden 11,1 ha gemischte Baufläche neu ausgewiesen. Als teilweise oder ganz bereits überbaut sind die Flächen Fliegerhorst anzusehen, so dass sich die Inanspruchnahme derzeit unbebauter Flächen auf ca. 6,3 ha reduziert.

Tabelle 35: Geplante gemischte Bauflächen im Planungsgebiet

Stadtteil	Nr.	Name	Standort zur Ortslage	Größe (ha)
Fliegerhorst	6	Fliegerhorst	W von Oschatz	4,9
Oschatz	7	Südl. Einkaufszentrum	SW von Oschatz	3,4
Oschatz	8	Nordstraße	N	1,9
Oschatz	9	Nord/West	NW, zwischen B6 u. Merkwitzer Str.	0,9
Gesamt				11,1

Im folgenden erfolgt eine Aufzählung der Gebiete mit Angabe über den aktuellen Planungsstand (September 2000) sowie zu evtl. auftretenden Problemen und deren

Lösungsansatz. Ebenfalls enthalten sind landschaftsökologische Einschätzungen und Hinweise zu möglichen Kompensationsmaßnahmen.

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
6	Fliegerhorst	M	4,9	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Mischnutzung des ehemaligen Militärstandorts bei größtmöglichem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Durch Ausweisung als M Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen für den Grundbedarf des Wohngebietes möglich.		
Landschaftsökologische Einschätzung::		siehe Gebiet Nr. 1		
Problembereich:		siehe Gebiet Nr. 1		
Sachstand / Problemlösung:		siehe Gebiet Nr. 1		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
7	Oschatz - südl. Einkaufszentrum	M	3,4	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Abrundung des neuen Gewerbegebiets im Westen von Oschatz zu den angrenzenden Wohnflächen und Kleingartengebieten.		
Landschaftsökologische Einschätzung/ Kompensation:		- keine -		
Problembereich:		- keiner -		
Sachstand / Problemlösung:		Kein Aufstellungsbeschluss.		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
8	Oschatz - Nordstraße	M	1,9	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Nutzung innerstädtischer Flächen. Ausweisung als M wegen angrenzender Gewerbegebietsflächen.		
Landschaftsökologische Einschätzung:		- keine -		
Problembereich:		- keiner -		
Sachstand / Problemlösung:		Kein Aufstellungsbeschluss.		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
9	Oschatz - Nord/West	M	0,9	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Erweiterung der in den letzten Jahren neu entstandenen Wohnbauflächen im Nordwesten von Oschatz. Ausweisung als M wg. Nähe zur B 6.		
Landschaftsökologische Einschätzung/ Kompensation:		Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften sind durch Renaturierungsmaßnahmen am Merkwitzer Bach kompensierbar, da dieses Fließgewässer durch den Bau des Rückhaltebeckens an den Oberflächenwasserabfluss angeschlossen ist.		
Problembereich:		- keiner -		
Sachstand / Problemlösung:		Für das Gebiet werden Einschränkungen hinsichtlich der Immissionen im Bebauungsplan festgelegt sowie Lärmschutz zu angrenzenden Wohngebieten vorgeschrieben.		

3.7 Dorfgebiete

Dorfgebiete werden in den dörflichen Ortsteilen der Stadt Oschatz ausgewiesen. Dabei handelt es sich ausschließlich um innerörtliche Lückenschließungen oder um Abrundungen. Damit wird den Ortsteilen in eingeschränktem Maße ein Entwicklungsspielraum zugebilligt, der jedoch großflächige Ausweisungen von neuen Gebieten ausschließt.

Betont werden muss besonders der vorsorgliche Charakter der ausgewiesenen geplanten Dorfgebiete. Hier soll den betroffenen Ortsteilen in gewissem Rahmen die Möglichkeit zur Eigenentwicklung gegeben werden. Da der Flächennutzungsplan kein Umsetzungsgebot erwirkt, ist davon auszugehen, dass von diesen Flächen nur bei einem tatsächlichen Bedarf, der i.d.R. aus dem Ort selber kommen sollte, umgesetzt werden. Dabei wurden Flächen gesucht, die keine ökologisch wertvollen Bereiche in Anspruch nehmen und die verkehrstechnisch ohne Probleme anzubinden sind. Die im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsuren zwischen den verschiedenen Ortsteilen (siehe Teil B, Kap. 4.3) können bei Realisierung der Dorfgebiete einbezogen und ausgeformt werden.

Der Umfang der geplanten Dorfgebiete umfasst insgesamt 7,7 ha.

In Tabelle 36 sind die geplanten Dorfgebiete der Stadt Oschatz dargestellt.

Tabelle 36: Geplante Dorfgebiete im Planungsgebiet

Stadtteil	Nr.	Name	Standort zur Ortslage	Größe (ha)
Merkwitz	10	Merkwitz 1	SO	0,8
Merkwitz	11	Merkwitz 2	SO	1,8
Lonnewitz	12	Lonnewitz 1	S	0,9
Lonnewitz	13	Lonnewitz 2	S	1,0
Schmorkau	14	Schmorkau 1	W	1,4
Schmorkau	15	Schmorkau 2	W	0,4
Saalhausen	16	Saalhausen 1	SW	0,4
Saalhausen	17	Saalhausen 2	S	0,7
Rechau	18	Rechau	SO	0,3
Gesamt				7,7

3.8 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind in den letzten Jahren in größerem Umfang in den Gewerbegebieten Oschatz-Nord, Oschatz-West und Oschatz-Ost (Lonnewitz) neu entstanden und besiedelt worden. Im Rahmen des vorliegenden FNP kann daher auf die weitere großflächige Ausweisung neuer Gewerbegebiete verzichtet werden. Vielmehr soll der Schwerpunkt der weiteren Gewerbeentwicklung in der Ausnutzung der noch bestehenden Potentiale in den genannten Gebieten sowie dem Altstandort an der Döllnitz liegen. Geplante gewerbliche Bauflächen werden daher lediglich im nördlichen und südöstlichen Teilbereich des Konversionsgeländes Fliegerhorst auf einer Gesamtfläche von 12,6 ha ausgewiesen. Dabei werden für den südöstlich gelegenen Teilbereich Einschränkungen hinsichtlich des anzusiedelnden Gewerbes vorgesehen.

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
19	Fliegerhorst	G	9,3 + 3,3 ha	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Mischnutzung des ehemaligen Militärstandorts bei größtmöglichem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Einziges neu ausgewiesenes Gewerbegebiet im Planungsraum. Durch großzügige Ausweisung von Grünflächen und eine Einschränkung des anzusiedelnden Gewerbes im Südosten wird im Gebiet ein Puffer zwischen G und südlich anschließendem W geschaffen. Die gleichzeitige Ansiedlung von G, M und W bietet die Möglichkeit der wohnortnahen Arbeitsplätze.		
Landschaftsökologische Einschätzung/ Kompensation sowie Problembereich:		siehe Gebiet Nr. 1		
Sachstand / Problemlösung:		siehe Gebiet Nr. 1 . Aufstellungsbeschluss vorhanden.		

3.9 Sondergebiete

Im Bereich südlich des Freizeitbades wird auf einer Fläche von 4,0 ha ein geplantes Sondergebiet Erholung nach §10 BauNVO ausgewiesen.

Östlich des Freizeitbades wird auf einer Fläche von 5,4 ha ein geplantes Sondergebiet Freizeit nach §11 BauNVO ausgewiesen.

Auf einer kleineren Fläche des ehemaligen Fliegerhorstes wird auf einer Fläche von 1,9 ha ein geplantes Sondergebiet Sport und Freizeit nach §11 BauNVO ausgewiesen.

Insgesamt werden geplante Sondergebiete auf einer Gesamtfläche von 11,3 ha ausgewiesen.

Mit den südlich und östlich des Freizeitbades ausgewiesenen Sondergebieten beabsichtigt die Stadt Oschatz, die Freizeit- und Erholungseinrichtungen der Stadt mit neuem Freizeitbad, Tierpark und Stadtpark zu konzentrieren. Im Rahmen der geplanten Landesgartenschau (2006) sollen diese Bereiche in das Gartenschauland (zusammen mit dem östlich der Döllnitz gelegenen Stadtpark einbezogen werden).

Im Bereich südlich des Freizeitbades ist im genehmigten Flächennutzungsplan ein geplantes Sondergebiet Freizeit auf einer Fläche von 4,0 ha nach §11 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend des zwischenzeitlich durchgeführten landschaftsarchitektonischen Wettbewerbes zur Ausgestaltung der Landesgartenschau und dem darauf basierenden Konzept für die 4. sächsische Landesgartenschau Oschatz 2006 (LAGO) ist für diesen Teilbereich die Errichtung mehrerer kleinerer Bungalows zu Verkaufszwecken im Rahmen der LAGO und einer Nachnutzung zu Erholungszwecken geplant. Hierzu wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die geschilderten Nutzungsabsichten entsprechen einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO. Aus diesem Grunde wird die bisherige Ausweisung eines geplanten Sondergebietes Freizeit nach §11 BauNVO entsprechend geändert. Der Teilbereich wird nunmehr als geplantes SO Erholung nach §10 BauNVO ausgewiesen.

Entsprechend des vorliegenden Konzeptes für die 4. sächsische Landesgartenschau Oschatz 2006 soll im östlich des Freizeitbades ausgewiesenen Sondergebiet Freizeit der sogenannte „Auenpark“ realisiert werden. Dieser integriert den bestehenden Heimattierpark in das LAGO-Konzept und entwickelt diesen räumlich und gestalterisch weiter. Das geplante Sondergebiet Freizeit erfasst das Areal des bestehenden Heimattierparkes einschliesslich einer Erweiterung in nördlicher Richtung bis zur Freiherr vom Stein Promenade und in südlicher Richtung im Bereich der Döllnitzaue. In den Erweiterungsbereichen ist eine weniger intensive Nutzung (Freigehege) als im bereits bestehenden Heimattierpark geplant.

Im südlichen angrenzenden Bereich sieht das LAGO-Konzept die Errichtung eines stehenden Gewässers, dem sogenannten „Rosensee“ vor. Diese Planung ist nicht Bestandteil des geplanten Sondergebietes Freizeit und nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Planung der Landesgartenschau muss dafür Sorge getragen werden, dass die aus naturschutzfachlicher Sicht gebotenen besonderen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeplant und umgesetzt werden.

Im Folgenden werden die Gebiete einzeln betrachtet und der Planungsstand wiedergegeben:

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
20	Oschatz - südl. Freizeitbad	SO Erholung	4,0	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Konzentration von Erholungseinrichtungen im Süden der Stadt, Teilbereich des geplanten Landesgartenschau Geländes		
Landschaftsökologische Einschätzung / Kompensation:		Als Kompensationsfläche für dieses Gebiet sind Maßnahmen im Stadtpark Oschatz und an der Döllnitz geeignet. Eine Umgestaltung des Parks sollte sowohl unter gestalterischen Aspekten als auch dem Gesichtspunkt der Biotopverbesserung erfolgen. Diese Maßnahmen dienen zugleich der Entwicklung einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur zwischen Kleinforst und dem Stadtgebiet.		
Problembereich:		- keiner -		
Sachstand / Problemlösung:		Aufstellungsbeschluss vorhanden		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
21	Oschatz - östl. Freizeitbad	SO Freizeit	5,4	
Städtebauliche Begründung:		Sinnvolle Konzentration von Freizeiteinrichtungen im Süden der Stadt, Teilbereich des geplanten Landesgartenschau Geländes, Schaffung einer attraktiven und zeitgemäßen Freizeit- und Erholungslandschaft in der Döllnitzau und deren Verknüpfung mit dem Stadtkörper. Erweiterung des vorhandenen Heimattierparks mit extensiven Nutzungen.		
Landschaftsökologische Einschätzung / Kompensation:		Als Kompensationsflächen für dieses Gebiet sind Maßnahmen im Bereich der Döllnitz geeignet. Eine Umgestaltung des Heimattierparks sollte sowohl unter gestalterischen Aspekten als auch dem Gesichtspunkt der Biotopverbesserung insbesondere in den weniger nutzungsintensiven Bereichen erfolgen. Die Maßnahmen zur Realisierung des Auenparks dienen zugleich der Entwicklung einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur zwischen Kleinforst und dem Stadtgebiet.		
Problembereich:		- das Plangebiet befindet sich im landschaftsökologisch besonders sensiblen Auenbereich der Döllnitz – der Nachweis der Ausgleichbarkeit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erbringen.		
Sachstand / Problemlösung:		Aufstellungsbeschluss vorhanden.		

Nr.:	Ortsteil - Name:	Nutzungsart:	Größe (ha):	
22	Fliegerhorst	SO Sport und Freizeit	1,9	
Städtebauliche Begründung:		Bietet Möglichkeiten zu Sport- und Freizeitaktivitäten für die Einwohner des Fliegerhorsts.		
Landschaftsökologische Einschätzung / Kompensation:		siehe Gebiet Nr. 1		
Problembereich:		siehe Gebiet Nr. 1		
Sachstand / Problemlösung:		siehe Gebiet Nr. 1		

3.10 Gemeinbedarfsflächen

Geplante Gemeinbedarfsflächen sind im FNP nicht ausgewiesen.

3.11 Grünflächen

Geplante öffentliche Grünflächen liegen in größerem Umfang im Gebiet des ehemaligen Fliegerhorstes. Sie befinden sich dort zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den Wohnbauflächen.

Geplante Kleingartenflächen werden in Altoschatz nördlich des Friedhofs auf einer Fläche von 0,4 ha ausgewiesen.

3.12 Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung

Die Kläranlage der Stadt Oschatz wird innerhalb des bereits bestehenden, bisher aber ungenutzten Betriebsgeländes ausgebaut und dem Stand der Technik angepasst. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser dargestellt. Sie umfasst ca. 2,2 ha. Gemäß Landesentwicklungsplan ist für Vorhaben, die notwendigerweise unter fachplanerischen Aspekten und unter Beachtung des Schutzzweckes in Flußauen ihren Standort haben, das Freihaltungsgebot für Be- und Verbauung aufgehoben (LEP, Ziel III 2.2.6).

3.12.1 Stromversorgung

Zur Stabilisierung der Elektroenergieversorgung und Gewährleistung der Versorgungssicherheit sind neben den bestehenden 110-kV-Anlagen weitere Leitungsverbindungen notwendig. Die Baumaßnahmen dazu sind nach dem Jahr 2000 geplant. Im Planungsraum soll im Norden eine 100-kV-Leitung errichtet werden, die nördlich Merkwitz an die bestehende 110-kV-Leitung anschließt. Diese ist im FNP als 110-kV-Leitung (geplant) enthalten.

3.13 Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung der Stadt soll nach dem Jahr 2000 verlagert werden, da die gesetzlichen Anforderungen an die Reinheit des Wassers bei der Trinkwasserförderung inmitten der Stadt nur schwer eingehalten werden können. Als Alternative zur derzeitigen Wasserversorgung werden die folgenden Varianten diskutiert:

1. Errichtung eines Wasserwerkes Großböhla-Lamperswalde
2. Errichtung eines Wasserwerkes Schirmentz
3. Fremdwasserversorgung durch die Elbaue-Ostharz-GmbH
4. Fremdwasserversorgung durch Riesa-Großenhain

Eine abschließende Entscheidung über die zu realisierende Variante steht noch aus.

3.14 Windkraftanlagen

Im Flächennutzungsplan sind keine geplanten Windkraftanlagenstandorte ausgewiesen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 21.1.1999 wurde ein ca. 45 ha großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windkraftanlagen westlich der Ortslage Thalheim ausgewiesen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat sich jedoch herausgestellt, dass dieses Sondergebiet insbesondere unvereinbar mit den Belangen der Flugsicherheit bezüglich des Sonderlandeplatzes Oschatz ist (siehe Teil C, Kapitel 4.4). Zudem wurden Bedenken einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und einer Störung wesentlicher Sichtbeziehungen vorgetragen. Aus diesen Gründen hat der Stadtrat Oschatz beschlossen an dieser Planung nicht weiter festzuhalten.

Zudem plant zwischenzeitlich die Nachbargemeinde Naundorf die Errichtung eines Windparks. Die Planung befindet sich derzeit (Stand: März 2001) in der Trägerbeteiligung. Derartige Gruppenanlagen sollen untereinander einen Mindestabstand von 5 km einhalten. Die ursprüngliche Planungsabsicht zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Windkraftanlagen westlich der Ortslage Thalheim würde diesen Mindestabstand unterschreiten. Auch aus diesem Grunde ist an der ursprünglichen Planungsabsicht nicht mehr festzuhalten.

Die Zulässigkeit von Windkraftanlagen regelt sich somit nach § 35 (1) BauGB. Hiernach sind Windkraftanlagen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig, sofern ihnen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Geplante Windkraftanlagenstandorte bedürfen somit einer Einzelfallprüfung.

Die folgenden Belange können der Errichtung von Windkraftanlagen im Planungsgebiet entgegenstehen:

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich der landschaftsprägenden Kuppenlandschaften des Wermisdorf Collmer Hügelgebietes und des Oschatzer Hügelgebietes mit der landschaftsprägenden Einzelkuppe des Collmberges und des Liebschützer Höhenzuges. Diese Hügelgebiete sind aus Gründen der Erhaltung des besonders sensiblen Landschaftsbildes nicht geeignet als mögliche Standorte für Windkraftanlagen (siehe auch Plankapitel 4.3. des Regionalplanes Westsachsen).

Windkraftanlagenstandorte sollten im Plangebiet einen Abstand von 500 m, jedoch mindestens dem 10fachen der Nabenhöhe der Anlagen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) einhalten, um mögliche Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärmemissionen und durch Schattenschlag, auszuschließen (siehe auch Plankapitel 6.3.7. des Regionalplanes Westsachsen). Durch die relativ starke Zersplitterung der Siedlungskörper im Oschatzer Raum ist ein Grossteil des Plangebietes aus diesem Grunde ungeeignet zur Errichtung von Windkraftanlagen. Zudem sind auch die Siedlungsabstandsflächen von benachbarten Ortsteilen zu berücksichtigen, welche teilweise in das Plangebiet hineinreichen.

Wichtige Sichtachsen sollten von Windkraftanlagen freigehalten werden. Im Planungsgebiet sind dieses insbesondere die Blickbeziehungen auch aus größerer Entfernung zur landschaftsprägenden Einzelkuppe des Collmberges und zum Liebschützer Höhenzug. Blickbeziehungen auf die sehr kompakte Oschatzer Stadtsilhouette (mit Aegidienkirche und Rathhausturm) sind ebenfalls freizuhalten. Auch wichtige Blickbeziehungen zu städtebaulichen Dominanten in den ländlichen Ortsteilen (z. B. Kirchtürme) sollten von Windkraftanlagen freigehalten werden.

Zu sensiblen Landschaftsbestandteilen wie zu offenen Gewässern und Waldflächen ist ein Abstand von 300 m einzuhalten.

Zu Hauptverkehrsstraßen und Hochspannungsleitungen ist aus Gründen der Gefahrenabwehr (z. B. Eisschlag) ein Abstand von 50 m einzuhalten.

Durch den Sonderlandeplatz Oschatz sind die folgenden spezifischen Restriktionen aus luftverkehrlicher Sicht zu berücksichtigen, welche der Errichtung von Windkraftanlagen im Planungsgebiet entgegenstehen können (siehe auch Kapitel 4.4. / Anhang):

Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen auf 100 m im Umkreis von 10 km um den Bezugspunkt (Sonderlandeplatz Oschatz, ca. 153 m ü. NN) gem. § 14 Abs. 2 LuftVG (erläuternde Darstellung im Anhang).

Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Oschatz im Radius von 1.500 m um den Bezugspunkt (Sonderlandeplatz Oschatz, ca. 153 m ü. NN) gem. § 17 LuftVG (nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan)

Hindernisbegrenzungsfläche zur Sicherung des Startens und des Landens in 1.000 m Abstand zur Landebahn und 45 m Höhe über dem Bodenniveau und im Bereich von 1.000 m bis 2.000 m Abstand zur Landebahn bis 100 m Höhe ansteigend (erläuternde Darstellung im Anhang).

Überflugkorridore für den Sichtanflug des Sonderlandeplatzes (Flugplatzrunden) gem. Genehmigungsbescheid vom 27.11.1997 des Luftverkehrsamtes Sachsen.

Neben den o.g. Belangen die der Errichtung von Windkraftanlagen entgegenstehen können, ist zudem zu berücksichtigen, dass die Errichtung nur zulässig ist, sofern die Erschließung gesichert ist. Diese bedeutet insbesondere, dass die Einspeisung der erzeugten elektrischen Energie in das bestehende Stromnetz an dem geplanten Standort möglich ist.

4 VERKEHRSPLANUNG

4.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für die Region Westsachsen soll ein attraktives, leistungsfähiges und bedarfsorientiertes Netz für den ÖPNV als Aufgabe für die Daseinsvorsorge aufgebaut bzw. ausgebaut werden (Regionalplan Westsachsen). Dazu sollen für den Nahverkehrsraum der Region ein flächendeckender Tarif- und Verkehrsverbund geschaffen sowie länder- bzw. regionsübergreifend abgestimmte Nahverkehrskonzepte mit einheitlicher Fahrplan- und Tarifgestaltung erstellt werden (Regionalplan Westsachsen).

Für die Stadt Oschatz wird die Anbindung des Gebietes am Fliegerhorst an den ÖPNV von hoher Priorität sein. Dazu ist ein leistungsfähiger Buspendelverkehr mit festen Takten einzurichten, der die zusätzliche Belastung der Innenstadt mit Individualverkehr aus diesem Gebiet einschränkt.

4.2 Schienenverkehr

Laut Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998) ist in der Region ein funktionsfähiges Kernnetz mit elektrifizierten, schnell befahrbaren Strecken für Geschwindigkeiten von 160 bis 250 km/h und einem Ergänzungsnetz für den Personennahverkehr zu schaffen. Der Schienenverkehr soll so verbessert werden, dass der Zunahme des Personen- und Güterverkehrs auf der Straße entgegengewirkt wird und Verbesserungen im Personenfernverkehr nicht zu Lasten der Qualität des übrigen Schienenverkehrs erfolgen.

Die Deutsche Bahn AG hat die Bahnstrecke Leipzig-Wurzen-Oschatz -Dresden für ICE-Züge ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus ist es im Planungsgebiet zu Kurvenbegradigungen und einem Brückenneubau über die Döllnitz gekommen.

Seit August 2000 ist die traditionsreiche Döllnitzbahn in das regionale Nahverkehrsnetz eingebunden und verbindet werktags im 2 Stunden Takt die Stadt Mügeln mit der Stadt Oschatz. Die Zugfahrzeiten der Döllnitzbahn sind mit den Zugfahrzeiten der Deutschen Bahn AG (Bahnhof Oschatz) abgestimmt.

Darüber hinaus wird die Döllnitzbahn im Schülerverkehr zwischen den Städten Mügeln und Oschatz eingesetzt.

4.3 Straßenverkehr

Gemäß Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998) sollen vorrangig die Straßen im Zuge der Achsen ausgebaut werden. Im Planungsraum gehört dazu der Ausbau der B 6.

Im Raum zwischen den Achsen soll gemäß Regionalplan Westsachsen der Ausbau des Straßennetzes so erfolgen, dass die Qualität des bestehenden Netzes verbessert, die Erreichbarkeit peripherer Räume gestärkt und regionaler Durchgangsverkehr vermieden wird. Dazu ist im Planungsraum vorrangig die S 30 von Oschatz nach Hof/Salbitz (Anschluss B 169) auszubauen.

4.3.1 Ausbau der B 6

Im Zuge dieses Ausbaus sieht der Regionalplan Westsachsen (Satzungsbeschluss vom 26.6.1998) eine Ortsumgehung für Oschatz vor. Diese Ortsumgehung ist im Bundesverkehrswegeplan unter "weiterer Bedarf" und im Landesverkehrsplan in die Straßenkategorie A II eingeordnet und wird vom Straßenbauamt Döbeln-Torgau geplant.

Im bisherigen Flächennutzungsplanverfahren ist die ursprünglich favorisierte Trasse (N1: Ostanbindung - Bahnhof Oschatz / Einbindung östlich hinter der Ortslage Lonnewitz) favorisiert worden. Dieser Trassenverlauf wurde zwischenzeitlich von mehreren Fachbehörden u.a. wegen der erheblichen Zerschneidungseffekte und des siedlungsfernen Trassenverlaufs kritisiert.

Nach erfolgter Abstimmung der Stadtverwaltung Oschatz mit dem zuständigen Straßenbauamt und dem Regierungspräsidium Leipzig im August 2000 wird nunmehr die Variante 1.3 (zukünftig Variante 1.2) als Vorzugstrasse im Flächennutzungsplan dargestellt.

Diese Variante (Bahnhof Oschatz / Einbindung am Ostrand des beräumten ehemaligen Kasernengeländes) hat einen siedlungsnahen Trassenverlauf, verursacht geringere Zerschneidungseffekte und ist zudem kostengünstiger.

Da ein Linienbestimmungsverfahren bisher noch nicht durchgeführt worden ist, ist die Vorzugstrasse als "nicht endgültig abgestimmter Trassenvorschlag, Änderungen möglich" im FNP dargestellt. Voraussetzung für die Realisierung dieser Trasse ist die Auflösung der Trinkwasserschutzzone Oschatz. Die Eintragung des Trassenkorridors im FNP ersetzt die Linienbestimmung nach dem Fernstraßengesetz nicht. Bei der Festlegung der endgültigen Linie und Trasse im Rahmen der Linienbestimmung und der Planfeststellung kann es zu Abweichungen von der dargestellten Trasse kommen.

Landschaftsökologische Einschätzung

Durch die Vorzugstrasse der Ortsumgehung ist ein weitgehend konfliktarmes Gebiet betroffen. Zudem werden durch den siedlungsnahen Verlauf Zerschneidungseffekte minimiert und auch die Flächenversiegelung im Vergleich zur ursprünglich favorisierten Trasse erheblich reduziert. Die Trinkwasserschutzgebiete im Auebereich der Döllnitz sind hier jedoch ein sehr bedeutender Konfliktpunkt, so dass besonders das Schutzgut Wasser bei der Planung Schwerpunkt von Kompensationsmaßnahmen ist. Für allgemeine Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des Schutzgutes bietet sich die Döllnizaue, sowohl im Stadtgebiet, als auch nordöstlich davon an.

4.3.2 Ausbau der S 30

Im Zuge des Ausbaus ist eine Ortsumfahrung von Zöschau geplant. Darüber hinaus soll die S 30 zukünftig über die vorhandene Gewerbegebietsstraße und im Bereich des Kasernengeländes auf die geplante Ortsumgehung der B6 (siehe Kapitel 4.3.1.) einbinden. Die Trasse ist im FNP dargestellt. Dabei handelt es sich um das Planungsstadium des Vorentwurfs, bei dem im weiteren Verlauf des Planungsprozesses noch Änderungen möglich sind. Die Trasse ist im FNP daher als "nicht endgültig abgestimmter Trassenvorschlag, Änderungen möglich" dargestellt.

Landschaftsökologische Einschätzung

Die Ortsumgehung Zöschau stellt auch mit ihrer ortsnahen Variante einen Eingriff im Auebereich des Sandbaches dar. Da das gesamte Sandbachtal im Regionalplan als Vorranggebiet für Natur- und Landschaftsschutz ausgewiesen ist, stellen Bauvorhaben in diesem Bereich ein hohes Konfliktpotential dar. Der Rückbau der Stallanlage am westlichen Siedlungsrand, die ebenfalls den Auebereich des Sandbaches beeinträchtigt, bietet jedoch die Möglichkeit, den Eingriff durch den Straßenbau zu kompensieren. Eine Entwicklung der Streuobstwiese am Pfarrberg und eine bessere Vernetzung des Feldgehölzes mit den Biotopen

am Mühlteich können erreicht werden, wenn die Abzweigung der Ortsumgehung südlich des Pfarrberges erfolgt.

4.4 Luftverkehr

Der Flugplatz Oschatz soll als Sonderlandeplatz vorwiegend dem Luftsport dienen und auf Anfrage auch für den Allgemeinen Verkehr offen sein.

Mit Bescheid vom 27.11.1997 wurde für den Sonderlandeplatz Oschatz eine Änderungsgenehmigung erteilt. Er unterliegt den Richtlinien für die Genehmigung der Anlage und des Betriebes von Landeplätzen für Flugzeuge. Der Platz ist der Klasse 3 zugeordnet und füllt insbesondere den Zweck zur Ausübung luftsportlichen Tätigkeiten.

In Übernahme der Bestimmungen des Ministeriums für Verkehrswesen der DDR ist für den Sonderlandeplatz ein Bauschutzbereich von 1.500 m im Radius um den Mittelpunkt des Flugplatzes festgelegt. Innerhalb dieses Bereichs sind Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von max. 15m regelmäßig zulässig. (Darstellung im Flächennutzungsplan).

Für den An- und Abflug sind Platzrunden und - nur für die Motorflugzeuge - die Flughöhen festgelegt. Gebäude mit einer Gesamthöhe > 15 m haben einen Abstand von 300m zu den Überflugkorridoren einzuhalten (siehe Anhang – Restriktionen durch den Sonderlandeplatz Oschatz).

Um die Sicherheit des Luftverkehrs zu gewährleisten, sind zur Erreichung einer Hindernisfreiheit des Flugplatzes zudem Hindernisbegrenzungsflächen definiert. Der freizuhaltende Flugraum ergibt sich wie folgt: in 1000 m Abstand zur Landebahn und 45 m Höhe über den Boden und im weiteren ca. 1000 m bis 100 m Höhe ansteigend.

Außerdem besteht eine Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen auf 100m im Umkreis von 10 km um den Sonderlandeplatz Oschatz (gem. §14 Luftverkehrsgesetz). Geplante bauliche Anlagen die diese Höhenbegrenzung überschreiten benötigen in jedem Einzelfall zwingend die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (siehe Anhang – Restriktionen durch den Sonderlandeplatz Oschatz).

4.5 Radwegekonzeption

Von der Stadt Oschatz wurde eine Radwegekonzeption erstellt, die aus Gründen der Lesbarkeit des Rechtsplans separat im Anhang als Themenkarte dargestellt ist. Von besonderer Bedeutung ist dabei die zwischenzeitlich erfolgte Anbindung des Fliegerhorstes für Radfahrer durch einen parallel zur Wermsdorfer Straße vorgesehenen Radweg.

5 TELEKOMMUNIKATION

Die Deutsche Telekom AG plant die Einrichtung einer Richtfunkstrecke von Oschatz in Richtung Collm. Diese Strecke ist mit der 200 m-Schutzzone im FNP dargestellt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

6 BERGBAUFLÄCHEN

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bergwerkseigentum oder sonstige Bergbauberechtigungen.

7 LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSEINRICHTUNGEN

Die als landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen (LE) ausgewiesenen Produktionsstandorte der Landwirtschaft im Außenbereich sind hinsichtlich ihrer aktuellen und zukünftigen Nutzung zu prüfen. Stellt sich heraus, dass einige Anlagen langfristig nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, so ist ihr Rückbau anzustreben.

8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft lassen sich in drei verschiedene Gruppen untergliedern:

- Erhaltung von Vegetationsbeständen und Biotoptypen (Biotoppflege)
- Flächenhafte Maßnahmen
- Linienhafte Maßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen biotypbezogen aufgeführt. Dabei wird der Bezug zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans hergestellt. Die im Flächennutzungsplan integrierten Maßnahmen des Landschaftsplans wurden aus Gründen der Lesbarkeit zusammengefasst. Sie sind im Maßnahmenplan des Landschaftsplans differenzierter dargestellt und können bei geplanter Umsetzung von Maßnahmen dort genauer zugeordnet werden. Der Landschaftsplan enthält auch genauere Angaben hinsichtlich der Pflege und Entwicklung zur Erhaltung von Vegetationsbeständen und Biotoptypen. Die Waldflächen werden mit eingeschlossen, obwohl sie gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald und nicht als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind.

Planungen an Gewässern, die über eine Unterhaltung der Gewässer hinausgehen und den Ausbau derselben bedeuten, bedürfen gem. § 31 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes eines Planfeststellungsverfahrens einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung. Dies betrifft im Planungsraum Teile der Maßnahmengruppen G und H.

Tabelle 37: Erläuterung der landschaftsökologischen Maßnahmen

Darstellung im FNP	Art der Maßnahme
1. Wälder und Forste	
Pflege und Entwicklung (Erhaltung)	Weiterführung der forstwirtschaftlichen Nutzung Verringerung des Anteils an Nadelholz - Entfernen von Pappeln oder fremdländischen sowie nicht standortgerechten Arten aus dem Bestand
Pflege und Entwicklung	Weiterführung der forstwirtschaftlichen Nutzung Beibehaltung der Bestockung mit heimischen, standortgerechten Arten - Aufbau artenreicher Mischbestände
Pflege und Entwicklung	Aufgabe der Forstwirtschaftlichen Nutzung - Durchführen von waldbaulichen Maßnahmen zur Erhöhung des Naturschutzwertes
Maßnahme F	- Entwicklung von Waldsäumen
Maßnahme F	- Entwicklung von Waldmänteln
Maßnahme C	- Entwicklung von naturnahen Waldzellen durch Sukzession
2. Gehölze, Hecken, Baumreihen	
Pflege und Entwicklung	- Sicherung des Bestandes von Hecken und Gehölzen - Entwicklung von Krautsäumen und andere strukturverbessernde Maßnahmen
Pflege und Entwicklung	- Sicherung des Bestandes von Hecken, Gehölzen - allmähliche Änderung der Artenzusammensetzung - Ansiedlung heimischer, standortgerechter Arten - Entwicklung von Krautsäumen und andere strukturverbessernde Maßnahmen
Maßnahme D	- Neuanlage von Hecken durch Sukzession
Maßnahme D	- Förderung erwünschter Arten durch Pflegemaßnahmen

Darstellung im FNP	Art der Maßnahme
Maßnahme D	- Neuanlage von Hecken, Gehölzen durch Pflanzung - Typ Feldhecke - Typ gewässerbegleitendes Gehölz - Typ Siedlungshecke
Pflege und Entwicklung	- Ergänzung, Erhalt, Pflege von Baumreihen, Alleen, Einzelbäumen
Maßnahme E	- Neuanlage von Baumreihen, Alleen, Einzelbäumen mit großkronigen Baumarten
Maßnahme E	- Neuanlage von Baumreihen, Alleen mit Obstbäumen traditioneller Sorten
Maßnahme E	- Neuanlage von Kopfbäumen, Kopfbaumreihen
Pflege und Entwicklung	- Umwandlung von Hybridpappeln in Kopfbäume
Pflege und Entwicklung	- Erhalt, Sicherung von Feldgehölzen Entnehmen von Nadelbäumen und fremdländischen Arten Entwicklung von Strauch- und Krautsäumen zum Offenland
Maßnahme A1	- Neuanlage von Feldgehölzen durch Pflanzung Verwendung heimischer, standortgerechter Arten Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumstruktur
Maßnahme A1	- Neuanlage von Feldgehölzen durch Sukzession Förderung erwünschter Arten durch Pflegemaßnahmen
Pflege und Entwicklung	- Erhalt und Aufwertung von Streuobstwiesen Mahd und Ausmagerung des Grünlandes Baumschnitt
Maßnahme A2	- Neuanlage von Streuobstwiesen
3. Hochstauden- und Ruderalflächen, Krautsäume	
Maßnahme I	- Anlage bzw. Entwicklung von Hochstaudensäumen
Maßnahme I	- Anlage bzw. Entwicklung von Hochstaudenflächen
Pflege und Entwicklung	- Sicherung von Ruderalflächen - längstmöglicher Erhalt von Ruderalflächen
Pflege und Entwicklung	- Ausmagerung von Ruderalflächen, Entwicklung von Magerbiotopen
4. Grünland, Acker	
Pflege und Entwicklung	- Sicherung und Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung
Maßnahme C	- Umwandlung von Acker in Grünland
	- Wiedervernässung von Grünlandbereichen
5. Gewässer	
Pflege und Entwicklung	- Sicherung und Schutz naturnaher Stillgewässer Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität
Maßnahme H	- Öffnen von verrohrten Fließgewässerabschnitten
Maßnahme G	- Herstellen eines naturnahen Ausbauprofils - Abflachen der Uferböschung - Wechsel der Böschungsneigung
Maßnahme G	- Entwicklung natürlicher Fließgewässerabschnitte - Maßnahmen zur Entfaltung der natürlichen Fließgewässerdynamik - Unterhaltungsmaßnahmen nur zur Gefahrenabwehr

Der Umfang der aufgeführten linienhaften Maßnahmen lässt sich nur schwer ermitteln, da sie im Flächennutzungsplan nur symbolisch dargestellt sind und die Flächeninanspruchnahme z.B. bei Gewässern je nach Breite des Gewässers erheblich differieren kann. Für die flächenhaften Maßnahmen wurden die im folgenden aufgeführten Flächengrößen ermittelt:

Tabelle 38: Flächenbedarf für die flächenhaften landschaftsökologischen Maßnahmen

Maßnahme	Flächenbedarf (ca. ha)
<i>Ausgleichsflächen</i>	
Ruderalflächen nördl. Fliegerhorst (AF 1)	35
Steinbruch Oschatz (AF 2)	5
Zschöllau (AF 3)	6
Anlage von Gehölzen (A1 und A 2)	13,3
Umwandlung von Acker in Grünland (B)	110
Anlage von Wald (C)	2,6

Summe	172
-------	-----

Für Siedlungsgebiete macht der Landschaftsplan die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Vorschläge. Diese wurden im Flächennutzungsplan aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt. Darüber hinaus enthält die Tabelle weitere biotopverbessernde Maßnahmen.

Tabelle 39: Landschaftsökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Siedlungsbiotope sowie weitere biotopverbessernde Maßnahmen

	Art der Maßnahme
Gewerbegebiete	- Beräumen nicht genutzter Gewerbeanlagen - Durchführung von Maßnahmen zur Entsiegelung und Renaturierung der Flächen
	- Eingrünung von Gewerbeanlagen - Einbindung in die Landschaft
.	- Ermitteln von Entsiegelungspotentialen - Entsiegeln von Teilflächen
Siedlungsgebiete	- Erhalt der Dorfstruktur - keine Verdichtung des Siedlungsgebietes - Formulieren von Rahmenbedingungen zur Verwendung regionaltypischer Bauweisen und Baumaterialien - keine Ausweisung von Bauflächen außerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen (im Gartenland oder auf zentralen Dorfplätzen) - Sicherung begrünter Freiflächen, Gärten und Obstbestände sowie deren extensive Pflege
	- Neuanlage von Grünflächen und Umgestaltung der Außenanlagen unter dem Gesichtspunkt der Wohnumfeldverbesserung
	- Entwicklung von Grünstrukturen für den verdichteten Siedlungsbereich - Fassadenbegrünung, Baumreihen, Dachbegrünung
	- Sicherung des vorhandenen Grünflächenbestandes - besonderer Schutz von Bäumen, Gärten und anderen nicht öffentlichen Freiflächen
	- Lebensraumgestaltung in Kleingartenanlagen, Friedhöfen und Grünflächen - Nutzungsextensivierung - Erhalt der Klimaausgleichsfunktion - Entwicklung der gestalterischen Funktion für den städtischen Außenbereich
biotopverbessernde Maßnahmen im Rahmen weiterführender Planungen	
Ausgleichsflächen mit Kennziffer im Flächen-nutzungsplan	- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Verbesserung der Lebensraumqualität und der Biotopstruktur
	- Wohnumfeldverbesserung - Freiraumgestaltung

8.1 Aufforstungsflächen

Vom Sächsischen Forstamt Wermisdorf wird vorgeschlagen, den geringen Waldanteil im Planungsraum über Erstaufforstungen zu erhöhen. Dazu werden die folgenden Erstaufforstungsgewanne vorgeschlagen:

1. Eichberg bei Striesa: Vergrößerung des vorhandenen Waldgebietes um ca. 5 bis 10 ha auf landwirtschaftlich weniger ertragreichen Böden.
2. Hutberg (ehem. Deponie): Aufforstung der Deponie sowie eines Streifens um die Deponie in einer Größe von 10 bis 15 ha.
3. Gebiet des Stranggrabens: Aufforstung von schwer bewirtschaftbaren landwirtschaftlichen Flächen.
4. Gebiet Zöschau, Rechau (einschl. Deponie) und Weinberg: Aufforstung von erosionsgefährdeten landwirtschaftlichen Flächen sowie eines Grüngürtels um die Deponie.
5. Gebiet Mannschatz/Schmorkau: Erweiterung der vorhandenen kleinen Waldgebiete über Aufforstung ungünstiger landwirtschaftlicher Flächen.

8.2 Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 SächsNatSchG

Nach § 22 des Sächsischen Naturschutzgesetzes sollen alle Objekte in der Landschaft einen Schutzstatus erhalten, die in Teil B, Kap. 4.1.5 als schutzwürdige Objekte ohne Schutzstatus wiedergegeben sind. Diese Landschaftsbestandteile sind wertvolle und zum Teil landschaftsbildprägende Elemente, deren Erhalt für die "Belebung, Gliederung oder Pflege des Landschaftsbildes" sowie "zur Schaffung, Erhaltung oder Entwicklung von Biotopverbundsystemen" im Sinne des § 22 SächsNatSchG von großer Bedeutung ist.

8.3 Landschaftsökologische Hinweise und Maßnahmen zu den ländlichen Ortsteilen mit Dorfstruktur

Die im folgenden aufgezählten landschaftsökologische Hinweise und Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie sind als Anregungen aus landschaftsökologischer Sicht für Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsprogramme anzusehen und sollten bei entsprechenden Vorhaben berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen in den ländlichen Siedlungsgebieten richten sich auf den Erhalt der gewachsenen Siedlungs- und Erwerbsstrukturen in den Dörfern. Bei einer Weiterführung des Kleingewerbes und der Landwirtschaft innerhalb der Siedlungen kann die ökonomische Grundlage zur Erhaltung der Einzelhöfe, Gärten, Grünländer und Obstplantagen gelegt werden. Bei der Dorferneuerung und der Umgestaltung von Außenanlagen, wie Dorfängern und Plätzen, ist der ehemals hohe Anteil an Ruderalfluren, offenen Gräben, Mauern, Altbäumen und unverbauten Gewässern in diesen Bereichen zu berücksichtigen. Diese Strukturelemente charakterisieren nicht nur den Außenbereich der ländlichen Siedlungen, sondern stellen auch wertvolle Siedlungsbiotope dar. Die Dörfer im Oschatzer Gebiet sollen nicht durch die Ausweisung von Baugebieten weiter verdichtet werden. Bei der Modernisierung der Gebäude, insbesondere der Höfe, sind regionaltypische Materialien zu verwenden. Die Bauweisen sollen Lebensräume für verschiedene Tierarten der Siedlungen, wie Solitärbiene, Eulen und Kleinsäuger, erhalten beziehungsweise neu schaffen. Die Errichtung von Anlagen zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Siedlungsabwässer ist zur Verbesserung der Wasserqualität der Oberflächengewässer dringend notwendig.

Die Festlegungen im Sächsischen Wassergesetz (§ 66 SächsWG) und Richtlinien zur Planung von Abwasseranlagen (StUFA, 1993) sind Grundlage für Maßnahmen an den Abwasseranlagen. Die Dorfgebiete sollen aufgrund ihres hohen Entwicklungspotentials zu Schwerpunkten der Siedlungsökologie entwickelt werden.

8.3.1 Striesa

Vorrangige Aufgabe bei der Neugestaltung der Ortslage Striesa ist die Beräumung der Stallanlage am östlichen Ortsrand. Durch Neubegrünung der Fläche kann der Ortsrand deutlich besser in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Eine Weiterführung der Landwirtschaft auf dem Gut ist anzustreben. Der Teich am Südrand des Ortes ist durch Verringerung des Nährstoffeintrages und die Gestaltung naturnaher Uferstrukturen mit Ufergehölzen und dem Aufwachsen von Röhricht zu einem naturnahen Stillgewässer zu entwickeln. Der Erhalt des Ortscharakters durch Vermeidung weiterer Verdichtung sowie die Erhaltung und Entwicklung der Gärten und Obstbestände sowie des Altbaumbestandes sind weitere notwendige Maßnahmen.

8.3.2 Thalheim

In erster Linie sollen in der Ortslage Thalheim die bestehenden Siedlungsstrukturen erhalten werden. Eine weitere Verdichtung durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll unterbleiben. Eine Neugestaltung der Freiflächen soll den Dorfcharakter der westlichen Ortslage unterstreichen und gleichzeitig eine Überleitung zum verdichteten Ortsteil am Döllnitztal schaffen. Die Einbindung der Neubaugebiete am Döllnitztal in den Ort und die Landschaft ist vordringliche Maßnahme der Grünordnungsplanung in Thalheim.

8.3.3 Limbach

In der Ortslage Limbach soll die ausgeprägte Siedlungsstruktur mit Dorfplatz, Einzelhöfen und Gartenland erhalten werden. Dazu ist es notwendig, eine weitere Verdichtung des Siedlungsgebietes durch Neuweisung von Bauflächen zu vermeiden. Neubauten müssen sich von der Bauausführung, dem Material und der Lage her in das von Ziegelbauten und zurückgesetzten Hoflagen geprägte Ortsbild einpassen. Die Gestaltung der Freianlagen soll sich sowohl bei der Pflanzenwahl als auch bei der Pflegeintensität und den verwendeten Materialien an gewachsenen Strukturen orientieren. Besonders schutzbedürftig ist der Dorfanger mit Teich, Kopfbäumen und dem Kirchengelände. Bei einer Neugestaltung des Ortskerns sind diese prägenden Elemente, die gleichzeitig wertvolle Lebensräume darstellen, besonders zu schützen und durch geeignete Maßnahmen als Lebensraum und gestalterisches Element aufzuwerten. Das schließt ein Konzept zur Renaturierung des Haidenbaches innerhalb des Ortes ein. Die Gehölzbestände, insbesondere die Obstwiesen und Altbäume, sind in ihrem Bestand zu sichern. Die Neuanlage besonders entlang von Verkehrswegen kann im Zuge der Dorferneuerungsplanung erfolgen.

8.3.4 Haida

Das ehemalige Vorwerk Haida soll als gehölzreiches Strukturelement an der Grenze von der Ackerlandschaft zur Wiesenlandschaft des Beyerbachtals erhalten bleiben. Dazu ist es notwendig, keine weitere Bebauung in diesem Bereich zuzulassen. Eine Verschmelzung der Ortslagen Haida und Limbach würde das Beyerbachtal durchtrennen und den eigenen Charakter des Vorwerkes zerstören. Die Gehölzbestände, insbesondere die begrenzte Heckenstruktur und die Feldgehölze im südlichen Teil, sind in ihrem Bestand zu sichern und durch Krautsäume zum Acker aufzuwerten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Renaturierung des Beyerbaches ist Bestandteil der Maßnahmen im Auenbereich.

8.3.5 Leuben

Die Ortslage Leuben ist besonders durch die Gewässer innerhalb der Siedlung geprägt. Dieses Thema soll bei der künftigen Entwicklung des Dorfes besonders berücksichtigt werden. Die Gestaltung der Gewässer nach gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten ist daher dringend erforderlich. Der Graben um das Gut Leuben ist in einen naturnäheren Zustand zu überführen. Dazu müssen vor allem die Säume durch Mahd ausgemagert werden. Der Nährstoffeintrag in das Gewässer muss deutlich reduziert werden. Dazu müssen die Einleiter festgestellt und deren ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt werden. Der Leubener Teich soll vor allem durch die Verbesserung der Wasserqualität und Schaffung naturnaher Uferstrukturen aufgewertet werden. Dazu ist der Nährstoffeintrag in das Gewässer zu verringern. Der Zulauf zum Teich von Süden ist vor Nährstoffeintrag zu schützen. Am Südufer des Teiches sind breite Säume auszuweisen, um den Nährstoffeintrag vom Intensivgrünland zu unterbinden. Der Fischbesatz soll reduziert und der Aufwuchs von Röhricht gefördert werden. Die Döllnitz muss auch in der Ortslage Leuben eine Schwerpunktachse des Biotopverbundes darstellen. Dazu müssen besonders die ausgebauten Abschnitte des Baches renaturiert werden. Naturnahe Uferstrukturen sind entlang des gesamten Baches zu entwickeln. Der gesamte Uferbereich einschließlich der angrenzenden Freiflächen ist von Bebauung und weiterer Nutzungsintensivierung freizuhalten, um die Uferstrukturen in den Lebensraumverbund einzubeziehen. Die Verbesserung der Gewässergüte der Döllnitz ist von großer Bedeutung. Daher muss besonders in der Ortslage Leuben die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt werden.

8.3.6 Zöschau / Rechau

Dringlichste Maßnahme im Siedlungsgebiet der Orte Rechau/Zöschau ist der Abriss der nicht mehr genutzten Stallanlage am westlichen Ortsrand. Das Grundstück ist wegen seiner Lage im Auenbereich des Sandbaches keiner Folgenutzung als Baugebiet, sondern einer Nutzungsänderung zu unterziehen, sofern die Fläche nicht für den Ausbau der S 30 in Anspruch genommen wird. Dadurch ist eine Renaturierung des Sandbachabschnittes und

Neuanlage von Gehölzen sowie Sukzessionsflächen möglich. Die beiden Ortslagen Rechau und Zöschau sind bereits durch ein Baugebiet weitgehend verbunden. Eine weitere Bebauung der Hänge sollte zum Schutz des Landschaftsbildes unterbleiben. Trotz des Baus der Ortsumgehung ist von einer weiteren Verdichtung der Siedlung sowie der Ausweisung neuer Baugebiete abzusehen. Es darf keine Bebauung der Sandbachaue südlich von Zöschau erfolgen. Zur Verbesserung der Wasserqualität des Mühlteiches und des Sandbaches ist die ordnungsgemäße Entsorgung der Siedlungsabwässer sicherzustellen.

8.3.7 Schmorkau

In Schmorkau ist vor allem der Erhalt und die Sicherung des Altbaum- und Obstbestandes von großer Bedeutung. Diese prägenden Elemente für das Ortsbild dürfen nicht durch eine weitere Verdichtung des Bebauungsgebietes vernichtet werden. Die Gebäude an den Ortsrändern, besonders im Süden und Westen, sind durch Begrünungsmaßnahmen und Gestaltung der Freiflächen in das Ortsbild einzubinden. Eine Erweiterung und Verdichtung der Bebauung im Auebereich der Döllnitz muss in jedem Fall unterbleiben. Die Obstbestände im Ort sind durch Nutzung, Baumpflege und Mahd in ihrem Bestand zu sichern und aufzuwerten.

8.3.8 Saalhausen / Kreischa

Im Gebiet der Döllnizaue dürfen keine weiteren Baugebiete ausgewiesen werden, um die Biotopverbindungs-, Klimaschutz- und Niederschlagsrückhaltefunktion der Aue nicht weiter zu beeinträchtigen. Eine Verdichtung oder Erweiterung der Bebauung in der Ortslage Kreischa ist wegen der Folgen für das Landschaftsbild sowie für Arten und Biotope zu unterlassen. Die Bestände an Hecken, Gehölzen und Obstbäumen in Kreischa sind zu sichern und sollen zum Teil einen Schutzstatus erhalten. Die Ortsränder von Saalhausen, besonders die Westgrenze, sind durch Hecken, Obstbestände und Gartenland besser in die Landschaft einzubinden. Bei der Genehmigung von Neubauten sollen ortstypische Bauformen und Materialien vorgeschrieben werden.

8.4 Schlussbemerkung

Für einige Nutzungsarten sind im Zeitraum dieses Flächennutzungsplans keine Neuausweisungen geplant. Bei Planungen in diesen Bereichen, Änderungen oder der Fortschreibung dieses Planes sind die landschaftspflegerischen Zielsetzungen und Empfehlungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzubeziehen.