

**Bebauungsplan**  
**„Quartier Busbahnhof“**  
**Begründung**  
**und**  
**Umweltbetrachtungen**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Beschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzung des § 13a.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Ziel der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Erschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Sonstige Regelungen / Hinweise .....</b>	<b>13</b>

## 1. Beschreibung des Vorhabens

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, für das Quartier Busbahnhof (umgegrenzt von den Straßen Lutherstraße, Promenade, Leipziger Straße und Bahnhofstraße) einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des vorhandenen Bestandes zu erarbeiten, damit in diesem Gebiet städtebaulich und verkehrstechnisch eine geordnete Entwicklung vorgenommen werden kann. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) und eingehender Vorprüfung des Einzelfalles wird das Planverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs und somit im Siedlungsbereich (nach § 34 BauGB). Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. Er wird für die Bestandssicherung mit Ausschluss bestimmter Nutzungen im Interesse einer Innenentwicklung aufgestellt. Durch diesen „Sicherungsbebauungsplan“ kann davon ausgegangen werden, dass von dieser Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 1,4 ha.

Da in der Vergangenheit mehrfach mündliche Anfragen hinsichtlich der Nachnutzung der Post gestellt wurden, sieht sich die Stadt Oschatz veranlasst gemäß § 1 Absatz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung durch einen verbindlichen Bebauungsplan zu steuern.

Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um einen Standort mit einer Mischnutzung, der seine Anfänge im 19. Jahrhundert hatte.

Es gehört in großen Teilen zum gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiet nördlich der Altstadt. Im Bereich befinden sich zahlreiche Gebäude, die als Denkmal ausgewiesen sind.

Die stadtstrukturelle und stadtgeschichtliche Situation der Lutherstraße mit ihren charakteristischen Villen gilt es zu bewahren.

Vorhandene gewerbliche und Wohnnutzungen, sowie teilweise städtebauliche Missstände machen eine Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes erforderlich. Alternativstandorte stehen nicht zur Auswahl, da es um eine planerische Neuordnung und baurechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen geht.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen und ist somit infrastrukturell gut angeschlossen. Das Stadtzentrum ist fußläufig in 1 bis 3 Minuten zu erreichen. Im südlichen Bereich des Quartiers befindet sich ein zentraler Knotenpunkt (Busbahnhof) der inner- und überörtlichen Busverbindungen.

Neben der großen Freifläche des Busbahnhofs sind im Gebiet auch mehrere denkmalgeschützte Gebäude vorzufinden.

Dazu gehören Bahnhofstraße 2a (Postamt), Lutherstraße 17, Lutherstraße 19 (ehemaliges Postamt), Lutherstraße 21 und Lutherstraße 23.

In der Lutherstraße sind Wohnnutzungen, eine Krankenkasse, Arztpraxen, Verwaltungen und eine Bank ansässig. Der Bereich der Promenade ist neben der Wohnnutzung und einer Brachfläche (ehemalige Fechtalle) vorwiegend durch den vorhandenen Busbahnhof (öf-

fentliche Nutzung) geprägt. Dieser soll im Hinblick auf die geplante Umgestaltung auch planungsrechtlich im Bestand gesichert werden.

In der Bahnhofstraße dominiert neben dem privaten Pflegedienst (Tagespflege/ Seniorenhilfe) das ehemalige und teilweise ungenutzte Postgebäude.

Da bei letztgenanntem Objekt in der Vergangenheit mehrfach Anfragen hinsichtlich einer Handelsnutzung gestellt wurden, dies sich jedoch nicht mit dem durch den Stadtrat am 28.01.2009 beschlossenen Handelsnetzkonzept vereinbar ist, soll im künftigen B-Plan Handel generell ausgeschlossen werden.

Im Handelsnetzkonzept sind im Wesentlichen folgende Sachverhalte dazu festgeschrieben.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (historisches Stadtzentrum innerhalb des Promenadenrings) anzusiedeln. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist außer in der Innenstadt nur in den beiden Sonderstandorten (Oschatz West und Nossener Straße) zulässig, wenn dieses einer städtebaulichen Verbesserung dient und wenn negative Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen sind.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeitsgrenze sind neben der Innenstadt und den beiden Sonderstandorten in den genannten Nahversorgungszentren (Dresdener Straße, Steinweg/ Riesaer Straße, Friedensstraße und Oschatz West) zulässig, wenn dieses der Sicherung oder dem Ausbau einer zukunftsfähigen Nahversorgung dient und wenn negative Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen sind. Zentrenrelevante Sortimente dürfen ausnahmsweise nur noch in kleineren Fachgeschäften oder kleineren Läden mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt, den Sonderstandorten und den Nahversorgungszentren zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung zugelassen werden.

Größere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen hier nur nach sorgfältiger Prüfung in besonders begründeten Ausnahmefällen genehmigt werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt zu entwickeln. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Quartiers welches durch die Straßen Lutherstraße, Promenade, Leipziger Straße und Bahnhofstraße abgegrenzt wird.



(Geltungsbereich)

Insbesondere soll auch dem Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2012, das brachliegende und brach fallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, zu beplanen sind und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit

des Standortes gegeben ist, nachgekommen werden. Dies ist für den zu beplanenden Bereich gegeben.

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

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

Das Plangebiet besitzt laut Aussage des Landschaftsplaners keine geschützten Biotop.

Es befindet sich in keinem Schutzgebiet. Innerhalb des Plangebietes ist weder ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), ein Flächennaturdenkmal (FND), ein Geologisches Naturdenkmal (GND), ein Naturdenkmal (ND) noch ein Geschütztes Biotop (GB) vorhanden.

Da der Bebauungsplan keine Änderung der Flächennutzung vorbereitet, sondern der Sicherung der Bestandssituation dient, sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten.

## 2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzung des § 13a

<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b>	
<b>x</b>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Siedlungsbereich.
<b>x</b>	Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an.
<b>x</b>	Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

<b>2. Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?</b>	
<b>x</b>	Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar Fallgruppe 1
	Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar Fallgruppe 2

<b>3. Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?</b>	
<b>x</b>	Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB)

<b>4. Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?</b>	
<b>x</b>	Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass FFH- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

## 5. Ziel der Planung

Das Baugebiet befindet sich in zentraler Lage, nördlich des historischen Stadtzentrums der Stadt Oschatz.

Aufgabe und Zielsetzung der Beplanung ist es die zukünftige Entwicklung der gemischten Bauflächen im Stadtgefüge rechtlich abzusichern, um die zukünftige Standortentwicklung im Stadtgefüge nachhaltig wirksam zu gestalten.

Das Gebiet soll im Bestand gesichert und durch eine sinnvolle Nachverdichtung bzw. Nachnutzung von brachfallenden Grundstücken als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant werden.

Im Bereich sind größere Parzellenstrukturen mit öffentlicher Nutzung vorzufinden.

Den Liegenschaften kann aufgrund der vorteilhaften Standortbedingungen eine generelle Entwicklungsfähigkeit bescheinigt werden.

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Bebauungsplan auf bisher baulich genutzten Flächen mit dem Ziel der Erhaltung des städtebaulichen Gefüges entwickelt wird. Dabei soll die stadtstrukturell und stadtentwicklungsgeschichtlich interessante Situation der für das Quartier charakteristischen Villen bewahrt werden.

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

## 6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Quartiers welches durch die Straßen Lutherstraße, Promenade, Bahnhofstraße abgegrenzt wird. (siehe Lageplan Geltungsbereich)



*Lageplan Geltungsbereich*

## 7. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013

Entsprechend Landesentwicklungsplan Z 1.3.7 nimmt Oschatz die Funktion eines Mittelzentrums wahr.

Oschatz soll in ihrer mittelzentralen Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raums gesichert und entwickelt werden.

Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. (LEP Z 2.2.1.6)

Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des bereits bebauten Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

Brachliegende und brach fallende Bauflächen sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Nicht revitalisierbare Brachen sollen renaturiert werden. (LEP Z 2.2.1.6)

### G 2.2.2.2

Die Entwicklung der Städte und Dörfern soll so erfolgen, dass

- Das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- Eine energiesparende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- Die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- Beim Stadtumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zum Rückbau als auch zur Erhaltung, Aufwertung und zum Neubau umgesetzt

werden.

### G 2.2.2.3

Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

### G 2.2.2.4

Während in den Dörfern davon auszugehen ist, dass ausreichend naturnahe Lebensräume und Grünflächen vorhanden sind, die es zu erhalten gilt, ist es in den Städten, wichtig, naturnahe Lebensräume und Grünflächen nicht nur im Interesse der Verbesserung des Siedlungsklimas, sondern auch zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Erhöhung der Lebensqualität und Attraktivität der Städte zu erhalten und auszubauen.

## **5. Städtebauliche Festsetzungen**

### ***Art der bauliche Nutzung***

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 6 Abs.1 BauNVO

Im Geltungsbereich wird folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 Punkt 3 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen, der Einzelhandelsbetriebe, nicht zugelassen werden. Grundlage für diesen Ausschluss bildet das Handelnetzkonzept der Großen Kreisstadt Oschatz.

### ***Maß der baulichen Nutzung***

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 13,0 m.

Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand, die zu der Straße liegt, die die Anschrift des jeweiligen Gebäudes bildet.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe.

Die Festsetzung der Vollgeschosse allein ist kein ausreichendes Mittel um die Gebäudehöhe zu begrenzen. Im Zusammenspiel zwischen vorgeschriebener Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe ist eine relativ einheitliche Höhenentwicklung vorgegeben.

Diese verfolgt unter anderem auch den Zweck des Nachbarschutzes.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Dies entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der BauNVO als Maß der baulichen Nutzung.

### ***Bauweise***

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

### ***Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung***

Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°- 49° festgesetzt.

Als Dacheindeckung ist kleinformatische Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig, da von diesen Ziegeln eine Spiegel- bzw. Blendwirkung ausgeht, die städtebaulich nicht gewollt ist. Dachvorsprünge am Haupthaus und an abgeschleppten Dächern von an das Hauptgebäude direkt angebaute Garagen und Carport, dürfen traufseitig 30 cm nicht überschreiten.

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

### ***Einfriedungen***

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune oder Mauern mit einer Höhe von max. 1,5 m über OK Straße zulässig. Ebenso sind Metallzäune bis 1,5 m ohne, oder mit einem Sockel bzw. einer Mauer und ohne oder mit einer Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken.

### ***Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze***

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

Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Wintergärten sind nur als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig.

Freistehende Garagen und Carport können mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carport ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Damit soll eine einheitliche Erscheinungsform des jeweiligen Baugrundstückes erreicht werden.

Eindeckungen und Umfassungswände aus Wellblech sind unzulässig.

Vor Garagen und Carport ist zur Grundstücksgrenze ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Beim Öffnen des Garagentores ist das Fahrzeug nicht auf der Straße, sondern auf dem Grundstück vor der Garage abzustellen. Ein Carport besitzt zwar kein Tor, ist aber baulich ohne größere Probleme zu einer Garage umzuwandeln, deshalb ist ein Carport, Garagen in Bezug auf den Abstand zur Straße gleichzustellen.

Auf jedem Grundstück sind entsprechende Kfz- Stellplätze vorzusehen. Der Grundstückseigentümer hat Familienangehörigen, Besuchern bzw. Nutzern die Möglichkeit zu geben ihre Pkw und Kräder auf dem jeweiligen Grundstück abzustellen.

### ***Grün***

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

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 8 SächsBO zu begrünen. Es sind mindestens 25% der zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind anzurechnen.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:

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

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose

Der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erweitert und dient primär dem Bestandschutz, so dass sich kein Erfordernis für weiterführende Ausgleichsmaßnahmen ergibt.

### **Werbeanlagen**

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

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

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

Hintergrund dieser Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, dass Werbeanlagen auf ein „erforderliches“ Mindestmaß reduziert werden.

Gänzlich ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht, da davon auszugehen ist, dass von solchen Anlagen Störungen der Allgemeinheit ausgehen.

## ***Sonstiges***

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Möglichkeit zu versickern und / oder über das vorhandene Abwassersystem der öffentlichen Abwasserleitung zuzuführen.

Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig. Diese Zufahrtsbreiten werden jedoch je Grundstück auf max. 6,50 m Breite begrenzt festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass eine feststehende Zufahrt für alle Benutzer der Straße ersichtlich ist und nicht willkürlich an jeder Stelle des Grundstückes zugefahren wird.

Weiterhin ist zu beachten, dass Zufahrten als befestigte Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden und deshalb nicht überdimensional breit ausgelegt werden sollten, aber auch ein Zugang für die Feuerwehr möglich sein muss.

Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.

Die Abstände resultieren zum Einem durch die Mindestabstandfläche von 3 m und zum Anderem aus der Festsetzung des Abstandes vor Garagen und Carport (der Stauraum zwischen Straße und Gebäude beträgt 5 m).

## **6. Erschließung**

### ***Ver- und Entsorgung***

#### ***Abwasserbeseitigung***

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in die öffentlich verlaufende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Der im Bereich verlaufende Mischwasserkanal ist in der Lage, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Schmutzwasser abzuleiten. Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser verweist der Abwasserverband auf § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wegen der separaten Heranziehung von versiegelten Flächen zu Niederschlagswassergebühren empfiehlt der Abwasserverband, keine zusätzlichen Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

#### ***Löschwasserversorgung***

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind um das Quartier herum und in dessen Nähe mehrere Unter – und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden. Gemäß den Richtwerten des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches DVGW (Arbeitsblatt W 405) kann eingeschätzt werden, dass der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup> / h abgedeckt werden kann.

Der Wasserverband Döbeln – Oschatz weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Löschwasser nur nach Können und Vermögen bereitgestellt wird.

### ***Wasserversorgung***

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die vorhandene Bebauung ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen bzw. kann angeschlossen werden. Inwieweit zukünftige Bauungen direkt an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden können, oder ob eine Erschließung erforderlich wird, kann erst geprüft werden, wenn konkrete Planungen vorliegen.

### ***Stromversorgung***

Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Die elektrotechnische Erschließung aus dem Versorgungsnetz der envia Mitteldeutsche Energie AG ist möglich. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden.

Die Bauherren sollen rechtzeitig über ihre Fachfirma den Antrag auf Anschluss an das Versorgungsnetz stellen.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten.

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

Im Schutzstreifen von vorhandenen Freileitungen darf Großgrün nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

### ***Gasversorgung***

Im Bereich befinden sich Anlagen der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH. Eine weitere gastechnische Erschließung des Gebietes ist möglich. Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses stehen wir Ihnen unter der Service-Nr. 034605-63232 oder unter [Juliane.Schulze@mitgas.de](mailto:Juliane.Schulze@mitgas.de) zur Verfügung.

### ***Telekommunikation***

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

### ***Straßenbauliche Erschließung***

Die Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlich gewidmeten Straßen (Bundes-, Staats- und Gemeindestraßen) Promenade, Bahnhofstraße und Lutherstraße verkehrstechnisch gut erschlossen. Eine Neuanlage von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

## **7. Sonstige Regelungen / Hinweise**

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

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Das Gelände liegt im Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns von Oschatz (66680-D-01). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt

Die vorhandenen zahlreichen Gebäude, die als Kulturdenkmale ausgewiesen sind, sind zu erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es erforderlich, die künftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches im Einklang mit dem vorhandenen Denkmalbestand zu gewährleisten. Insbesondere die stadtstrukturell und stadtentwicklungsgeschichtlich interessante Situation in der äußeren Lutherstraße mit ihren charakteristischen Villen und den Straßenbäumen ist zu bewahren. Verlorene Raumkanten im westlichen Teil des Plangebietes und entlang der Promenade sind mit geeigneten Mitteln (z.B. durch Stadtgrün) neu zu definieren.

### ***Bodenaushub***

So weit wie möglich soll der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub zur Geländemodellierung auf den Grundstücken verwendet werden. Überschüssiges und unbrauchbares Bodenmaterial ist abzufahren. Bei allen Erdarbeiten ist eventuell vorhandener Oberboden und leicht wieder verwendbares Material zu separieren und auf Unterboden später wieder anzudecken. Bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten (Farbe, organoleptische Auffälligkeit) ist das Aushubmaterial von einem geeigneten Fachlabor zu untersuchen. Verwendung und Verbleib sind dann in jedem Einzelfall zu prüfen. Der zu beplanende Bereich ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

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

### ***Prüfung von Alternativstandorten***

Auf eine Prüfung von Alternativstandorten muss verzichtet werden, da es sich hier um eine Überplanung im Bestand handelt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt.

Oschatz, den 10.01.2.2014