



An die/den
Mitglieder des Stadtrates
Beigeordneten und Amtsleiter

Der Oberbürgermeister

Sie erreichen mich:
Telefon: (03435) 970-271
E-Mail: obm@oschatz.org
Oschatz, 24.02.2022

Einladung zur Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

zur kommenden öffentlichen Sitzung lade ich Sie für

Dienstag, 08. März 2022, 18:30 Uhr

in die Stadthalle Thomas-Müntzer-Haus am Altmarkt herzlich ein.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

I. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Bestätigung der Tagesordnung,
Bestätigung der Niederschrift vom Hauptausschuss vom 04.11.2021

II. Verwaltungsbericht

III. Beschlüsse zur den Beschlussvorlagen

1. DS 2022-008 Abwägung Bebauungsplanentwurf 3. Änderung „Gewerbegebiet B“
2. DS 2022-010 Abwägung Bebauungsplanentwurf „Eigenheimstandort
Neubauersiedlung“
3. DS 2022-011 Abwägung Bebauungsplanentwurf „Merkwitzer Straße“
4. DS 2022-013 Vergabe Einfriedung Robert-Härtwig-Oberschule
5. DS 2022-012 Verordnung der Großen Kreisstadt Oschatz über verkaufsoffene Sonntage
im Jahr 2022

IV. Informationen und Anfragen

Diese Sitzung findet statt, da der Stadtrat am 10. Februar 2022 nicht beschlussfähig war. In der Sitzung am 8. März ist die Beschlussfähigkeit für die Vorlage 2022-008 mit drei anwesenden Stadträten gegeben.

Bitte beachten Sie die dann gültige Coronaschutzverordnung mit der Pflicht zur Vorlage eines Impf-, Genesenen- oder Testnachweises für die Teilnahme an kommunalen Gremiensitzungen. Wir bieten einen kostenfreien Test vor Ort an. Ich ordne das Tragen einer FFP2-Maske während des gesamten Aufenthaltes in der Stadthalle an. Ausgenommen sind die Sitzungsteilnehmer während ihres Redebeitrages.

Freundliche Grüße

Andreas Kretschmar
Oberbürgermeister

Anlagen



| | | | | | |
|-------------|-------------------|---------------|----------|-------------|------------|
| Einreicher: | Oberbürgermeister | Drucksache: | 2022-008 | Behandlung: | öffentlich |
| Bearbeiter: | Herr Stein | Aktenzeichen: | 621-41- | Abstimmung: | |
| Vorberaten: | | | | | |

Beschlussvorlage

Gegenstand

Abwägung Bebauungsplanentwurf 3. Änderung „Gewerbegebiet B“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen zum B-Planentwurf 3. Änderung „Gewerbegebiet B“.

Das Abwägungsprotokoll ist Bestandteil des Beschlusses.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wird die Verwaltung mit der Einleitung der weiteren erforderlichen Schritte für die Erreichung der Planreife beauftragt.

Begründung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat den Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung „Gewerbegebiet B“ in seiner Sitzung am 21.07.2021 gebilligt und die Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB mit der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Durchführung der öffentlichen Auslage beauftragt.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 in der Stadtverwaltung während der Dienststunden öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslage und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Abwägungen einzustellen.

Anlage

Abwägungsprotokoll

Die öffentliche Auslage erfolgte vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert bis zum 22.10.2021 ihre Stellungnahmen abzugeben.

Das Abwägungsmaterial wurde im Stadtbauamt der Stadtverwaltung Oschatz erstellt und wird zur Stadtratssitzung am 08.03.2022 behandelt.

Inhalt

| | |
|---|----|
| Mitnetz Gas 23.09.2021 | 2 |
| Sächsisches Oberbergamt 24.09.2021 | 2 |
| Landesamt für Archäologie 27.09.2021 | 2 |
| Landesamt für Denkmalpflege 04.10.2021 | 3 |
| Wasserverband Döbeln-Oschatz 05.10.2021 | 3 |
| Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen 14.10.2021 | 4 |
| Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH 14.10.2021 | 6 |
| Abwasserverband „Untere Döllnitz“ 20.10.2021 | 8 |
| Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 21.10.2021..... | 8 |
| Landesdirektion Sachsen 21.10.2021 | 12 |
| IHK zu Leipzig 28.10.2021..... | 18 |
| Landratsamt Nordsachsen 02.11.2021 | 19 |

„Gewerbegebiet B“, 3. Änderung des Bebauungsplans

1. Mitnetz Gas 23.09.2021

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft welche *nicht* als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

Gashochdruckleitung und erhöhte Gasniederdruckleitungen

Zu der vorhandenen Gashochdruckleitung TN 124.02.03 (DN 100/DP 16) und den erhöhten Gasniederdruckleitungen übergeben wir mit diesem Schreiben die Bestandspläne Blattnr. 1 und 2.

Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).

Weiterhin erhalten Sie unsere "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Abwägung nicht erforderlich

2. Sächsisches Oberbergamt 24.09.2021

mit Ihrem Schreiben vom 22. Juni 2021 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.

Abwägung nicht erforderlich

3. Landesamt für Archäologie 27.09.2021

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab und dankt für die bereits erfolgte Aufnahme unter Pkt. Hinweise:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlungsspuren u.a. der Vorrömischen Eisenzeit [66690-04; 66680-05]).

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. Diese beiden Sätze sind dankenswerterweise bereits als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

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 Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Abwägung nicht erforderlich

[4. Landesamt für Denkmalpflege 04.10.2021](#)

Nach Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen.

Abwägung nicht erforderlich

[5. Wasserverband Döbeln-Oschatz 05.10.2021](#)

der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet B" in Oschatz befindet sich unserer Kenntnis nach außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Maßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Das Gewerbegebiet B ist bereits trinkwasserseitig erschlossen. Sollten dennoch Leitungsverlegungen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig mit der Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH abzustimmen. Die in den privaten Flurstücken 2491/2, 2490, 2489/2 und 2489/4 der Gemarkung Oschatz verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung sowie generell alle bestehenden Trinkwasserleitungen sind zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen. Im Schutzstreifen der Leitungen ist eine Bebauung und Bepflanzung nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelläufen von Leitungen/Kabeln anderer Ver-/Entsorgungsträger zu vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen sind die Mindestabstände nach DIN EN 805 einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen sind Bebauungen/Bepflanzungen nicht zulässig. Die Löschwasserversorgung gehört nicht zu den Aufgaben der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Das Wasserversorgungsunternehmen ist nicht verpflichtet, die erforderliche Löschwasservorhaltung ganz oder teilweise über das öffentliche Netz sicher zu stellen.

Der Wasserverband Döbeln-Oschatz liefert deshalb entsprechend seinen Vertragsbedingungen (III. Ergänzende Bedingungen, 9. Technische Anschlussbedingungen) Löschwasser über öffentliche Hydranten nur nach Können und Vermögen.

Die Zugänglichkeit zu den Anlagen der Trinkwasserversorgung muss während der Realisierung von Baumaßnahmen ständig und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Baustelleneinrichtungen sowie

Lagerplätze für Baumaterialien dürfen nicht über Trinkwasseranlagen errichtet werden.

Eventuell vorgefundener Altleitungsbestand ist zur Prüfung anzuzeigen.

Notwendige Reparaturen können nur nach örtlicher und fachlicher Prüfung durch den Betriebsführer, der Veolia Wasser Deutschland GmbH, anerkannt werden. Bei allen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis - Merkblatt GW 125 (M)“ des DVGW-Regelwerkes zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen umzusetzen.

Der Pflanzabstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich Zubehör muss mindestens 2,5 m betragen. Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

Abwägung nicht erforderlich

6. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen 14.10.2021

Grundlage dieser Stellungnahme sind:

- der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013,
- der Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.2008, und
- der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPL L-WS), Fassung gemäß Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2020, genehmigt am 02.08.2021.

Mit o. g. Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes B geschaffen werden. Im Plangebiet werden dafür mehrere Gewerbe und Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Innerhalb der Mischgebiete sind alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 7 BauNVO zulässig. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o.g. Planung Bedenken.

Die Stadt Oschatz hat zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung 2020 ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, das durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Damit ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Eine Auseinandersetzung mit den relevanten Abschnitten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das Gewerbegebiet West wird jedoch vermisst.

Ein Teil des Plangebietes wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Oschatz (Stand 05.05.2020) als Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West ausgewiesen.

Dazu heißt es (S. 74/75):

Zukünftig sollte zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche lediglich eine weitergehende Ansiedlung/ Erweiterung von nicht zentrenrelevanten Betrieben an dem Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West erfolgen. Zudem soll zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüber hinausgehende Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren ausgeschlossen werden. Um die Standortfrage nachhaltig zu sichern, sind bei den bestehenden Lebensmitteldiscountern und Supermärkten lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen zuzulassen (max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit).

In Kapitel 5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche heißt es bezüglich der Ergänzungsstandorte:

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen — ergänzend zum Hauptzentrum — die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden.

Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich dienen daher die bestehenden Ergänzungsstandorte Gewerbegebiet West, EKZ Nossener Straße und der Gewerbestandort Ulanenweg der Ansiedlung und

Erweiterung von auch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, der den zentralen Versorgungsbereich im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzt. Die weitere Ansiedlung bzw. Entwicklung und Erweiterung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich auszuschließen. Vorhandene Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach Möglichkeit in die zentralen Versorgungsbereiche zu verlagern. Dementsprechend werden in der „Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Oschatz“ (Seite 87) die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment oder mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Ergänzungsstandorten generell ausgeschlossen. Die Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Oschatz werden mit dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes nicht umgesetzt. Vielmehr wird in allen Gewerbe- und Mischgebieten des Plangebietes die Ansiedlung oder Erweiterung jedweden Einzelhandels, der nicht § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, uneingeschränkt zugelassen. Einzelhandelsentwicklungen sind somit kaum steuerbar und können mit zentrenschädigender Wirkung verbunden sein. Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten, sollte eine derartige Entwicklung mit dem Bebauungsplan vorausschauend und rechtssicher ausgeschlossen werden. Dazu sind die Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes mit dem geänderten Bebauungsplan umzusetzen. Es wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit zentren oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept im gesamten Plangebiet auszuschließen. Ausnahmsweise sollte Einzelhandel nur in den Teilgebieten mit bestehender Einzelhandelsnutzung - mit entsprechender Sortimentsfestsetzung - zugelassen werden sowie in allen Teilgebieten als Annexhandel (im Zusammenhang mit im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben des Handwerks und produzierenden Gewerbes).

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Punkt 1 der Begründung (Grundlagen) wird genau auf diesen Sachverhalt eingegangen. Der zitierte Sachverhalt der Seiten 74/75 ist unter anderem Gegenstand dieser Planänderung/ -anpassung. Auf Grund dieser und weiterer Stellungnahmen soll in der Begründung deutlicher auf das Einzelhandelskonzept (EHK) eingegangen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass die Begründung ergänzt wird. Die Begründung soll eine klarere Aussage bekommen, dass lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen von vorhandenen Handelsbetrieben zugelassen werden (max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche mit Nachweis der Verträglichkeit). Jedoch keine Neuansiedlungen.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

7. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH 14.10.2021

Gegen die 3. Änderung Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

- Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Bei uns laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Leitungsumverlegungen sind der MITNETZ STROM schnellstmöglich anzuzeigen, spätestens jedoch 12 Monate vor Beginn der Bauausführungen.

Eine Erschließung ist rechtzeitig zu beantragen! Im Bebauungsgebiet betreiben wir Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Besonders weisen wir auf die vorhandene Trafostation „West“ in der Blomberger Straße hin.

Für Planungszwecke erhalten Sie zwei Bestandsplankopien. Die Übergabe der Bestandspläne ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden.

Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Hierzu wenden Sie sich bitte an den

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen / Netzvertrieb
Herr Feist
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel. (0341) 120-7576

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. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

- Stellungnahme Straßenbeleuchtungsanlagen Stadt Oschatz

Im Auftrag der Stadt Oschatz erhalten Sie von uns die Auskunft zu den Beleuchtungsanlagen in Ihrem angegebenen Bereich. Die Anlagen sind ebenfalls im beigelegten Bestandsplan (hellblau dargestellt) ersichtlich.

- Stellungnahme Fernmeldeanlagen

Im angegebenen Bereich befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH.

Den Verlauf der Trassen entnehmen Sie bitte den beiliegenden Planauszügen.
Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese mit

envia TEL GmbH
Dokumentation
Magdeburger Straße 51
06112 Halle

zum frühestmöglichen Zeitpunkt abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.
Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Für Fragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Eller, Tel. (0345) 216-2538,
E-Mail: steven.eller@enviatel.de zur Verfügung.

Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen.

Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

- Stellungnahme Hochspannungsanlagen und Anlagen der envia THERM

Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG und keine Anlagen der envia THERM in Bestand und Planung.

Nach Einarbeitung aller Forderungen und Hinweise bitten wir um Vorlage eines bestätigten Bebauungsplanes sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen.

- Hinweis auf Gasanlagen der MITGAS GmbH

Beachten Sie bitte, dass sich in Ihrem Bereich Anlagen der MITGAS GmbH befinden.

Der Leitungsbestand ist gesondert bei
MITNETZ-Gas GmbH
F.-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg

E-Mail: Auskunft@Mitnetz-Gas.de einzuholen

Abwägung nicht erforderlich

8. Abwasserverband „Untere Döllnitz“ 20.10.2021

den im Bebauungsplan unter Punkt 6.1 „Abwasserbeseitigung“ genannten textlichen Festsetzungen hat der Abwasserverband Untere Döllnitz nichts hinzu zuzufügen. Die dort genannten Punkte entsprechen den Gegebenheiten.

Abwägung nicht erforderlich

9. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 21.10.2021

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungsabschnitten 2.1, 3.1 und 4.1 aufgelisteten Unterlagen vorgenommen.

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 3.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Punkt 2 folgenden Hinweise zur Anlagensicherheit / Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Auch aus geologischer Sicht hat sich ein Hinweis ergeben, den wir empfehlen zu berücksichtigen, siehe dazu Abschnitt 4.

Die Belange des Fluglärms sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

2.1 Unterlagen

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der jeweils aktuellen Fassung
- [2] 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung
- [3] EU-Richtlinie 2012/18/EU
- [4] KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) ([www.kas-bmu.de/publikationen/kas pub.htm](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas_pub.htm))
- [5] Gutachten zu den Festsetzungsmöglichkeiten für die Umsetzung von Abstandsempfehlungen der KAS 18

2.2 Prüfergebnis

Aus Sicht der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge stehen der Planung keine Bedenken entgegen. Bei den weiteren Planungen sind nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

2.3 Hinweise

Der Bebauungsplan weist Gewerbegebiete aus, die als Gewerbegebiet GE genutzt werden können. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, welcher der Störfall- Verordnung (12. BImSchV) [2] unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden benachbarten Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) [3] und § 50 BImSchG [1] ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- wichtige Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG [1, 4, 5] zu prüfen.

Abwägung nicht erforderlich

3 Natürliche Radioaktivität

3.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrISchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrISchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABI. S. 1362).

3.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich:

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

3.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrISchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrISchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

3.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artike1/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberaturmstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Abwägung nicht erforderlich

4 Geologie

4.1 Unterlagen

- [1] Schreiben der Stadt Oschatz, Stadtbauamt vom 22.09.2021 zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet B“ Stadt Oschatz, Herr Heinrich mit digitalen Planungsunterlagen [2]
- [2] Große Kreisstadt Oschatz: „3. Änderung B-Plan Gewerbegebiet B“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag; Entwurf 2021
- [3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse, Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte von Sachsen M 1: 400.00 (digitale Version)
- [4] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz -GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020

4.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes (hier: Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen).

Die Prüfung der Planungsunterlagen [2] hat einen Hinweis ergeben, dessen Berücksichtigung empfohlen wird.

4.2 Hinweis zu Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht (vgl. Textliche Festsetzungen - Hinweise)

Anstelle des Lagerstättengesetzes gilt nunmehr das Geologiedatengesetz (GeolDG) [4] seit 30. Juni 2020.

Nach dem Geologiedatengesetz besteht die Pflicht zur:

- Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8,
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10.

Zuständige Behörde ist das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Hinweis wird beachtet. In den Hinweisen wird die gesetzliche Grundlage entsprechend geändert.

Abwägung nicht erforderlich

Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹, sofern Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden - Einzelhandel sollte nur in den Teilgebieten mit bestehender Einzelhandelsnutzung zugelassen werden.

Wir bitten um Beachtung der ergänzenden fachlichen Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen in diesem Schreiben.

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Oschatz beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet B“ in der rechtsgültigen Fassung der 2. vereinfachten Änderung, zu ändern. Auf Grundlage des Mitte 2020 beschlossenen aktualisierten Handelskonzepts sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen angepasst werden. Weiterhin sollen mit der Änderung die seit Inkrafttreten des Plans veränderten baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Es sollen mehrere Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt werden.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPI WS 2008),
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), „Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11. Dezember 2020, genehmigt am 2. August 2021.

3. Raumordnerische Bewertung

Innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich sollen künftig alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig, innerhalb der Mischgebiete sollen künftig alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO zulässig sein. Somit würde in allen Gewerbe- und Mischgebieten des Plangebiets die uneingeschränkte Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandel jeglicher Art zugelassen werden.

Aus Sicht der Raumordnungsbehörde steht die Planung in Konflikt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Oschatz und dem Ziel Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot) LEP 2013.

Die Stadt Oschatz hat ihr EHZK fortgeschrieben und im Jahr 2020 beschlossen. Das EHZK ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ist eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen des EHZKs (insbesondere für das Gewerbegebiet West) kaum ersichtlich. Ein Teilbereich des Bebauungsplans ist im EHZK als Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West ausgewiesen. Auf Seite 74f. EHZK wird Folgendes dazu angeführt: „Zukünftig sollte zum Schutz der zentralen

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Versorgungsbereiche lediglich eine weitergehende Ansiedlung/Erweiterung von nicht zentrenrelevanten Betrieben an den Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West erfolgen. Zudem soll zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüberhinausgehende Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren ausgeschlossen werden. Um die Standortlage nachhaltig zu sichern, sind bei den bestehenden Lebensmitteldiscountern und Supermärkten lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen zuzulassen (max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit). Auf Seite 84 EHZK heißt es zu den Ergänzungsstandorten: „Die weitere Ansiedlung bzw. Entwicklung und Erweiterung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich auszuschließen. Vorhandene Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach Möglichkeit in die zentralen Versorgungsbereiche zu verlagern.“ Demnach ist die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment oder mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Ergänzungsstandorten nicht zulässig, da diese mit zentrenschädigender Wirkung verbunden sein könnten. Gemäß Z 2.3.2.3 LEP 2013 ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Als Mittelzentrum hat die Stadt Oschatz in ihrem EHZK nur das Hauptzentrum Innenstadt als ZVB ausgewiesen. Ein Teilgebiet des Geltungsbereichs ist im EHZK als Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West ausgewiesen und erfüllt nicht die Voraussetzungen für einen ZVB. Demnach steht die Planung in Konflikt mit Z 2.3.2.3. LEP 2013.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Hinweis ist berechtigt und wird entsprechend beachtet. Die Begründung wird, so wie in der Stellungnahme der Landesdirektion hingewiesen, dahingehend korrigiert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass die Begründung dahingehend ergänzt wird. Die Begründung soll eine klarere Aussage bekommen, dass lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen von vorhandene Handelsbetrieben zugelassen werden (max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche mit Nachweis der Verträglichkeit). Jedoch keine Neuansiedlungen.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG².

Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion.

Referat 35 L Baurecht — Ansprechpartner: Eric Scheil, Tel. 0341 977 3530

Die Einschätzung der Stadt Oschatz wird geteilt, dass durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dennoch sollte ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden, dass durch die Änderung des Gewerbegebiets auf den Flurstücken 2489/9, 2486/14 2485/16 in ein Mischgebiet die zukünftigen Entwicklungen der umliegenden Gewerbegebiete durch den höheren schalltechnischen Schutzanspruch des Mischgebietes reduziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Planänderung sollen mit der Änderung die seit 1992 / 1998 veränderten baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Im Moment ist bei der derzeitigen Nutzung davon auszugehen, dass es hier durch die Umstufung zu keinem höheren schalltechnischen Schutzanspruch kommen wird. Bei künftigen Nutzungen ist dann den Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Der schalltechnische Schutzanspruch ist dann neu zu bewerten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass dem Hinweis keine weitere Bedeutung beigemessen wird, da bei der derzeitigen Nutzung kein Konfliktpotential im Hinblick auf einen höheren Schutzanspruch entsteht.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

In Textlichen Festsetzung 1 sollte der redaktionelle Fehler zum Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (nicht § 8) korrigiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Hinweis ist berechtigt der redaktionelle Fehler in den Festsetzungen wird korrigiert.

Abwägung nicht erforderlich

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

Der Umweltbericht zur 3. Änderung zeigt die Umweltauswirkungen, die seit der 2. Änderung eingetreten sind und dient damit als Monitoring, um die Stadt Oschatz in die Lage zu setzen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und in der vorliegenden Planänderung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Primäre Aufgabe des Umweltberichtes zur 3. Änderung ist nicht eine Überwachung (Monitoring) der bisherigen Planrealisierung. Vielmehr umfasst die Umweltprüfung (dargelegt im Umweltbericht) die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der durch die B-Planänderung planerisch vorbereiteten Vorhaben. Dabei ist primär die Entwicklung des Bestandes bei Ausnutzung des sich aus dem neuen Plan ergebenden Zulässigkeitsrahmes im Vergleich zur Ausnutzung des bisher gegebenen Zulässigkeitsrahmens aus dem alten Plan zu betrachten.

Abwägung nicht erforderlich

Der Bestandsplan des Umweltberichts (Anlage 5: Plan 1) stellt dar, dass die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern seit der Rechtskraft im Jahr 1998 in den Gewerbegebieten westlich der Blomberger Straße nur sehr unvollständig umgesetzt worden sind. Während der rechtskräftige Bebauungsplan im nordwestlichen Gewerbegebiet zeichnerisch 28 Bäume festsetzt, ist gemäß Bestandsplan bis 2021 nur 1 Baum gepflanzt worden. Auf den bebauten Grundstücken des südwestlichen Gewerbegebietes sind von 39 festgesetzten Bäumen nur 15 gepflanzt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes sollen u.a. auch Mängel des rechtskräftigen Bebauungsplanes behoben werden. So wurden die Baumpflanzungen bereits in der ersten Fassung des Bebauungsplanes nur unzureichend festgesetzt. So entspricht die Planzeichnung der ersten Fassung des Bebauungsplanes weder den heutigen noch den damaligen Standards (Missachtung der Planzeichenverordnung, unklare Differenzierung ob Bäume oder Sträucher zu pflanzen sind, verschiedenartige „Freihandsymbole“) und eine hinreichend konkrete textliche Festsetzung fehlt vollkommen.

Die Mängel des Bebauungsplanes wurden in der ersten und zweiten Änderung **nicht** behoben.

Mit der in der 3. Änderung getroffenen Festsetzung M 2 wird der Mangel der alten Planung behoben und die Durchgrünung des Plangebietes rechtssicher geregelt.

Abwägung nicht erforderlich

Durch den Umweltbericht wurde somit ermittelt, dass die bisherigen Festsetzungen durch fehlenden Vollzug nur einen sehr unvollständigen Ausgleich für die Bebauung geleistet haben, wobei auch durch die geplante Änderung der zeichnerischen standortbezogenen Festsetzung in eine Verhältniszahl (1 Baum je 400 m² Grundstücksfläche) keine bessere Zielerreichung zu erwarten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den unzureichend festgesetzten Gehölzpflanzungen in der ursprünglichen Planfassung aus dem Jahre 1992 handelt es sich nicht um Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzgesetz, sondern es sollte eher eine Durchgrünung des Gebietes bewirkt werden.

Nach damaliger Rechtslage wurde über die Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Zulassung der jeweiligen Baumaßnahme entschieden.

Erst mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (22. April 1993) wurde das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung neu geregelt und auf die Ebene des Bebauungsplanes verschoben.

Weiterhin ist festzustellen, dass in der alten Planfassung 195 zu pflanzende „Bäume“, 16 zu pflanzende „Sträucher“ sowie 29 zu erhaltende „Bäume“ im Plan eingezeichnet wurden.

Bei der Bestandserfassung im September 2020 konnten 255 Einzelgehölze sowie 9 Gebüsche / Hecke / Gehölzgruppen erfasst, so dass auch aus dieser Sicht von einer ausgeglichenen Bilanz auszugehen ist.

Beschlussvorschlag:

Mit der 3. Änderung soll durch die getroffene Festsetzung M 2 der Mangel der alten Planung behoben und die Durchgrünung des Plangebietes rechtssicher geregelt.

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass dem Hinweis keine weitere Bedeutung beigemessen wird, da ohnehin bereits Zahlenmäßig mehr gepflanzt wurde, als auf der alten Planzeichnung dargestellt ist.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Die Festsetzung offensichtlich schwierig zu kontrollierender und durchzusetzender Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen nach § 1a Abs. 3 BauGB, wonach die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sollte in der Planänderung durch Festsetzungen zur besseren Vollzugskontrolle ergänzt werden und die Kenntnisse der unzureichenden Umsetzung in der Abwägung berücksichtigt werden .

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Es wurden entsprechende Festsetzungen in der 3. Planänderung getroffen.

Abwägung nicht erforderlich

Durch den Umweltbericht zeigt sich, dass die Änderung des Bebauungsplans die Umsetzungskontrolle erleichtern sollte, um das erstrebte Ziel der Vermeidung und des Ausgleichs von Eingriffen mit den gewählten Festsetzungen zu erreichen.

Abwägung nicht erforderlich

In Kap. 11 des Umweltberichts wird ausgeführt, dass die Umweltprüfung zum Schluss kommt, dass bei allen Schutzgütern nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden können. Diese Einschätzung ist durch das bekannte Umsetzungsdefizit der Pflanzfestsetzungen in Zweifel zu ziehen. Vielmehr kann das Umsetzungsdefizit als Hinweis auf ein sich hieraus ergebendes Nachbesserungserfordernis gewertet werden³.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie vorbenannt erläutert, besteht kein Umsetzungsdefizit. In der alten Planung mangelt es vielmehr an durchsetzbaren Festsetzungen, dieser Mangel soll mit der 3. Planänderung behoben werden. Aus dem Umstand, dass nach dem alten Plan grünordnerische Festsetzungen nicht vollzogen werden konnten und dieser Mangel mit der neuen Planfassung nun behoben wird, lassen sich keine erheblichen Umweltauswirkungen ableiten.

Abwägung nicht erforderlich

Zur Vermeidung von Abwägungsfehlern wird deshalb empfohlen, die Grünordnerischen Festsetzungen M2, M3, M10 und 11 um Fristen zur Nachpflanzung zu ergänzen. Die Begründung sollte die städtebaulichen Gründe der Festsetzung das besondere Vollzugsinteresse erläutern. Auch wenn dadurch kein Pflanzgebot ausgesprochen wird, bietet die Festsetzung die argumentative Grundlage und eine Hilfe zur Vollzugskontrolle. Die Stadt Oschatz hat die Möglichkeit, bei fehlender Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Pflanzgebote gemäß § 178 BauGB zu erlassen. Der Erlass eines Pflanzgebotes setzt zum Einen eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bebauungsplan voraus, zum Anderen eine Begründung des besonderen Vollzugsinteresse aus städtebaulichen Gründen⁴.

Neben der Anordnung eines Pflanzgebots nach § 178 BauGB kann auch im Baugenehmigungsverfahren die Bepflanzung des Grundstücks als Auflage unter Bezugnahme auf die entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 in einem Bebauungsplan angeordnet werden⁵, worauf in der Begründung hingewiesen werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Empfehlung Fristen für Nachpflanzungen festzulegen, wird nicht gefolgt, da wie ausgeführt, die Stadt Oschatz die Pflanzgebote nach § 178 BauGB bei Bedarf durchsetzen kann.

Abwägung nicht erforderlich

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sollte im Kap. 10.2 Monitoring des Umweltberichts die Kontrolle des Vollzugs der Ausgleichsmaßnahmen konkreter benannt werden. Werden dann im Monitoring neue erhebliche, bisher nicht erkannte nachteilige Umweltauswirkungen offenkundig, kann dies ein Beleg dafür sein, dass die Gemeinde die Anforderungen an die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung insbesondere im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und die hieraus abzuleitenden Vermeidungs- und Kompensationsanforderungen nicht sachgerecht umgesetzt hat und Korrekturen einleiten. Hieraus kann sich ein erneutes

³ Schink, Alexander: Monitoring für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. UPR 2018, Heft 7, S. 248-253

⁴ Brügelmann/Bank, 117. EL Januar 2021, BauGB § 178 Rn. 6

⁵ Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 178 Rn. 7, beck-online

Nachbesserungserfordernis ergeben. Durch das Monitoring kann der Stadtrat selbst und die interessierte Öffentlichkeit über die zuständigen Organe der Gemeinde darauf hinwirken, dass der Plan insgesamt realisiert wird⁶.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem wird nicht gefolgt, da das Monitoring hinreichend konkret ist. Die zu kontrollierenden Maßnahmen wurden explizit benannt, ebenso die Überwachungszeiträume. Weiterhin wurde klargestellt: „Sollte es bei der Durchführung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls weitere geeignete Maßnahmen ergriffen.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass dem Hinweis keine weitere Bedeutung beigemessen wird, da das im Kapitel 10.2. beschriebene Monitoring ausreichend konkret ist.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

[11. IHK zu Leipzig 28.10.2021](#)

Das Bebauungsplangebiet umfasst das durch Einzelhandel geprägte Gebiet im Westen der Stadt Oschatz, westlich der Venissieuxer Straße. Dominierende Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet⁷ sind der ansässige Aldi Lebensmittelmarkt (710 m² Verkaufsfläche) und der Elektronik-Fachmarkt Expert Wunder (665 m² Verkaufsfläche). Im nördlich anschließenden Gewerbegebiet A (Bebauungsplan aus 1998) sind zudem ein Penny Lebensmittelmarkt (910 m² Verkaufsfläche) und ein Schuh-Fachmarkt (350 m² Verkaufsfläche) ansässig. Südlich des Plangebietes schließt sich das „Einkaufszentrum Venissieuxer Straße“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 17.000 m² (u. a. SB-Warenhaus Marktkauf und Bau- und Gartenfachmarkt OBI) an. Das Einkaufszentrum unterliegt bisher keinem Bebauungsplan. Zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Oschatz im Jahr 2020 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stadtratsbeschluss fortgeschrieben. Die Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet West und somit auch das Areal des vorliegenden Bebauungsplanes ist hier als Ergänzungsstandort mit gesamtstädtischer und auch wesentlich überörtlicher Versorgungsfunktionen ausgewiesen: „Zukünftig sollte zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche lediglich eine weitergehende Ansiedlung / Erweiterung von nicht zentrenrelevanten Betrieben an den Ergänzungsstandort Gewerbegebiet West erfolgen. Zudem soll zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüber hinausgehende Ansiedlungs- und Erweiterungsbegehren ausgeschlossen werden. Um die Standortlage nachhaltig zu sichern, sind bei den bestehenden Lebensmitteldiscountern und Supermärkten lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen zuzulassen (max. 1.000 - 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit).“ Darauf bezugnehmend heißt es in den Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Kapitel 5.2 des Einzelhandelskonzeptes): „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von

⁶ Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 4c Rn. 9, beck-online

⁷ Quelle: Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Ausgabe IHK-Bezirk Leipzig, 2015

Angeboten und Verkehrsströmen - ergänzend zum Hauptzentrum - die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden. Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich dienen daher die bestehenden Ergänzungsstandorte Gewerbegebiet West, EKZ Nossener Straße und der Gewerbestandort Ulanenweg der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, der den zentralen Versorgungsbereich im Sinne einer "Arbeitsteilung" funktional ergänzt. Die weitere Ansiedlung bzw. Entwicklung und Erweiterung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesen Standorten planungsrechtlich auszuschließen. Vorhandene Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach Möglichkeit in die zentralen Versorgungsbereiche zu verlagern." Eine Umsetzung der o. a. Festlegungen erfolgt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht. Vielmehr wird in allen Gewerbe- und Mischgebieten des Plangebietes die Ansiedlung oder Erweiterung jedweden Einzelhandels — der nicht § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt - uneingeschränkt zugelassen. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig sind somit Einzelhandelsentwicklungen möglich, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht ausschließen. Unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist berechtigt und wird entsprechend beachtet. Die Begründung wird, so wie in der Stellungnahme der IHK hingewiesen, dahingehend korrigiert, dass, lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen von vorhandene Handelsbetrieben zugelassen werden (max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche mit Nachweis der Verträglichkeit), jedoch keine Neuansiedlungen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass die Begründung dahingehend ergänzt wird. Die Begründung soll eine klarere Aussage bekommen, dass lediglich Marktanpassungen mit begrenzten Verkaufsflächenerweiterungen von vorhandene Handelsbetrieben zugelassen werden (max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche mit Nachweis der Verträglichkeit), jedoch keine Neuansiedlungen.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Der Bauleitplan ist mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 BauGB).

Abwägung nicht erforderlich

[12. Landratsamt Nordsachsen 02.11.2021](#)

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**
 SG Planungsrecht/Koordinierung
 SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**
 SG Abfall/Bodenschutz

SG Immissionsschutz
SG Naturschutz
SG Wasserrecht

- **Straßenbauamt des LRA**
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**
SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Bedenken und Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung

In der öffentlichen Bekanntmachung und E-Mail an die Träger öffentlicher Belange wurde Folgendes gefordert: „Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann während der Auslage können von jedermann Bedenken und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen im Planentwurf, der Begründung und den Hinweisen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.“ Weder im Anschreiben noch in der Begründung ist aber erkennbar, welche Teile des Planes der 2. Änderung ergänzt oder geändert wurden.

Abwägung nicht erforderlich

Zum vorliegenden Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht noch folgende Hinweise (ohne Recht auf Vollständigkeit):

In der Begründung auf Seite 3 (1. Absatz und ff.) wurde begründet, dass auf Grundlage des durch den Stadtrat am 19.05.2020 beschlossenen aktualisierten Handelsnetzkonzeptes die Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsfläche angepasst wurden. Auf der Planzeichnung sind aber diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen worden. Hier ist nachzubessern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist berechtigt, die Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend nachgebessert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass die Festsetzungen und die Begründung dahingehend ergänzt werden.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Im Punkt 5.9 der Begründung wurde geäußert, dass die Unterbrechung der Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten zulässig ist, ohne hierfür jedoch eine Festsetzung zu treffen.

Abwägung nicht erforderlich

Der Punkt 6.4 trifft Aussagen und Abstände zu Versorgungsleitungen. „Der Leitungsbestand soll nur informell in den Plan übernommen werden.“ Diese Aussage ist falsch. Für den Leitungsbestand gibt es nach der PlanzV Planzeichen und Mindestabstände müssen als Leitungsrechte mit dem Planzeichen 15.5. PlanzV festgesetzt werden. Wir bitten dies zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der Aussagen von Beteiligten Versorgern hat für die Stadt Oschatz die Darstellung des Leitungsbestandes nur einen informellen Charakter und wird nicht als Leitungsrecht festgesetzt.

Zitat Mitnetz Gas: *„Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.
Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.“*

Zitat Mitnetz Strom: *„Für Planungszwecke erhalten Sie zwei Bestandsplankopien.
Die Übergabe der Bestandspläne ersetzt nicht das Schachtschein-verfahren.“*

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass kein Leitungsrecht festgesetzt wird.

Einzuhaltende Abstände sind im Zuge von Erschließungs- und Bauantragsverfahren konkret mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Plan sollen die Leitungen jedoch informativ mit dargestellt werden. Zumal im vorliegenden Verfahren eine Planänderung im Bestand erfolgt.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Auf der Planzeichnung sind die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren und entsprechend „Zitierhinweis“ aufzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rechtsgrundlagen werden vor Satzungsbeschluss nochmals aktualisiert.

Abwägung nicht erforderlich

Die in der Planzeichenlegende dargestellte Straßenbegrenzungslinie ist auf der Planzeichnung nicht erkennbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Darstellungsproblem ist ein rein technisches Problem da beim Umwandeln in pdf die Linie nicht erscheint. Das technische Problem wird behoben.

Abwägung nicht erforderlich

Das Maß der baulichen Nutzung für GE wurde mit 0,8 textlich festgesetzt. Jedoch ist für das GE in Zusammenhang mit den Flurstücken 2485/10 und 2481/13 nur 0,5 festgesetzt worden.

Die tatsächliche Bebauung sollte diesbezüglich geprüft werden. Bei einer nachträglichen Änderung der GRZ handelt es sich um keine redaktionelle Änderung.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Nutzungsschablonen der genannten Flurstücke war bereits in den vorherigen Plänen die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Hier wurden keine Änderungen vorgenommen

Abwägung nicht erforderlich

Bei der textlichen Festsetzung „3. Bauweise“ handelt es sich um keine Bauweise. Diese wird in Zusammenhang mit § 22 BauNVO festgesetzt. Hier handelt es sich wahrscheinlich um bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen. Der Punkt „5. Werbeanlagen“ sollte dann hier mit aufgeführt werden. Der Punkt „6. Sonstige Festsetzungen, § 9 BauGB“ ist nicht eindeutig. Hier ist der genaue Festsetzungsabsatz nach § 9 BauGB erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen werden entsprechend korrigiert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis zu beachten. Die Festsetzungen sind entsprechend zu korrigieren

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Es sollte nochmals geprüft und begründet werden, inwiefern es sich bei den festgesetzten Mischgebieten M1 (vorher GE) und M3 überhaupt um Mischgebiete handelt. Das erforderliche quantitative Mischungsverhältnis ist in einem Mischgebiet nur gewahrt, wenn sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung ihr eigenes Gewicht haben. Die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp wird gem. § 6 Absatz 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es darf keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe bezieht sich auf das Gebiet des Mischgebiets, aber auch auf eine Mischung auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden. Im Übrigen wären Mischgebiete im Grunde keine qualitativ selbständigen und dauerhaften Baugebietstypen, die gegen ein „Umkippen“ in einen anderen Gebietscharakter zu schützen wären, sondern sie wären offen für „Entmischungen“ und damit für die Entwicklung in Richtung auf ein „richtiges“ Baugebiet, sei es ein allgemeines Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Mischungsverhältnis ist gegeben in den Gebieten ist sowohl eine Wohn- als auch eine gewerbliche Nutzung gleichberechtigt vorhanden. Die novellierte Baunutzungsverordnung sieht auch weiterhin diesen Gebietstyp vor. Die Stadt Oschatz hält an dieser Festsetzung fest.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis des Landratsamtes nicht zu beachten.
An der Festsetzung der Mischgebiete wird weiter festgehalten.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

SG Denkmalschutz

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Das Vorhabenareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (Siedlungsspuren u.a. der vorrömischen Eisenzeit).

In die Planungsunterlagen sind folgende Hinweise zu übernehmen:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Diese beiden Sätze sind bereits als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zusätzlich ist auf die Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG noch hinzuweisen.

Der Hinweis wird ergänzt, Abwägung nicht erforderlich

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Die anstehenden Böden sind bereits anthropogen stark überprägt. Es ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit keinen weiteren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die geringfügige Erhöhung der möglichen Versiegelung um 413 m² zu rechnen.

Abwägung nicht erforderlich

SG Immissionsschutz

Aus Sicht des SG Immissionsschutz besteht gegen die o. g. Planung derzeit Bedenken.

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Stadt Oschatz ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet B“ vorgesehen. U. a. wird dabei die Art der baulichen Nutzung für die Flurstücke 2485/16, 2486/14 und 2489/4 der Gemarkung Oschatz von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet gewandelt. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

2. Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

In der Begründung, Abschnitt 1 (Grundlagen) wird auf die Gründe der 3. Änderung näher eingegangen:

„Auf der Grundlage des durch den Stadtrat am 19.05.2020 beschlossenen aktualisierten Handelsnetzkonzeptes sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen angepasst werden. Weiterhin sollen mit der Änderung die seit 1992/1998 veränderten baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Nicht zuletzt soll auch die in die Jahre gekommene, schlecht leserliche Planzeichnung in einen „besseren“ Zustand gebracht werden.“

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht näher genannt und ergibt sich nur aus den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung der Flurstücke 2485/16, 2486/14 und 2489/4 in der Gemarkung Oschatz rückt an andere Gewerbegebiete eine schutzbedürftige Nutzung (hier Mischgebiet) heran. In den Planunterlagen wird hierauf jedoch nicht eingegangen und es erfolgt keine Betrachtung des Immissionsschutzes.

Dies sollte in der weiteren Planung entsprechend ergänzt werden.

Weiterhin ist anzumerken, dass in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zur 3. Planänderung nicht näher auf den Immissionsschutz, im Konkreten dem Lärmschutz, eingegangen wird.

Bereits in den vorherigen Fassungen wurden keine konkreten Angaben dazu gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der 3. Änderung handelt es sich um eine Überplanung im Bestand. Die Wandlung von GE in MI hat hier gerade den Hintergrund dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden sollen. Auf Grund der vorhandenen Nutzungen wären diese bei Beibehaltung der GE Festsetzung durch einen größeren Zulässigkeitsrahmen eher gefährdet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis des Landratsamtes nicht zu beachten.

An der Festsetzung des Mischgebietes wird im Interesse der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiter festgehalten.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Direkt an das Gewerbegebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung (Dr.-Külz-Straße).

Mit den derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet B" der Stadt Oschatz befindlichen Nutzungen besteht augenscheinlich derzeit kein Konflikt.

Die Angrenzung eines Gewerbegebietes direkt neben einem Wohngebiet verstößt jedoch gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Weiterhin kann sich jederzeit eine Nutzung im Gewerbegebiet ansiedeln, welche aufgrund der zulässigen Nutzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Wohnbebauung zu Konflikten führt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet B“ enthält keinerlei Festsetzungen/Einschränkungen aus Sicht des Immissionsschutzes. Dies sollte durch die Stadt Oschatz noch einmal geprüft und ergänzt werden. Zur Vermeidung von weiterem Konfliktpotential werden Hinweise zur 1. BImSchV und zu Wärmepumpen gemacht. Diese sind aus Sicht des SG Immissionsschutz ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der 3. Änderung handelt es sich um eine Überplanung im Bestand. Das Gebiet ist seit fast 30 Jahren bebaut (1. Satzungsbeschluss 1992) die genannte Wohnbebauung ist noch einige Jahre älter. In den vielen Jahren gab es keine Nutzungskonflikte. Es ist auch weiterhin davon auszugehen, dass dies so bleibt. Im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens wird dann auch darauf geachtet, dass solchen Nutzungskonflikte nicht entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis des Landratsamtes nicht weiter zu beachten.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Hinweis:

Unter Punkt 1 der textlichen Festsetzungen wird eine Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um einen Schreibfehler.

**Es handelt sich um § 6, dies wird korrigiert. Eine Abwägung ist nicht erforderlich
SG Naturschutz**

Das bestehende Gewerbegebiet soll überplant und angepasst werden. Es sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Somit waren nur die Eingriffsregelung und der Artenschutz in der weiteren Planungsphase näher zu betrachten.

Eingriffsregelung:

Das Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oschatz. Das Gebiet soll sowohl als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen bleiben. Es handelt sich bei der Beplanung des Gebietes um eine Überplanung im Bestand. Nach § 18 (2) BNatSchG ist auf Vorhaben in B-Plangebiet nach § 30 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Artenschutz:

Gleichwohl waren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im vorgelegten Artenschutzfachbeitrag werden zu erwartende Konflikte sowie Möglichkeiten zu deren Vermeidung oder Minimierung nachvollziehbar dargelegt. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach §§ 44 ff. BNatSchG zu verhindern, ist es notwendig, folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (Kurzfassung, ausführlich vgl. Kap.9):

- V1: erneute Prüfung bei Flächenumnutzung, Lebensraumveränderung; erheblich verzögerten Baubeginn (Um Auswirkungen durch bisher nicht vorhersehbare Lebensraumveränderungen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen, wurde die Maßnahme V 1 benannt)
- V2: Beschränkung der Zeit der Baufeldfreimachung (Baufeldfreimachung und Beräumung der Flächen von abgelagerten Material außerhalb der Brutzeit),
- V3: alternativ zu V 2: Bestandsaufnahmen und weitere Prüfungen (wenn V 2 nicht eingehalten werden kann, muss bezüglich Brutvögeln weiter untersucht werden)
- V 4: Untersuchung von Gebäuden/Schuppen/Schauer (unmittelbar vor Beginn der Abbruch/Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind Gebäude/Schuppen/Schauer auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Aden zu prüfen, insbesondere ist an dem Gebäude im Südosten des Plangebietes zu prüfen, ob das Altnest der Mehlschwalbe noch vorhanden ist und/oder ob ein neues Nest erbaut wurde)
- V 5: Schutz baumbewohnender Tierarten / Schutz von Tierarten, die Nistkästen bewohnen (Erhalt der Bäume Nr. 79 und 103 mit Baumhöhlen sowie die Bäume Nr. 59 und 104 mit Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse. Wenn Fällung der Bäume Nr. 80 und 130 unumgänglich Anbringen von Ersatzquartieren im Vorfeld der Fällung und Fällung im Beisein der ökologischen Fällbetreuung. Untersuchung der Bäume Nr. 239, 240, 243, 248 bis 253 auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen vor der Fällung, bei Feststellung von Baumhöhlen, abblätternder Rinde, Spalten etc. ist das Durchführen weiterer Maßnahmen erforderlich.)

CEF 1: Ersatzlebensraum Mehlschwalbe (Anbringen von Mehlschwalbennisthilfen / Mehlschwalbenkunstnester falls das 2021 kartierte Altnest der Mehlschwalbe und/oder ein anderes, neu gebautes Nest der Mehlschwalbe (beseitigt werden muss.)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der vorbenannten Maßnahmen **V 1 bis V 5 sowie CEF 1** die mit der 3. Änderung beabsichtigte Planung realisiert werden kann, ohne gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verstoßen. Dem Vollzug und damit auch der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes steht unter diesen Bedingungen nichts entgegen.

Abwägung nicht erforderlich

SG Wasserrecht

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bitten wir um Aufnahme folgender Hinweise in den Hinweisteil der Planzeichnung etc.:

1. Jegliche Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).
2. Ist zur Beheizung/Kühlung von Gebäuden sowie der Warmwasserbereitung eine geothermische Nutzung des Untergrundes in Form von Erdwärmesondenanlagen vorgesehen, ist dafür 4-6 Wochen im Voraus eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmekollektorenanlagen sind bei der unteren Wasserbehörde 4-6 Wochen im Voraus anzuzeigen.
3. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß den Anforderungen des § 40 AwSV bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der 3. Änderung handelt es sich um eine Überplanung im Bestand.

Das Gebiet ist seit fast 30 Jahren bebaut.

Die aufgeführten Sachverhalte, gesetzlichen Regelungen, Vorschriften und Empfehlungen sind erst im Rahmen der Baugenehmigung beachtlich, diese werden nicht im Bebauungsplan geregelt.

Ein entsprechender Vermerk zu den Sachverhalten kann in die Hinweise aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis des Landratsamtes zu berücksichtigen.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Oberflächenwasser:

Gewässer im Sinne des SächsWG sind nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Abwasser:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits eine geordnete Entwässerung. Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeiten dezentral auf den Grundstücken zu verbringen/versickern.

Abwägung nicht erforderlich**Straßenbauamt des LRA**

Gegen das oben angeführte Vorhaben gibt es keine Einwände, da verwaltungsrelevante Kreisstraßen nicht betroffen sind.

Abwägung nicht erforderlich**Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz SG Brandschutz**

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen Seitens unseres Sachgebietes bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. ergeben berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (Sächs-BRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein

des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwassersanlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein aktuelles Protokoll zu erbringen.

Abwägung nicht erforderlich

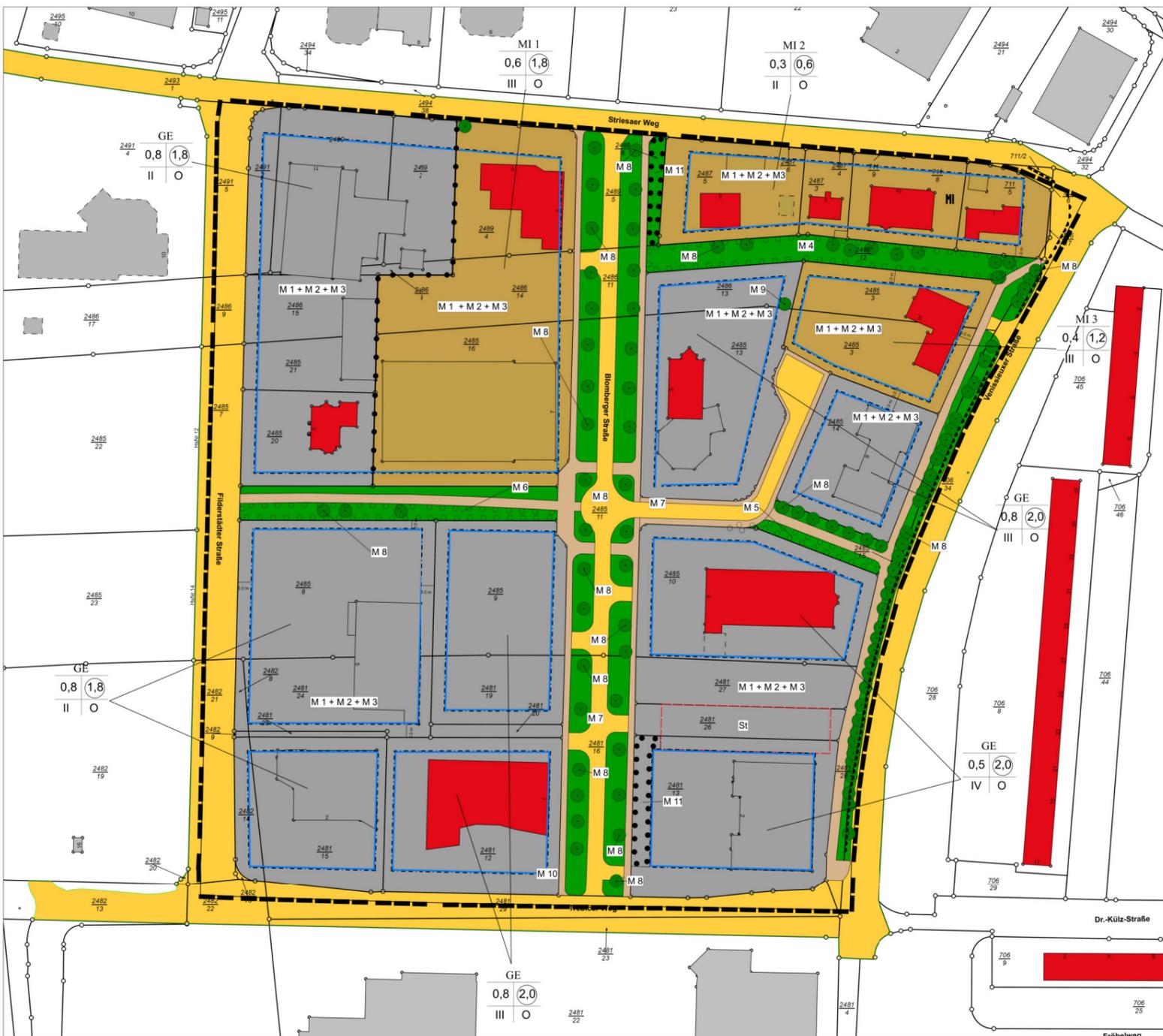
Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit. Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o.g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Da die Satzung keiner Genehmigung nach Baugesetzbuch bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGern0 unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist ein Exemplar der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben. Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPIG, weisen wir darauf hin, dass die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der Bebauungspläne, deren Inhalt und deren Geltungsbereich zu informieren ist.

Abwägung nicht erforderlich

Im Rahmen der öffentlichen Auslage in der Zeit vom 13.09.2021 – 15.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Planunterlagen von keinem Bürger persönlich eingesehen.

Es wurden keine weiteren Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Plan abgegeben.

Somit sind keine weiteren Abwägungen erforderlich.



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO

- GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
 - 1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- O** offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünfläche öffentlich

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Strauch
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Darstellungen

- M 1** Maßnahmen
- Genze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
- Gebäude
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Art der baulichen Nutzung

GRZ GFZ als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse Bauweise

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 I 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 3796) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert

Verfahrensmerkmale

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 08.05.2019 gefasst.

2. Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Scoping wurden diese mit Anschriften vom 15.04.2019 beteiligt

3. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 14.07.2020 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschriften vom

5. Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Plananlage erfolgte am im Amtsblatt.

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.

7. Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am und am schriftlich benachrichtigt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und dem Grünordnungsplan, wurde am in der Stadtratsitzung als Satzung beschlossen.

9. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgestellt.

10. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 08.05.2019 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Zeichnung, die Zeichnungsart und die Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Fachstellen § 21 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 SächsGemO und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Hinweise:

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. Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotenzial sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAJ - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

Weiterhin wird zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Abteilbedingungen des § 19 - hingewiesen.

Ausführende Firmen werden hiermit auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, dass keine Wasser gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sofern bei den Baugrunderkundungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der LFUG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

Nicht unerhebliche altstreuende Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Schutz des Bodensatz zu gewährleisten. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abragungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

Die Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe von Gas-, Wasser- und Stromleitungen sind einzuhalten. Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens sind zu beachten.

Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen, mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorgesehen werden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 8 BauNVO

Im Geltungsbereich werden folgenden baulichen Nutzungen festgesetzt:
 Im Mischgebiet sind alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 7 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung und die nach § 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet mit 0,3 ; 0,4 und 0,6, für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet mit einer maximalen Traufhöhe von 14 m über Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße, sowie im Mischgebiet mit maximaler Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Dabei ist die Straße maßgebend, über die das zu errichtende, oder zu ändernde Gebäude mit einer Zufahrt erschlossen werden soll, oder bereits erschlossen ist.

3. Bauweise. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Dachform, Dachneigung
 Als zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-49° festgesetzt. Als Dachneigung sind alle üblichen Bedachungen in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edlelengende) Dachziegel sind unzulässig, da von diesen Ziegeln eine Spiegel- bzw. Blendwirkung ausgeht, die städtebaulich nicht gewollt ist. Solarmodule und PV Anlagen in auf der Dachfläche liegend sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, sind unzulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Auf den § 23 Abs. 5 BauNVO wird verwiesen.

Einfriedigungen
 Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Mauerwerk-, Holz- und Metallbauweisen mit einer Höhe von maximal 2,0 m über OK Straße zulässig. Als möglicher Sichtschutz sind Hinterpflanzungen als frei wachsende bzw. geschnittene Hecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m über OK Straße zulässig. Ausnahmsweise sind Mauern aus Betonsteinen oder aus Mauerwerk mit einer Höhe von maximal 1,5 m über OK Straße zulässig. Die freie Sicht im Bereich der Sichtreiecke bei Ein- und Ausfahrten ist einzuhalten.

4. Grünräumliche Festsetzungen § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 und h, sowie Abs. 1a BauGB

M 1 - Die Befestigung von PKW-Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversiegelung, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Zur Minderung des Versickerungsgrades werden PKW-Stellflächen, Wege und Plätze nicht voll- sondern teilversiegelt als Pflasterflächen, Rasengrünverschiebe, Ökopflaster o.ä. angelegt.
 M2 - In den Baugruben M2 und M3 ist je angefangene 250 m² mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumfällungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzuerkennen. Im Baugruben M11 sowie in den Gewerbegebieten ist je angefangene 400 m² mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche vorbenannte Kriterien erfüllen und die Baumfällungen zur Stellplatzbegrünung (M 3) sind anzuerkennen.
 M3 - In den Baugruben ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein großkröniger Laubbau mit einer offenen Baumscheibe mit mindestens 6 m² offener Bodenfläche oder in Pflanzstreifen zu pflanzen.
 Auf der Fläche M 4 sind reife mittel- oder großkrönige standorttreue Laubbäume auf der Fläche M 5 sieben Fichte-Mehlbäumen auf der Fläche M 6 sechs Zierpflanzungen in der Baumreihe entlang der Blumenberg Straße vier Haselnüssen zu pflanzen. M 7 - In die Bestandsbäume der Blumenberg Straße sind gemäß rechnerischer Festsetzung 4 Bäume der Art Haselbuche (Corylus avellana) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
 M 8 - Der vorhandene Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen ist gemäß rechnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind arglich zu ersetzen. Für die Nachpflanzungen sind dabei auf den Grünflächen entlang der Veinixener Straße und der Blumenberg Straße Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm und auf den öffentlichen Grünflächen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 2 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.
 M 9 - Die Robinie auf dem Flurstück 2486/13 ist als geschnittener bühnenreifer Einzelbaum zu erhalten. Die Baum- und Strauchbestände auf den mit M 11 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
 M 10 - Der vorhandene Baumbestand sowie eine strauchartige Berg-Kiefer und eine Eibe auf den öffentlichen Grünflächen sind gemäß rechnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Baum- und Strauchbestände auf den mit M 11 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Bei Abgang sind ausgefallene Bäume in gleicher Anzahl durch die Nachpflanzung von Laubbäumen (Stammumfang von 16 - 18 cm) und ausgefallene Sträucher flächengleich durch Nachpflanzungen von Sträuchern (Pflanzgröße 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Flächen M 11 zu ersetzen.

5. Werbeanlagen § 9 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten. Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedigungen ist nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder großem Licht.

6. sonstige Festsetzungen § 9 BauGB

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit die am Standort gegebenen hydrologischen Gegebenheiten und die Ablastsituation es erlauben), zu verdichten und großräumig in die Vorflut abzugeben. Das von den Dachflächen (außer Brunnendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden. Je Gewerbestandteil sind maximal 2 Zufahrten in einer Breite je Zufahrt von maximal 10 m zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 3 m. Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugruben zur Straßenbegrenzungslinie 5 m.



Bebauungsplanentwurf der Großen Kreisstadt Oschatz

3. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet B“

Maßstab 1: 1000 bearbeitet Stein
 geändert/ ergänzt

Stand Mai 2021

Aktenzeichen 621-41-04-01
 Kartengrundlage: ALKIS-Daten 02/2021 Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0

Bauamt der Stadt Oschatz Stadtplanung



| | | | | | |
|-------------|-------------------|---------------|----------|-------------|------------|
| Einreicher: | Oberbürgermeister | Drucksache: | 2022-010 | Behandlung: | öffentlich |
| Bearbeiter: | Herr Stein | Aktenzeichen: | 621-41- | Abstimmung: | |
| Vorberaten: | | | | | |

Beschlussvorlage

Gegenstand

Abwägung Bebauungsplanentwurf „Eigenheimstandort Neubauernsiedlung“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen zum B-Planentwurf „Eigenheimstandort Neubauernsiedlung“.

Das Abwägungsprotokoll ist Bestandteil des Beschlusses.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wird die Verwaltung mit der Einleitung der weiteren erforderlichen Schritte für die Erreichung der Planreife beauftragt.

Begründung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat den Bebauungsplanentwurf „Eigenheimstandort Neubauernsiedlung“ in seiner Sitzung am 21.07.2021 gebilligt und die Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB mit der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Durchführung der öffentlichen Auslage beauftragt.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 in der Stadtverwaltung während der Dienststunden öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslage und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Abwägungen einzustellen.

Anlage

Abwägungsprotokoll

Abwägungsprotokoll zweite Auslage Eigenheimstandort Neubauernsiedlung

Die öffentliche Auslage erfolgte vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert bis zum 22.10.2021 ihre Stellungnahmen abzugeben.

Das Abwägungsmaterial wurde im Stadtbauamt der Stadtverwaltung Oschatz erstellt und wird zur Stadtratssitzung am 08.03.2022 behandelt.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie | 2 |
| 2. | Mitnetz Gas | 5 |
| 3. | Landesamt für Archäologie | 6 |
| 4. | Landesamt für Straßenbau und Verkehr | 6 |
| 5. | Landesamt für Denkmalpflege Sachsen..... | 6 |
| 6. | Wasserverband Döbeln-Oschatz | 7 |
| 7. | Mitnetz Strom | 7 |
| 8. | Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen..... | 8 |
| 9. | Abwasserverband Untere Döllnitz | 9 |
| 10. | Industrie- und Handelskammer..... | 8 |
| 11. | Landesdirektion Sachsen | 9 |
| 12. | Landratsamt Nordsachsen..... | 12 |

1. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

22.09.2021

Mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind.

Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen: ,

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch aktualisierte Anforderungen zum Radonschutz die beachtet werden sollen. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden aktualisierten geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes / der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).
- [5] Stellungnahme des LfULG: Bebauungsplan "Neubauernsiedlung", Stadt Oschatz - Scoping, Az.: 21-2511/197/13, vom 19.07.2019

2.2 Prüfergebnis

In unserer Stellungnahme vom 19.07.2019 [5] hatten wir bereits hingewiesen, die Anforderungen zum Radonschutz zu beachten. Aufgrund der inzwischen erfolgten Ausweisung der Radonvorsorgegebiete [4] bitten wir, nachfolgende Aktualisierung zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,

- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Abwägung nicht erforderlich.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Schreiben der Stadt Oschatz, Stadtbauamt vom 22.09.2021 zum Bebauungsplan "Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung" - Geänderter Entwurf vom April 2021, Herr Heinrich mit digitalen Planungsunterlagen [2]
- [2] Große Kreisstadt Oschatz: Bebauungsplan „Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, FFH-Erheblichkeitsabschätzung und Darlegung der Umweltbelange; geänderter/ergänzter Entwurf 04/2021
- [3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse, Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte von Sachsen M 1: 400.00 (digitale Version)
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 19.07.2019 zum Bebauungsplan "Neubauernsiedlung" Stadt Oschatz – Scoping; unser AZ 21-2511/197/13
- [5] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020

3.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den geänderten bzw. ergänzten Planungsunterlagen [2]. Es ergibt sich nach [3] kein neuer geologischer Kenntnisstand zur bereits vorliegenden Stellungnahme [4]. Mit unserer Stellungnahme [4] wurden Hinweise übergeben, die in den nunmehr vorliegenden Planungsunterlagen [2] teilweise Berücksichtigung fanden. Die bisher nicht berücksichtigten Hinweise zum Baugrund ([4], Punkt 3.1) sollten zur umfassenden Information in die weitere Planbearbeitung einbezogen werden. Bezüglich der Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang ([4], Punkt 3.3) und der Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht ([4], Punkt 3.4) hat sich die gesetzliche Grundlage geändert. Nachfolgend wird dazu ein präziserer Hinweis gegeben.

Abwägung nicht erforderlich

3.3 Hinweis zu Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht (vgl. Textliche Festsetzungen - Hinweise)

Anstelle des Lagerstättengesetzes gilt nunmehr das Geologiedatengesetz (GeolDG) [5] seit 30. Juni 2020. Nach dem Geologiedatengesetz besteht die Pflicht zur

- Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8,
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10.

Zuständige Behörde ist das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung :

Die Bezeichnung des Gesetzes in den Hinweisen wird geändert. Das Wort Lagerstättengesetz wird durch Geologiedatengesetz ersetzt.

Abwägung nicht erforderlich.

2. Mitnetz Gas

23.09.2021

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:

Gashochdruckleitung und erhöhte Gasniederdruckleitungen

Zu der vorhandenen Gashochdruckleitung TN 124.02.03 (DN 100/DP 16) und den erhöhten Gasniederdruckleitungen übergeben wir mit diesem Schreiben die Bestandspläne Blattnr. 1 und 2. Für diese Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).

Weiterhin erhalten Sie unsere "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte erhalten Sie bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Abwägung nicht erforderlich

3. Landesamt für Archäologie

27.09.2021

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 20.6.2019 mit dem Aktenzeichen 2-7051/42/190-2019/16205 nach wie vor ihre volle inhaltliche Gültigkeit besitzt.

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Abwägung nicht erforderlich

4. Landesamt für Straßenbau und Verkehr

27.09.2021

Zu Ihrem o.g. Vorhaben teile ich Ihnen mit, dass vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig verwaltete Straßen (Bundes- und Staatsstraßen) von dem o.g. Verfahren nicht betroffen sind und auch keine Planungsabsichten in diesem Bereich bestehen.

Somit werden von uns wahrzunehmende Belange durch das Verfahren nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist damit entbehrlich.

Abwägung nicht erforderlich

5. Landesamt für Denkmalpflege Sachsen

04.10.2021

Nach Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen.

Abwägung nicht erforderlich

6. Wasserverband Döbeln-Oschatz

06.10.2021

Zu den Änderungen im Bebauungsplan "Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauersiedlung" bestehen aus Sicht des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz keine Einwände. Die Stellungnahme vom 9. November 2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Insgesamt hat die Planung und Realisierung zulässiger Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik und Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu erfolgen.

Abwägung nicht erforderlich

7. Mitnetz Strom

11.10.2021

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

• Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Bei uns laufen aus heutiger Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Im Bebauungsgebiet betreiben wir Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes.

Für Planungszwecke erhalten Sie eine Bestandsplankopie.

Die Übergabe des Bestandsplanes ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.

Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, so weit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden.

Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an den

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen / Netzvertrieb
Herr Feist
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel. (0341) 120-7576
E-Mail Netzkunden-Westsachsen@mitnetz-strom.de

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. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

- Stellungnahme Straßenbeleuchtungsanlagen Stadt Oschatz

Im Auftrag der Stadt Oschatz erhalten Sie von uns die Auskunft zu den Beleuchtungsanlagen in Ihrem angegebenen Bereich. Die Anlagen sind ebenfalls im beigefügten Bestandsplan (hellblau dargestellt) ersichtlich. Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben. Nach Einarbeitung aller Forderungen und Hinweise bitten wir um Vorlage eines bestätigten Bebauungsplanes sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen.

- Hinweis auf Gasanlagen der MITGAS GmbH

Beachten Sie bitte, dass sich In Ihrem Bereich Anlagen der MITGAS GmbH befinden. Der Leitungsbestand ist gesondert bei
MITNETZ-Gas GmbH
F.-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
E-Mail: Auskunft@Mitnetz-Gas.de einzuholen.

Abwägung nicht erforderlich

8. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen

19.10.2021

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
 - Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
 - Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), Fassung gemäß Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2020, genehmigt am 02.08.2021
- Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Abwägung nicht erforderlich

9. Industrie- und Handelskammer

20.10.2021

Mit E-Mail vom 22.09.2021 informierten Sie uns über die erneute Auslegung und Beteiligung der TöB am Verfahren des o. g. Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme. Ziel der Planung ist, auf einer Gartenlandschaftsfläche innerhalb des Siedlungsbereichs eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu gewährleisten. Wohnbebauung und massiv angelegte Gartenlauben sind im Plangebiet stellenweise bereits vorhanden. Künftig sollen an die Vor-Ort-Situation angepasste Einzelhäuser die Bebauung ergänzen.

Das Vorhaben wird von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Dorfgebiet dargestellt. Ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Punkt 1 BauNVO ist geplant.

Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist eine Anpassung vorzunehmen. Es ist dabei zu gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Bauleitplan ist mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 BauGB).

Zur weiteren Zusammenarbeit stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Abwägung nicht erforderlich

10. Abwasserverband Untere Döllnitz

20.10.2021

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Punkt 5.1.1 „Abwasserbeseitigung“ genannten textlichen Festsetzungen hat der Abwasserverband Untere Döllnitz keine wesentlichen Ergänzungen. Die dort genannten Punkte entsprechen den Gegebenheiten. Die Kanalbauarbeiten in der Thalheimer Straße und in der Neubauernsiedlung bis zum Flst. 622 werden voraussichtlich bis November 2021 abgeschlossen. Der neugebaute Mischwasserkanal wurde an die neue Teichablaufleitung in der Thalheimer Straße angeschlossen. Der Anschluss und die Ableitung in das Gewässer wurden wasserrechtlich genehmigt und erlaubt. Für die Kanalbauarbeiten im Flurweg und für die Erschließung der Flst. 669, 670, 671/1 und 671/2 (2. Bauabschnitt) gibt es noch keine konkreten Planungen seitens des Abwasserverbandes Untere Döllnitz. Die genaue Ausführung ist derzeit noch ungeklärt, soll aber innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre erfolgen, damit die künftige Entwässerung gesichert wird.

Abwägung nicht erforderlich

11. Landesdirektion Sachsen

20.10.2021

Vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raum-ordnung, Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sach-verhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹.

Wir bitten um Beachtung der ergänzenden fachlichen Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen in diesem Schreiben.

Begründung

1. Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes von Oschatz. Charakteristisch für das Gebiet sind gärtnerisch genutzte Grundstücke, wo-bei die Gärten durch ein Mosaik baulicher Nebenanlagen (schmale Wege, Schuppen, Garten- und Gewächshäuser und Pools) sowie Schnitt-hecken und Koniferen geprägt sind. Es wird beabsichtigt, eine im wirksamen

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Fläche zum Allgemeinen Wohngebiet (WA, ca. 1 ha Geltungsbereich) zu entwickeln.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPI WS 2008),
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlG vom 11. Dezember 2020, genehmigt am 2. August 2021.

3. Raumordnerische Bewertung

Mit Schreiben vom 20. November 2020 hat sich die Raumordnungsbehörde zuletzt zum Entwurf des Bebauungsplanes geäußert. Gegen die Planung bestehen aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken.

4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPlG².

Abwägung nicht erforderlich

Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion.
Referat 35 L Baurecht – Ansprechpartner: Eric Scheil, Tel. 0341 977 3530

In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung³ wird ausgeführt, „dass nach § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.“ Die übergebenen Unterlagen zeigen die Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem vorhergehenden Entwurf jedoch nicht. Diese müssen nach obergerichtlicher Rechtsprechung mit ausreichender Deutlichkeit aus dem geänderten Entwurf des Bauleitplans hervorgehen, d. h. kenntlich gemacht werden. Die Öffentlichkeit muss in zumutbarer Weise den ausgelegten Planunterlagen entnehmen können, welche Veränderungen gegenüber der vorherigen Planung vorgenommen worden sind⁴.

Dies kann in der Planzeichnung sowie im Text mittels Hervorhebung erfolgen. In gleicher Weise sollten auch die Änderungen der Begründung erkenntlich sein. Zur Rechtssicherheit wird eine Neuauslegung empfohlen.

2 § 18 Abs. 1 SächsLPlG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde un-aufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

3 <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/oschatz/beteiligung/themen/1026408>, Abruf am 1. Oktober 2021

4 OVG Münster Urt. v. 27.9.2016 – 10 D 107/11.NE, zit. in EZBK/Krautzberger, 139. EL August 2020, BauGB § 4a Rn. 27

In der Bekanntmachung wird der Verfahrenswechsel mit der Novellierung des BauGB am 14. Juni 2021 begründet. Diese Rechtsgrundlage (die zwischenzeitlich nochmals geändert worden ist) sollte bei den Rechtsgrundlagen auf dem Plandokument genannt und berücksichtigt werden (siehe Begründung Kap. 4.2 letzter Satz).

Der Umweltbericht geht in Kap. 1, Abs. 5 abweichend von der Begründung davon aus, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, was im Folgenden zu einer fehlerhaften Bewertung der Umweltbelange führen kann. Insbesondere die Orientierung an dem (nicht einschlägigen) Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche, der neben Kap. 1 auch in den Kap. 2.1, 2.3 und 2.4 genannt wird, führt zu einer unzutreffenden Bewertung der Umweltbelange und sollte korrigiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung :

Der Umweltbericht wird entsprechend überarbeitet.

Abwägung nicht erforderlich.

Das verwendete Symbol für die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sollte in die Planzeichenerklärung aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung :

Das verwendete Symbol (V) wird in der Legende noch ergänzt.

Abwägung nicht erforderlich.

In Kap. 1 Abs. 4 der Begründung wird ausgeführt: „Im vorliegenden Fall soll eine im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Fläche zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.“ Die Gemeinden haben die Freiheit, im Flächennutzungsplan entweder Bauflächen nach ihrer allgemeinen Art der Nutzung darzustellen oder Baugebiete nach ihrer besonderen Art der Nutzung. Die Stadt Oschatz hat sich im wirksamen Flächennutzungsplan dafür entschieden, den Siedlungsbereich von Altoschatz als Dorfgebiet darzustellen (im Gegensatz zu anderen Flächen, die allgemein als gemischte Bauflächen dargestellt werden).

Kap. 5.1.8.3 der Begründung führt weiter aus: „Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt.“ Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da sich ein Allgemeines Wohngebiet nicht aus einem Dorfgebiet entwickeln lässt und gegenüber einem Dorfgebiet nur ein stark eingeschränktes Nutzungsspektrum zulässt. Während die Nutzungsstruktur und damit der Gebietscharakter des Dorfgebietes nach der Art der baulichen Nutzung in § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO durch die drei Hauptfunktionen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe bestimmt werden⁵, ist der städtebauliche Grund für die Darstellung oder Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen für die Wohnnutzung in einem Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Es wird empfohlen, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

⁵ (EZBK/Söfker, 138. EL Mai 2020, BauNVO § 5 Rn. 10)

Stellungnahme der Verwaltung :

Dem Hinweis soll auf jedem Fall gefolgt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für diesen Bereich angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 2 in diesem Bereich zu berichtigen ist.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

12. Landratsamt Nordsachsen

03.11.2021

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

SG Denkmalschutz

- Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

SG Immissionsschutz

SG Naturschutz

SG Wasserrecht

- Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

In der öffentlichen Bekanntmachung und E-Mail an die Träger öffentlicher Belange wurde Folgendes gefordert: „Es wird hiermit bestimmt, dass nach § 4a Absatz 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.“

Lediglich im Bekanntmachungstext wurden die wesentlichen Änderungen aufgeführt. In der Begründung sind sie nicht erkennbar.

Zum vorliegenden Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht noch folgende Hinweise (ohne Recht auf Vollständigkeit):

Die vorliegende Planung wurde auf Grund der Gebietsart nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung :

Dem Hinweis soll auf jedem Fall gefolgt werden. (siehe eine Seite weiter oben)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für diesen Bereich angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 2 in diesem Bereich zu berichtigen ist.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

In der Planzeichenlegende sind Ver- und Entsorgungsleitungen, Hydrant und Abwasserschacht aufgeführt, ohne sie in der Planzeichnung festzusetzen. Des Weiteren wurde unter „Hinweise“ vermerkt, dass „die Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe von Gas-, Wasser- und Stromleitungen einzuhalten sind. Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens sind zu beachten.“

Für den Leitungsbestand gibt es nach der PlanzV Planzeichen und Mindestabstände müssen als Leitungsrechte mit dem Planzeichen 15.5. PlanzV auf nichtöffentlichen Flächen festgesetzt werden. Untersuchungen zu vorhandenen Leitungen sind bereits im Bauleitplanverfahren durchzuführen und entsprechend festzusetzen (Gebot der Konfliktbewältigung). Wir bitten dies zu ändern.

Bei einem Verweis auf Sicherheitsabstände, sind diese Abstände mindestens in der Begründung aufzuführen, bzw. Lassen sich auch aus den bemaßten Leitungsrechten auf der Planzeichnung erkennen. Nach unserem Kenntnisstand sind diese Richtlinien auch nicht für Jedermann frei verfügbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der Aussagen von Beteiligten Versorgern hat für die Stadt Oschatz die Darstellung des Leitungsbestandes nur einen informellen Charakter und wird nicht als Leitungsrecht festgesetzt.

Zitat Mitnetz Gas: ***„Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.
Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.“***

Zitat Mitnetz Strom: ***„Für Planungszwecke erhalten Sie zwei Bestandsplankopien.
Die Übergabe der Bestandspläne ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.“***

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, dass kein Leitungsrecht festgesetzt wird.

Einzuhaltende Abstände sind im Zuge von Erschließungs- und Bauantragsverfahren konkret mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Plan sollen die Leitungen jedoch informativ mit dargestellt werden. Zumal im vorliegenden Verfahren eine Planänderung im Bestand erfolgt.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Auf der Planzeichnung sind die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren und entsprechend „Zitierhinweis“ aufzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rechtsgrundlagen werden vor Satzungsbeschluss nochmals aktualisiert.

Abwägung nicht erforderlich

Die in der Planzeichenlegende dargestellte Straßenbegrenzungslinie ist auf der Planzeichnung weiterhin schwer erkennbar. Auch sind die Darstellungen der Baugrenzen an einigen Stellen auf der Planzeichnung nicht eindeutig dargestellt und „verschwimmen“ mit den Flurstücksgrenzen. Für Flurstücksgrenzen sollte eine andere Farbe und Strichstärke gewählt werden.

Zudem ist zu beachten, dass entsprechend § 1 Absatz 1 PlanzV für Bauleitpläne Karten zu verwenden sind, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Daher sollte evtl. der Maßstab 1:500 verwendet werden. Ebenso ist § 2 Absatz 3 PlanzV zu beachten. Auf der Planzeichnung ist der räumliche Geltungs-bereich nicht vollständig nach PlanzV dargestellt.

Das Planzeichen „verkehrsberuhigter Bereich“ fehlt in der Planzeichenlegende.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einige der genannten Darstellungsprobleme sind ein rein technisches Problem da beim Umwandeln in pdf die Linien nicht richtig erscheinen. Diese technischen Probleme werden behoben. Das verwendete Symbol (V) wird in der Legende noch ergänzt.

Der Maßstab 1 : 1000 ist für die Genauigkeit und Vollständigkeit des Plangebiets ausreichend. In diesem Maßstab ist der Planinhalt zu erkennen.

Abwägung nicht erforderlich**SG Denkmalschutz**

Die geänderten Teile der Planung sind denkmalschutzrechtlich nicht relevant. Unter „Hinweise“ muss noch die Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG für Vorhaben aufgenommen werden. Dies wurde bereits in unserer ersten Stellungnahme gefordert.

Abwägung nicht erforderlich

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

Seitens der UABB bestehen keine Bedenken zum Vorhaben.

Die im Bebauungsplangebiet anstehenden Böden sind aufgrund der bestehenden gärtnerischen Nutzung bereits anthropogen vorbelastet. Natürliche oder naturnahe Böden oder Böden mit besonderen Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten.

Da die Planung gem. § 13b BauGB erfolgt und die Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt, gelten Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit besteht kein Erfordernis für einen Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung. Diesbezügliche bodenschutzfachliche Belange werden entsprechend nicht berührt.

Abwägung nicht erforderlich

SG Immissionsschutz

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Umgebung des Plangebietes stellt sich gemäß den Ausführungen auf Seite 4 der Begründung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet dar. Damit befinden sich andere schutzbedürftige Nutzungen (Immissionsorte) mit demselben Schutzanspruch wie das Plangebiet näher an Anlagen (z. B. die Gebäude/Ställe der Agrargenossenschaft Altoschatz-Merkwitz e.G., Winter GmbH Dachdeckerei), von denen Emissionen ausgehen.

Weiterhin ist aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und der zulässigen Nutzungen nicht davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch die Planung hervorgerufen werden. Die von der unteren Immissionsschutzbehörde gegebenen Hinweise wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abwägung nicht erforderlich

SG Naturschutz

Die UNB hat bereits im Schreiben vom 02.12.2020 ausführlich zum B-Plan Stellung genommen. Wie damals von uns gefordert, wurden die Vermeidungsmaßnahme 1 bis 7 nun in die Begründung aufgenommen.

Die weiteren Änderungen betreffen nicht den Naturschutz. Die Aussagen der vorherigen STN bleiben vollumfänglich gültig.

Abwägung nicht erforderlich

SG Wasserrecht

Grundwasser:

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bitten wir um Aufnahme folgender Hinweise in den Hinweisteil der Planzeichnung etc.:

1. Jegliche Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

2. Ist zur Beheizung/Kühlung von Gebäuden sowie der Warmwasserbereitung eine geothermische Nutzung des Untergrundes in Form von Erdwärmesondenanlagen vorgesehen, ist dafür 4 - 6 Wochen im Voraus eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmekollektoranlagen sind bei der unteren Wasserbehörde 4 - 6 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aufgeführten Sachverhalte, gesetzlichen Regelungen, Vorschriften und Empfehlungen sind erst im Rahmen der Baugenehmigung beachtlich, diese werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Ein entsprechender Vermerk zu den Sachverhalten kann in die Hinweise aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Oschatz beschließt, den Hinweis des Landratsamtes zu berücksichtigen.

| | | | |
|--|---------|------------|--|
| Entscheidung entsprechend des Beschlussvorschlages der Stadtverwaltung | | | |
| Dafür | Dagegen | Enthaltung | anders lautender Vorschlag der Stadträte |
| | | | |

Oberflächenwasser:

Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer im Sinne des SächsWG sind nicht betroffen.

Abwägung nicht erforderlich

Abwasser:

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist über dezentrale vollbiologische Kleinkläranlagen zu gewährleisten. Die Ableitung der gereinigten Abwässer erfolgt über den neu zu errichtenden Mischwasserkanal.

Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Andernfalls ist durch den Grundstückseigentümer eine geeignete Rückhaltung mit Drosselablauf in den Mischwasserkanal zu errichten.

Im Zuge des baurechtlichen Verfahrens zur Errichtung eines Eigenheimes ist die UWB durch die Stadt Oschatz zu beteiligen.

Abwägung nicht erforderlich

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz SG Brandschutz

Zur Neubauernsiedlung ergeben sich keine weiteren Hinweise.
Die Stellungnahme von 02.12.2020 bleibt gültig.

Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o.g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Da die Satzung keiner Genehmigung nach Baugesetzbuch bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend § 4 Abs. 3 SächsGemO unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist ein Exemplar der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben.

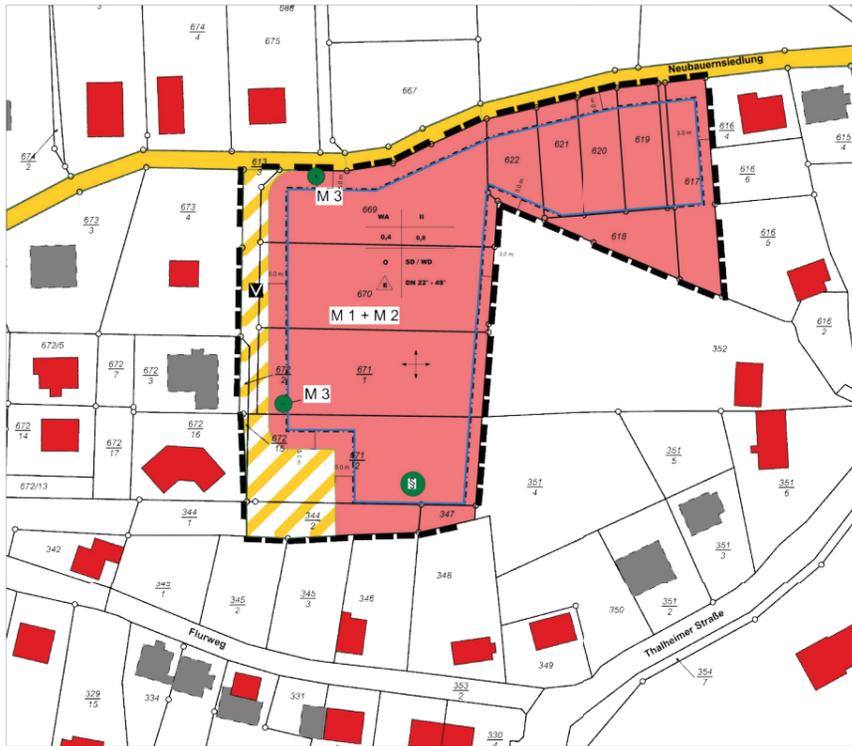
Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLP1G, weisen wir darauf hin, dass die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der Bebauungspläne, deren Inhalt und deren Geltungsbereich zu informieren ist.

Abwägung nicht erforderlich

Im Rahmen der öffentlichen Auslage in der Zeit vom 13.09.2021 – 15.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Planunterlagen von keinem Bürger persönlich eingesehen.

Es wurden keine weiteren Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Plan abgegeben.

Somit sind keine weiteren Abwägungen erforderlich.



Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 21 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß § 16 BauNVO
- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
O offene Bauweise § 22 BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 verkehrsberuhigter Bereich
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebiete**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
● Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
B Baum nach § 21 SächsNatSchG (höhlenreicher Einzelbaum)
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Beispiel M 1 - Befestigung von Stellplätzen...
- 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

| | | | | | |
|---|---|-----|----------------|----------|------------------------|
| <p>max. TF Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO</p> <p>SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO</p> <p>WD Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO</p> <p>max. TH maximale Traufhöhe § 9 Abs. 1 BauGB</p> <p>- - Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO</p> | <p>Art der baulichen Nutzung</p> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">GRZ</td> <td style="width: 50%;">Geschossigkeit</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Bauweise</td> <td style="width: 50%;">Dachform / Dachneigung</td> </tr> </table> <p>GRZ / GFZ Nutzungsschablonen</p> <p>Bauweise</p> <p>Dachform / Dachneigung</p> <p>Flurstücksnummern</p> <p>1/85 Flurstücksnummer</p> <p>Gebäude</p> <p>Nebengebäude</p> | GRZ | Geschossigkeit | Bauweise | Dachform / Dachneigung |
| GRZ | Geschossigkeit | | | | |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung | | | | |

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I Seite 587)
 - Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/53/EU im Schallschutz und zur Stärkung des wesentlichen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.12.2018 (SächsGVBl. Nr. 17 vom 20.12.2018 S. 706)

Hinweise:

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. Aufzufindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Zur Vermeidung von schallechtem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LA1 - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten. Weiterhin wird zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen.

Ausführende Firmen werden hiermit auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, dass keine Wasser gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sofern bei den Baugrunderkundungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der LFUG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

Nicht unerhebliche alltagsrelevante Sachverhalte sind dem Umweltamt beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Schutz des Bodens ist zu gewährleisten. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

Die Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe von Gas-, Wasser- und Stromleitungen sind einzuhalten. Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens sind zu beachten.

Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen, mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorgesehen werden.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- Das Baugesetz wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Punkte 1 - 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
- Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Die Traufhöhe beträgt maximal 7 m über OK der Straßenachse der im Endausbau fertiggestellten Erschließungsstraße, die vor dem Grundstück liegt, gemessen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudewand. Bei Eckgrundstücken kann, die für den Bezugspunkt maßgebende Straße frei gewählt werden.
- 3. Bauweise** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung**
 Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°-49° festgesetzt. Bei Stadtvillen ist ausnahmsweise auch ein Zeltdach mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig. Als Dachdeckung ist nur kleinformige Hartdeckung zulässig. Die Dachüberstände dürfen giebelseitig 0,5 m und traufseitig 0,8 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme bilden abgeschleppte Dächer von an das Hauptgebäude direkt angebauten Garagen und Carports. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dachdeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Solarmodule in / auf der Dachfläche liegend sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind generell unzulässig.
- Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze**
 Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Beachtung der §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO eigenständig oder als Anbauten zulässig. Garagen und Carports können wahlweise als Sattel-, Waln-, oder Flachdach ausgeführt werden. Zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und Garagen- und Carports ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- 4. Einfriedung** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO
- Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße sind gegliederte Zäune aus Holz, Metall oder Kunststoff mit einer Höhe von maximal 1,5 m über OK Straße ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit frei wachsenden oder geschittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Entlang der Straße sind Mauern und vollständig geschlossene Zäune unzulässig. Zur Einfriedung der Grundstücke an Nachbargrundstücken sind gegliederte Zäune aus Holz, Metall oder Kunststoff (auch Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,5 m ohne, oder mit einer Hinterpflanzung mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Zum Nachbargrundstück sind auch Mauern und vollständig geschlossene Zäune mit einer Höhe von 1,5 m zulässig. Im Übrigen gelten zu Nachbargrundstücken die Regelungen zu Einfriedungen gemäß der §§ 6 und 61 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG). Eis- und Ausfahrten des Grundstückes sind so zu gestalten, dass jederzeit eine ungehinderte Sicht auf die angrenzende Straße (Sichtdreieck) gewährleistet ist.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen** § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

- Maßnahme M 1 - Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
- Maßnahme M 2 - Je angangene 250 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großblättriger Laubbäum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölze, welche die vorher genannten Anforderungen erfüllen, sind anzuerkennen.
- Maßnahme M 3 - Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist der Obstbaum auf dem Grundstück 671/1 und der auf dem Flurstück 669 zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes § 2 Abs.1 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 06.06.2019 gefasst.
2. Zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Scoping wurden diese mit Anschreiben vom 15.04.2019 beteiligt
3. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 14.07.2020 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom
5. Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung in der Zeit vombiszu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am im Amtsblatt.
6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratssitzung amgeprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.
7. Die von der Abwägung Betroffenen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung am und amschriftlich benachrichtigt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil und dem Grünordnungsplan, wurde am in der Stadtratssitzung als Satzung beschlossen.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
10. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 09.09.2019 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und § 4 Abs.4 SächsGemO und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gem. § 44 hingewiesen worden.

Die Satzung ist amin Kraft getreten.



**Bebauungsplan
der Großen Kreisstadt
Oschatz**

„Einfamilienhausstandort Altoschatz Neubauernsiedlung“

| | | | |
|----------------------------------|------------|-----------------------------|---|
| Maßstab | 1: 1000 | bearbeitet | Stein |
| aufgestellt | Juni 2020 | | |
| geändert / ergänzt | April 2021 | | |
| Aktenzeichen | 621-41-47 | Reg.-Nr. 47 | |
| Kartengrundlage ALKIS April 2020 | | Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 | Stadtverwaltung Oschatz Stadtplanung |



| | | | | | |
|-------------|-------------------|---------------|----------|-------------|------------|
| Einreicher: | Oberbürgermeister | Drucksache: | 2022-011 | Behandlung: | öffentlich |
| Bearbeiter: | Herr Stein | Aktenzeichen: | 621-41- | Abstimmung: | |
| Vorberaten: | | | | | |

Beschlussvorlage

Gegenstand

Abwägung Bebauungsplanentwurf „Merkwitzer Straße“

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen zum B-Planentwurf „Eigenheimstandort Neubauernsiedlung“.

Das Abwägungsprotokoll ist Bestandteil des Beschlusses.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wird die Verwaltung mit der Einleitung der weiteren erforderlichen Schritte für die Erreichung der Planreife beauftragt.

Begründung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz hat den Bebauungsplanentwurf „Eigenheimstandort Neubauernsiedlung“ in seiner Sitzung am 21.07.2021 gebilligt und die Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB mit der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Durchführung der öffentlichen Auslage beauftragt.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 in der Stadtverwaltung während der Dienststunden öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslage und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Abwägungen einzustellen.

Anlage

Abwägungsprotokoll

**Abwägungsprotokoll zur erneuten Auslage des Bebauungsplanentwurfes
„Merkwitzer Straße“
in Oschatz**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslage.

Die öffentliche Auslage erfolgte vom 01.07.2021 bis einschließlich 02.08.2021.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert innerhalb eines Monats ihre Stellungnahmen zu den Änderungen abzugeben. Das Abwägungsmaterial wurde durch das Stadtbauamt der Stadtverwaltung Oschatz erstellt und zur Stadtratssitzung am 24.03.2022 behandelt.

Inhalt

| | |
|---|---|
| Landesamt für Straßenbau und Verkehr | 2 |
| Wasserverband Dobeln-Oschatz | 2 |
| Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH | 2 |
| Landesamt für Archäologie | 2 |
| Landratsamt Nordsachsen..... | 3 |
| Landesdirektion Sachsen | 5 |
| Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN | 6 |
| Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie | 7 |

1. Landesamt für Straßenbau und Verkehr

02.07.2021

zu dem o.g. Vorhaben teile ich Ihnen mit, dass vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig verwaltete Straßen (Bundes- und Staatsstraßen) von dem o.g. Verfahren nicht betroffen sind und auch keine Planungsabsichten in diesem Bereich bestehen. Somit werden von uns wahrzunehmende Belange durch das Verfahren nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist damit entbehrlich.

Abwägung nicht erforderlich

2. Wasserverband Döbeln-Oschatz

02.07.2021

zu den Änderungen im Bebauungsplan "Merkwitzer Straße" bestehen aus Sicht des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz keine Einwände. Die Stellungnahme vom 14. Februar 2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Insgesamt hat die Planung und Realisierung zulässiger Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik und Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu erfolgen.

Abwägung nicht erforderlich

3. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH

05.07.2021

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 01.07.2021 zum o.g. Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 28.01.2020 in allen Punkten ihre Gültigkeit behält. Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Abwägung nicht erforderlich

4. Landesamt für Archäologie

06.07.2021

das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände.

Wir bitten Bauherren und bauausführende Firmen ggf. auf § 20 SächsDSchG - Meldepflicht von Funden - hinzuweisen.

Abwägung nicht erforderlich

5. Landratsamt Nordsachsen

26.07.2021

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

SG Denkmalschutz

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

SG Immissionsschutz

SG Naturschutz

SG Wasserrecht

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz Von den folgenden Sachgebieten wurden Bedenken, Hinweise und Anregungen zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

Im Bebauungsplan wurde eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In der Begründung Punkt 4.2 ist aber die Rede von maximal 2 Vollgeschossen. Der Widerspruch ist zu beseitigen. Hinsichtlich der letzten Gesetzesänderung bezüglich der GRZ (Orientierungswerte), sollte geprüft werden und konkretisiert werden, ob diese GRZ zwingend ist oder Ausnahmen und Befreiungen zulässig sind.

Die Rechtsgrundlagen sind zum Satzungsbeschluss entsprechend „Zitiervorschlag“ anzupassen. Die aufgeführten Gesetzesgrundlagen entsprechen derzeit nicht dem aktuellen Stand.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Wort „maximal“ wird im Punkt 4.2. der Begründung durch das Wort „mit“ ersetzt.

Die Rechtsgrundlagen werden vor Satzungsbeschluss nochmals aktualisiert.

Abwägung nicht erforderlich

SG Denkmalschutz

Der § 20 SächsDSchG wurde in den Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten übernommen.

Abwägung nicht erforderlich

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

Aus Sicht der UABB bestehen weiterhin keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes.

Durch die Änderungen des vorgelegten Entwurfs werden die Belange der UABB nicht berührt.

Abwägung nicht erforderlich

SG Immissionsschutz

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz hinsichtlich des genannten Bebauungsplans weiterhin Bedenken bezüglich des Schallimmissionsschutzes.

1 Hinweise und Erläuterungen zur Planung

Durch die Stadt Oschatz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Merkwitzer Straße" mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) beabsichtigt. Der Bebauungsplan dient der Bestandswahrung der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Wohngebäude und den dazugehörigen Gärten. Die Baugrenze verläuft dabei entlang der vorhandenen Wohngebäude.

2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zum Schallschutz

2.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Vorhaben lag der unteren Immissionsschutzbehörde bereits zur Beurteilung vor. Dabei wurden Bedenken hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch das nördlich vom Plangebiet liegende Gewerbe-/ Industriegebiet sowie den Verkehrswegen der Merkwitzer Straße und der Bahnlinie Leipzig Hbf. - Dresden-Neustadt geäußert. Hierzu sollten im weiteren Verfahren nähere Betrachtungen erfolgen.

Im derzeitigen Planungsstand werden in Nr. 7 Lärmschutz benannt. Dabei wird Folgendes ausgesagt:

„Es wird festgesetzt, bei Sanierung und/oder der baulichen Erweiterung der Gebäude sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Fenster nach DIN 4109 einzubauen.“

Aus Sicht des SG Immissionsschutz sind diese Festsetzungen nicht ausreichend. Im Rahmen einer Verkehrszählung sollte die tatsächliche durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Merkwitzer Straße ermittelt werden. Auf Grundlage dieser Verkehrszählung sollte die konkrete Geräuscheinwirkung auf die Wohngebäude ermittelt werden (auch durch eine überschlägige Berechnung im SG UIB möglich). Anhand der Berechnungsergebnisse kann festgestellt werden, ob die Anforderung an die Fenster bereits den Anforderungen an die derzeit gültige Energieeinsparverordnung genügen bzw. es kann eine konkrete, einzuhaltende Schallschutzklasse der Fenster festgesetzt werden.

2.2 Auswirkungen des Plangebietes

Außerdem wurde um die Übernahme der Hinweise zur Vermeidung von Geruchs- und Rauchgasbelastungen durch Feuerungsanlagen gemäß 1. BImSchV, Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen und Lärmbelastungen durch Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) gebeten. Zur Vermeidung von Konfliktpotential wurden die Hinweise benannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Sachverhalte wurden bereits in einem früheren Verfahrensschritt (Abwägung erste Auslage) bereits behandelt. Nach damaliger telefonischer Rücksprache zielte alles darauf ab, dass im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt wird, dass bei Sanierung und/oder der baulichen Erweiterung der Gebäude Fenster nach DIN 4109 eingebaut werden.

Diese Festsetzung wurde getroffen.

Bei der erneuten Auslage wurde entsprechend § 4 BauGB den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme im Hinblick auf ihr Aufgabenbereich zu den Änderungen im Plan abzugeben.

Abwägung nicht erforderlich

SG Naturschutz

Durch die aktuelle Entwurfsfassung werden keine naturschutzrechtlichen Belange berührt. Wir verweisen auf unsere letzte naturschutzrechtliche Stellungnahme, die darin getroffenen Festlegungen behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Abwägung nicht erforderlich

SG Wasserrecht

Oberflächenwasser:

Gewässer im Sinne des SächsWG sind nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Abwägung nicht erforderlich

Grundwasser:

Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Abwägung nicht erforderlich

Abwasser:

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist über das Kanalsystem des AV "Untere Döllnitz" gesichert

Abwägung nicht erforderlich

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Nach Sichtung der Unterlagen zum Bebauungsplan Oschatz „Merkwitzer Straße“ ergeben sich keine nochmaligen Hinweise.

Abwägung nicht erforderlich

Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o.g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLP1G, weisen wir darauf hin, dass die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der Bebauungspläne, deren Inhalt und deren Geltungsbereich zu informieren ist.

Abwägung nicht erforderlich

6. Landesdirektion Sachsen

27.07.2021

Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab :

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele)

Begründung

1. Sachverhalt

Das Plangebiet (ca. 1,8 ha) befindet sich im Nordwesten des Mittelzentrums Oschatz. Es wird beabsichtigt, die vorhandene städtebauliche Gestalt zu sichern, indem die Baustruktur des Straßenzuges der um 1936 erbauten Doppelhäuser zum Erhalt festgesetzt wird. Mit der Planung soll den Eigentümern der bereits bestehenden Wohnhäuser die Möglichkeit gegeben werden, am Gebäude auf der straßenabgewandten Seite eine Erweiterung vorzunehmen. Der Bebauungsplan ist primär bestandswahrend und bewirkt keine Erweiterung des planungsrechtlichen Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbau- und Grünfläche ausgewiesen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPI WS 2008),
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11. Dezember 2020.

3. Raumordnerische Bewertung

Die Raumordnungsbehörde hat sich zuletzt mit Schreiben vom 20. Februar 2020 zum Vorhaben geäußert. Der Planung stehen weiterhin keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG².

Abwägung nicht erforderlich

7. Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN

28.07.2021

mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen Planungsunterlagen

mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert

die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Abwägung nicht erforderlich

8. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

02.08.2021

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind.

Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

[1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung berg baulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.

[2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrISchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.

[3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrISchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist.

[4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABI. S. 1362).

[5] Stellungnahme des LfULG: Bebauungsplan Merkwitzer Straße, Oschatz, Az.:21-2511/197/12, vom 29.05.2019

[6] Schreiben der Stadt Oschatz, Stadtbauamt vom 01.07.2021 zum Bebauungsplan Merkwitzer Straße in Oschatz, Herr Heinrich mit digitalen Planungsunterlagen [2]

[7] Stadt Oschatz: Bebauungsplan „Merkwitzer Straße“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Darlegung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag mit Anlagen — geänderter Planentwurf

[8] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand: 29.07.2021), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte von Sachsen M 1: 400.00 (digitale Version)

[9] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz — GeoIDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LFULG stehen dem o. g. Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir weisen darauf hin, dass der mit unserer Stellungnahme vom 29.05.2019 [5] übergebene Hinweis zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung weiterhin seine Gültigkeit behält. Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung den in Punkt 3 dieser Stellungnahme folgenden geologischen Hinweis zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Prüfergebnis

Gegenwärtig [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bzw. baulicher Veränderungen von Gebäuden, wie bereits in unserer Stellungnahme [5] von 2019 erläutert und hier aktualisiert, Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

2.2 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrISchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrISchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.3 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

> Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

> Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatunqesmul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken gegenüber den erneut vorgelegten Planungsunterlagen. Es ergibt sich nach [8] kein neuer geologischer Kenntnisstand zur bereits vorliegenden Stellungnahme [5].

Mit unserer Stellungnahme [5] wurden Hinweise übergeben, die in den vorliegenden Planungsunterlagen [7] teilweise Berücksichtigung fanden.

Der in [5] formulierte Hinweis 3.1 zu Baugrunduntersuchungen fand bisher keinen Eingang in die Planungsunterlagen. Er behält weiter Gültigkeit und sollte im fortlaufenden Verfahren Berücksichtigung finden.

Des Weiteren hat die Prüfung der Planungsunterlagen [7] einen präzisierenden Hinweis ergeben, der ebenfalls berücksichtigt werden sollte.

3.2 Präzisierender Hinweis zur Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht in [7]

Anstelle des Lagerstättengesetzes gilt nunmehr das Geologiedatengesetz (GeolDG) [9] seit 30. Juni 2020.

Nach dem Geologiedatengesetz besteht die Pflicht zur

- Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8,
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10.

Zuständige Behörde ist das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Sachverhalte wurden bereits in einem früheren Verfahrensschritt (Abwägung erste Auslage) bereits behandelt.

Bei der erneuten Auslage wurde entsprechend § 4 BauGB den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme im Hinblick auf ihr Aufgabenbereich zu den Änderungen im Plan abzugeben.

Abwägung nicht erforderlich

Im Rahmen der öffentlichen Auslage in der Zeit vom 01.07.2021 – 02.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Planunterlagen von keinem Bürger persönlich eingesehen.

Es wurden keine weiteren Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Plan abgegeben.

Somit sind keine weiteren Abwägungen erforderlich.



| | | | | | |
|-------------|-------------------|---------------|----------|-------------|------------|
| Einreicher: | Oberbürgermeister | Drucksache: | 2022-013 | Behandlung: | öffentlich |
| Bearbeiter: | Herr Pfohl | Aktenzeichen: | 6 | Abstimmung: | |
| Vorberaten: | | | | | |

Beschlussvorlage

Gegenstand

Vergabe und Beauftragung von Ingenieurleistungen

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die Vergabe der Planungsleistungen für die Sanierung der Einfriedung (8. BA) an der Robert-Härtwig-Oberschule in der Bahnhofstraße in 04758 Oschatz als abschließende Maßnahme nach der Neugestaltung der Außenanlagen (7. BA) an das Büro Zscheile+Krause Ingenieurgesellschaft mbH aus Riesa.

Begründung

Für das Jahr 2023 ist die Sanierung der Einfriedung an der Robert-Härtwig-Oberschule im Bereich der Bahnhof- und Härtwigstraße geplant und im beschlossenen Haushaltsplan entsprechend berücksichtigt. Hierbei sollen die bestehende Einfriedung einschließlich Mauer, Säulen und Abdeckungen saniert sowie Zaun- und Toranlage erneuert werden. Die dafür erforderlichen Planungsleistungen sollen im Zeitraum März bis Dezember 2022 erbracht werden.

Die Förderung der Maßnahme soll analog den vorangegangenen Bauabschnitten als abschließender 8. BA gemäß Förderrichtlinie VwV StBauE / Stadtumbau und VwV Investkraft mit 2/3 der zuwendungsfähigen Kosten erfolgen.

Im Vorfeld erfolgte hierzu eine Ermittlung der erforderlichen Leistungen und der damit verbundenen Kosten zum Stand November 2020. Auf dieser Grundlage (anteilige Planungskosten unterhalb der EU-Schwellenwerte) erfolgte eine Anfrage bei insgesamt 5 aus zurückliegenden Bauvorhaben bekannten, leistungsfähigen und fachkundigen Ingenieurbüros.

Von diesen Büros haben letztlich 2 Wettbewerbsteilnehmer ein Angebot auf Grundlage des Ansatzes der zu diesem Zeitpunkt ermittelten anrechenbaren Kosten in Höhe von 235.000,- € netto abgegeben.

Beide Büros haben die Honorarzone III Mindestsatz der HOAI angesetzt, der preisrelevante Unterschied der Angebote resultiert aus dem Zuschlag für Leistungen im Bestand, hier kamen 20,00% bzw. 25,00% zum Ansatz.

Zwischenzeitliche Anpassungen im Detail ergaben sich aus den fortlaufenden Abstimmungen unter Einbeziehung der Denkmalpflegebehörde.

Infolge dessen wurden mit dem günstigsten Bieter weitergehende Verhandlungen geführt, im Ergebnis liegt nunmehr ein Vertragsangebot für Ingenieurleistungen LP 1-8 § 40 HOAI über 60.582,65 € brutto Gesamtvergütung vor. Dieses beinhaltet bereits zusätzlich die im

Vorfeld separat angesetzten Aufwendungen für die Bestandsvermessung und Kartierung. Die ursprünglich für die Planungsleistungen angesetzte Summe belief sich auf 75.000,- € brutto.

Das Stadtbauamt schlägt daher vor, den Zuschlag an das Büro **Zscheile+Krause Ingenieurgesellschaft mbH, Elbweg 4, 01591 Riesa** zu einer Auftragssumme von 60.582,65 € brutto zu erteilen.



| | | | | | |
|-------------|-------------------|---------------|----------|-------------|------------|
| Einreicher: | Oberbürgermeister | Drucksache: | 2022-012 | Behandlung: | öffentlich |
| Bearbeiter: | Frau Killer | Aktenzeichen: | 1 | Abstimmung: | |
| Vorberaten: | | | | | |

Beschlussvorlage

Gegenstand

Verordnung der Großen Kreisstadt Oschatz über verkaufsoffene Sonntage im Jahr 2022

Antrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz beschließt die Rechtsverordnung für das Offenhalten der Geschäfte an bestimmten Sonntagen im Jahr 2022

Begründung

verkaufsoffenen Sonntage nach § 8 Abs. 1 SächsLadÖffG aus besonderem Anlass:

- 10.04.2022 Frühlingsfest
- 09.10.2022 Herbstfest

Das Frühlingsfest und das Herbstfest werden jedes Jahr von der Werbegemeinschaft Oschatz e.V. unter Einbeziehung einer Vielzahl von Händlern, Gewerbetreibenden, Oschatzer Vereinen organisiert und in den Veranstaltungskalender aufgenommen. Nachdem diese Veranstaltungen in den Jahren 2020 und 2021 ausgefallen sind will die Werbegemeinschaft Oschatz e.V. wieder die kulturelle, gesellschaftliche und historische Bedeutsamkeit der Stadt Oschatz vermitteln. Beide Feste erfreuen sich großer Beliebtheit für Besucher, insbesondere Gäste aus dem Oschatzer Umland. Viele nutzten an diesen Tagen die Möglichkeit zur Fahrt mit der Döllnitzbahn. Stadtbesichtigungen, wie historische Stadtführungen gehören an diesen Tagen ebenfalls zum Programmangebot.

Großen Wert legen die Organisatoren dabei auch darauf, Oschatzer Vereine mit in das gestaltete Programm einzubinden, die mit Darbietungen und Kinderprojekten maßgeblich zu der stetig steigenden Beliebtheit dieser Veranstaltungen beitragen. Regionale Händler bereichern saisonbedingt das Angebot der Feste. Hinzu kommt, dass an diesen Tagen die Besucher und Touristen die Möglichkeit haben unsere historischen Wahrzeichen, wie die St. Aegidienkirche mit dem Turmkaffee oder das Stadtmuseum zu besuchen.

Für das Jahr 2022 wird pro Fest eine Besucherzahl von ca. 900 Besuchern im Durchschnitt erwartet. Nach Angaben der in den letzten Jahren beteiligten Geschäfte an der Sonntagsöffnung nutzten davon ca. 10% die Möglichkeit des Einkaufes.

Damit überwiegt der Besucherstrom der anlassgebenden Veranstaltung und für beide Veranstaltungen liegt ein besonderer Anlass i. S. d. § 8 Abs. 1 SächsLadÖffG vor.

- 04.12.2022 Oschatzer Weihnachtsmarkt

Am 2. Adventswochenende findet der Oschatzer Weihnachtsmarkt in der historischen Innenstadt statt, für dessen Organisation und Durchführung die Oschatzer Freizeitstätten GmbH verantwortlich ist und der von Besuchern als vorweihnachtliche Veranstaltung und Vorfreude auf das Weihnachtsfest angesehen wird.

Vordergründig steht nicht der Einzelhandel an diesem Wochenende im Mittelpunkt, sondern die inhaltliche Gestaltung des Weihnachtsmarktes mit seinen Schaustellern, die Darbietungen der Kindereinrichtungen und das Kulturprogramm. Weihnachtlich geschmückte Straßen und Plätze der Innenstadt laden die Besucher ein.

Nachdem 2020 und 2021 der Weihnachtsmarkt auf Grund der epidemischen Lage nicht stattfinden konnte wollen die Organisatoren an die vorangegangenen Jahre anknüpfen. In denen gelang es Ihnen das Angebot stetig zu erweitern. So präsentieren sich Schauhandwerker mit ihren Leistungen und ein kleiner Streichelzoo sorgt für Begeisterung bei den Kindern.

Wie bei den anderen Veranstaltungen haben, auch zum Weihnachtsmarkt, die Besucher aus dem Oschatzer Umland die Möglichkeit den Besuch mit einer Fahrt der Döllnitzbahn zu verbinden.

Nach Angaben, der in den letzten Jahren beteiligten Geschäfte an den verkaufsoffenen Sonntagen nutzten in etwa durchschnittlich 10 % der Besucher die Möglichkeit des Einkaufes. Damit steht auch bei dieser Veranstaltung der Besuch der anlassgebenden Veranstaltung im Vordergrund und der Oschatzer Weihnachtsmarkt ist eine Veranstaltung mit besonderem Anlass i. S. d. § 8 Abs. 1 SächsLadÖffG.

Die Öffnung der Ladengeschäfte an verkaufsoffenen Sonntagen ab 12:00 Uhr ermöglicht allen Beschäftigten die Teilnahme an den Hauptgottesdiensten.

Die räumliche Öffnung der Verkaufsstellen bezieht sich auf das Stadtgebiet.

**Verordnung
der Großen Kreisstadt Oschatz über verkaufsoffene Sonntage im Jahr 2022
vom 03.03.2022**

Aufgrund von § 8 Absatz 1 des Gesetzes über die Ladenöffnungszeiten im Freistaat Sachsen (Sächsisches Ladenöffnungsgesetz – SächsLadÖffG) vom 1. Dezember 2010 (Artikel 1 des Gesetzes über die Ladenöffnungszeiten im Freistaat Sachsen und zur Änderung des Gesetzes über Sonn- und Feiertage im Freistaat Sachsen vom 1. Dezember 2010 [SächsGVBl. S. 338]), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 5. November 2020 (SächsGVBl. S. 589) wird für die Große Kreisstadt Oschatz verordnet:

**§ 1
Verkaufsoffene Sonntage**

Im Stadtgebiet von Oschatz dürfen Verkaufsstellen aus besonderem Anlass an folgenden Sonntagen in der Zeit von 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr geöffnet sein:

10.04.2022 anlässlich des Frühlingsfestes
09.10.2022 anlässlich des Herbstfestes
04.12.2022 anlässlich des Weihnachtsmarktes

**§ 2
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 11 Absatz 1 Nummer 1 SächsLadÖffG handelt, wer als Inhaber einer Verkaufsstelle, als Gewerbetreibender oder als verantwortliche Person im Sinne des SächsLadÖffG vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Bestimmungen dieser Verordnung Verkaufsstellen öffnet oder Waren gewerblich anbietet.

Ordnungswidrigkeiten nach Satz 1 können gemäß § 11 Absatz 2 SächsLadÖffG mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oschatz, den 04.03.2022

gez. Andreas Kretschmar
Oberbürgermeister