Bebauungsplan
„Einfamilienhausstandort Neubauernsiedlung“

Begründung

Inhalt

1. Grundlagen 3
2. Geltungsbereich 4
3. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013 5
4. Städtebauliche Festsetzungen 6
4.1 Art der bauliche Nutzung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Bauweise 7
4.5 Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze 7
4.6 Einfriedungen 8
4.7 Grün 8
4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen 8
4.7.2 Grünordnerische Hinweise 11
4.7.3 Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 12
4.7.4 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen 15
4.8 Werbeanlagen 15
4.9 Sonstiges 15
5. Erschließung 16
5.1 Ver- und Entsorgung 16
5.1.1 Abwasserbeseitigung 16
5.1.2 Löschwasserversorgung 16
5.1.3 Wasserversorgung 16
5.1.4 Gasleitungen 17
5.1.5 Stromversorgung 17
5.1.6 Telekommunikation 17
5.1.7 Straßenbauliche Erschließung 18
5.1.8 Sonstige Regelungen / Hinweise 18
5.1.8.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie 18
5.1.8.2 Bodenaushub 19
5.1.8.3 Prüfung von Alternativstandorten 19

1. Grundlagen

Die Große Kreisstadt Oschatz beabsichtigt, im Bereich südlich der Neubauernsiedlung einen Bebauungsplan im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. Entsprechend § 2 BauGB wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz für die betreffenden Flurstücke der Gemarkung Altoschatz die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. (Geltungsbereich siehe Anlage)
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Nach § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Genera-tionen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

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

Im vorliegenden Fall soll eine im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Fläche zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Damit in diesem Gebiet, welches z.Z. noch mit einer gärtnerischen Nutzung (teilweise Erholungsgartennutzung) belegt ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgenommen werden kann, macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BauGB unbedingt erforderlich.

Hier soll die vorhandene durchgrünte Gartenlandschaft, innerhalb eines Siedlungsbereiches, städtebaulich weiterentwickelt werden.
Alternativstandorte stehen nicht zur Auswahl, da es sich um eine planerische Neuordnung der vorhandenen kleingärtnerisch genutzten Flächen handelt.

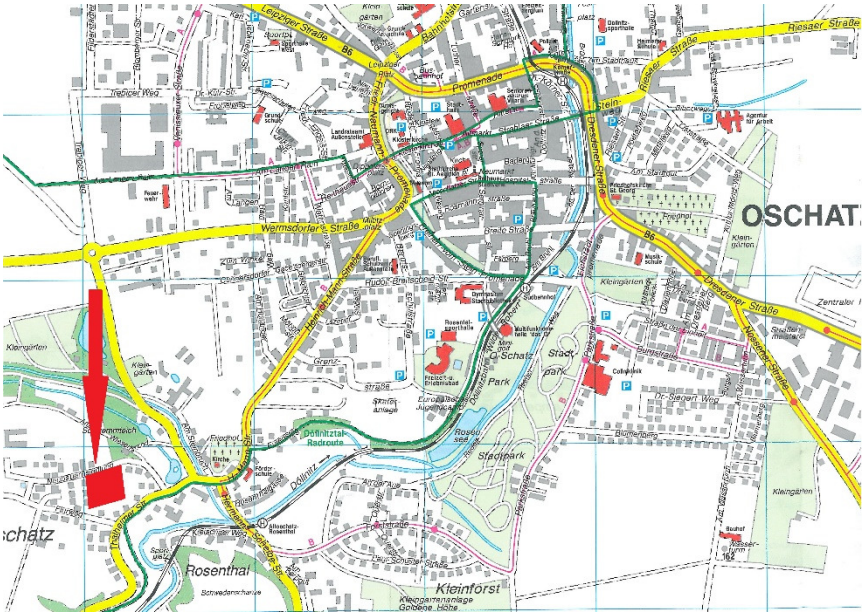
Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Eine Erschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandene Straße Neubauernsiedlung und eine noch weiter auszubauende, in südliche Richtung verlaufende, Stichstraße mit Wendehammer (Gemeindestraße).

Ziel der Planung

Das Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Oschatz.
Das Gebiet ist durch seine bereits vorhandenen Gebäudestrukturen geprägt.
Für das Gebiet soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Das Planungsgebiet kann zur Innenstadt als infrastrukturell gut angeschlossen betrachtet werden. Das Stadtzentrum ist fußläufig in ca. 25 Minuten zu erreichen. Durch den OVH wird der Siedlungsbereich etwa 17 mal in jede Richtung durch die Linien 803 (Oschatz-Naundorf-Mügeln und zurück) und 818 (Oschatz-Limbach- Mügeln und zurück) angefahren.



Das Gebiet ist im Süden der Straße Neubauernsiedlung geprägt durch die Strukturen einer Gartenanlage und durch bereits vorhandene Wohnbebauung westlich entlang der Stichstraße Richtung Süden.
Auf eine Prüfung von Alternativstandorten wird im vorliegenden Fall verzichtet, da der Bebauungsplan auf den bereits mit baulichen Anlagen (massive Gartenlauben unterschiedlichster Bauweisen) versehenen Flächen entwickelt wird.

Die Bebauungsplanung steht mit der Leitbildvorstellung der Stadtentwicklung von Oschatz im Einklang.
Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
Da die vorhandene Umgebungsbebauung sich als allgemeines Wohngebiet darstellt, soll auch diese Fläche als ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke der Gemarkung Altoschatz:
344/2, 347, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 669, 670, 671/1, 671/2, 672/2 und 672/15
abgegrenzt. (siehe Bild Geltungsbereich)

Bild Geltungsbereich

3. Aussagen im Landesentwicklungsplan 2013

Entsprechend Landesentwicklungsplan Z 1.3.7 nimmt Oschatz die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Das Netz der Mittelzentren ist von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren insgesamt. Es stellt in Netzergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen dar.

Angesichts des landesweiten Rückganges der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen soll dieses Standortsystem im Interesse von Planungskontinuität bedarfsgerecht stabilisiert werden. Der Bestand an Siedlungs- und Verkehrsfläche nahm in den letzten acht Jahren trotz Bevölkerung kontinuierlich zu. Vor diesem Hintergrund würde eine ungesteuerte Bauflächenentwicklung dem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen widersprechen. Der Landesentwicklungsplan setzt deshalb Grenzen für eine raumordnerisch verträgliche Zunahme von Siedlungsflächen, indem eine weitergehende Entwicklung an die jeweilige zentralörtliche Einstufung oder an eine nachgewiesene besondere Gemeindefunktion unter Beachtung der tatsächlichen demografischen Entwicklung geknüpft wird.
Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert weden kann. Ebenso soll dem Bedarf für ortsangemessene Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung getragen werden sowie im Einzelfall auch für potenzielle Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, soweit diese sich in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur einfügen und ein örtlich begründeter Bedarf besteht oder besondere Standortvoraussetzungen für eine Neuansiedlung gegeben sind.
Eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachnutzung vorhandener bauerstruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverzehr bleibt auch außerhalb der Zentratelen Orte und Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen möglich, soweit damit keine Beeinträchtigung der umliegenden Zentralen Orte verbunden ist.
In Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion richtet sich der Bedarf einer über die Eigenentwicklung hinaus gehenden Siedlungsentwicklung nach den zur Sicherung und Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion erforderlichen Flächen.
Das Ziel Z 2.2.1.6 des LEP zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverzehr wird durch die Stadt Oschatz nach Möglichkeit konsequent verfolgt.

So wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Oschatz sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der bauliche Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs.1 BauNVO

Im Geltungsbereich werden folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Punkt 1 aufgeführten Nutzungen.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Punkt 2 und 3 zulässigen Nutzungen und die nach Abs. 3 Punkt 1 – 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zugelassen werden.
Da dieses Gebiet dem Wohnen dienen soll, werden die anderen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von max. 7 m. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe liegt in der Mitte der Gebäudewand die traufseitig zur Erschließungsstraße liegt. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat städtebauliche, landschaftsräumliche, klimatische und baugestalterische Gründe. Die Festsetzung der Vollgeschosse allein ist kein ausreichendes Mittel, um die Gebäudehöhe zu begrenzen. Im Zusammenspiel zwischen vorgeschriebener Geschoßigkeit und zulässiger Gebäudehöhe ist eine Höhenentwicklung vorgegeben. Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie wird auf 5 m festgesetzt. Für die Vorgartenfläche, wird im Interesse der Freihaltung von Sichtdreiecken folgendes festgesetzt. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baulinie des jeweiligen Baugrundstückes wird auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig sind.
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Dies entspricht den gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete als Maß der baulichen Nutzung.

4.3 Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

4.4 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 Dacheindeckung ist kleinformatige Hartdeckung zulässig.
Solarmodule in/ auf der Dachfläche liegend sind zulässig.
Aufgeständerte Anlagen sind generell unzulässig.
Die Dachvorsprünge 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 Carport.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze

Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Beachtung von §§ 12 und 14 BauNVO eigenständig zulässig. Auf den § 23 Abs. 5 BauNVO wird an dieser Stelle verwiesen.
Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrechtmin den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Wintergärten sind als Anbauten an das Hauptgebäude zulässig.
Garagen und Carport können mit Sattel-, Walm-, oder Flachdach ausgeführt werden.
Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carport ist eine Dacheindeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen.
Diese Festsetzungen haben städtebaulichen Charakter, damit soll eine einheitliche Erscheinungsform des jeweiligen Baugrundstückes erreicht werden.

Vor Garagen und Carport ist zur Grundstücksgrenze hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Beim Öffnen des Garagentores ist das Fahrzeug nicht auf der Straße, sondern auf dem Grundstück vor der Garage abzustellen. Ein Carport besitzt zwar kein Tor, ist aber baulich ohne größere Probleme zu einer Garage umzuwandeln, deshalb ist ein Carport, Garagen in Bezug auf den Abstand zur Straße gleichzustellen.
Auf jedem Grundstück sollten zu den selbst benötigten Kfz Stellplätzen mindestens zwei weitere Kfz- Stellplätze vorgesehen werden.
Der Grundstückseigentümer hat Familienangehörigen, Besuchern bzw. Nutzern die Möglichkeit zu geben ihre Pkw und Kräder auf dem jeweiligen Wohngrundstück abzustellen.

4.6 Einfriedungen

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 geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Gleiches gilt für freistehende Hecken ohne Zaun. Entlang der Straße sind Mauern und vollflächig geschlossene Zäune unzulässig.
Zur Einfriedung der Grundstücke zu 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 vollflächig 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 (SächBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG). Ein- und Ausfahrten des Grundstückes sind so zu gestalten, dass jederzeit eine ungehinderte Sicht auf die angrenzende Straße (Sichtdreieck) gewährleistet ist.

4.7 Grün
4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M 1)

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

Festsetzung:
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. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.
Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken.
Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme 2 (M 2)

Ziel:	Begrünung
Planungsrechtliche Grundlage:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:
Je angefangene 250 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wurde die Verwendung von Laubbäumen bzw. Obstbäumen festgesetzt. Wobei bei den Laubbäumen einheimische und standortgerechtete Arten gewählt werden sollten.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:

Acer campestre	-	Feldahorn	(mk)
Acer platanoides	-	Spitzahorn	(gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	(gk)
Betula pendula	-	Sandbirke	(mk - gk)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	(mk - gk)
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche	(gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(gk)
Populus tremula	-	Zitterpappel	(mk - gk)
Prunus avium	-	Vogelkirsche	(mk)
Pyrus pyraster	-	Wildbirne	(mk)
Quercus petraea	-	Traubeneiche	(gk)
Quercus robur	-	Stieleiche	(gk)
Tilia cordata	-	Winterlinde	(gk)
Ulmus minor	-	Feldulme	(gk)

Besonders geeignete Obstsorten sind [Quelle: SMUL; 2003]:

Apfelsorten:

Altländer Pfannkuchenapfel	Lunower
Auralia	Maunzen
Bittenfelder	Melrose
Blenheim	Minister von Hammerstein
Bohnapfel	Piros
Brettacher	Prinz Albrecht von Preußen
Carola	Prinzenapfel
Coulon - Renette	Reka
Dülmener Rosenapfel	Relinda
Finkenwerder Herbstprinz	Retina
Fischer	Rheinischer Krummstiel
Geflammter Kardinal	Riesenboiken
Glockenapfel	Rote Sternrenette
Grahams Jubiläumsapfel	Roter Eiserapfel
Halberstädter Junfernapfel	Roter Gravensteiner
Helios	Schöner von Herrnhut
Jakob	Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm	Winterrambour
Krügers Dickstiel	Zabergäu-Renette

Birnensorten:

Armida	Paris
Bunte Julibirne	Pastorenbirne
Clairgeau	Petersbirne
Eckehard	Phillipsbirne
Gute Graue	Pitmaston
Köstliche von Charneu	Poiteau
Lucius	Thimo
Marianne	Triumph von Vienne

Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche	Fromms Herz
Bianca	Kassins Frühe
Büttners Rote Knorpel	Namara
Dönissens Gelbe	Teickners Schwarze Herzkirsche
Drogans Gelbe Knorpel	Türkine Namosa
Durone de Vignola	

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm.
Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.
Mit der Regelung, dass vorhandene Gehölze anzurechnen sind, soll der Erhalt dieser gefördert werden.

Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Maßnahme 3 (M3)

Ziel:	Erhalt von Bäumen
Planungsrechtliche Grundlage:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung:
Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist der Obstbaum auf dem Flurstück 671/1und der Obstbaum auf dem Flurstück 669 zu erhalten.

Begründung
Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Die beiden Obstbäume (Baum-Nr. 19 und 61 auf dem Bestandsplan in der Anlage 4) weisen Baumhöhlen auf und erfüllen demnach die Kriterien für ein geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG. Auch bieten die Bäume Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermaus- und Vogelarten und sind deshalb erhaltenswert.

4.7.2 Grünordnerische Hinweise

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

Bodenschutz
Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

Roden und Zurückschneiden von Gehölzen
Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Beseitigung geschützter Biotope (hier: höhlenreiche Einzelbäume)
Höhlenreiche Einzelbäume sind geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG. Dabei handelt es sich, gemäß VwV Biotopschutz, um Einzelbäume standortheimischer Arten oder Obstbäume, welche eine große Höhle oder mehrere kleine Höhlen aufweisen, unabhängig, ob es sich um lebende oder abgestorbene Bäume handelt. Bei nachweislichem Vorkommen höhlenbewohnender Tierarten (Hohltaube, Spechte, Rauhfußkauz, Steinkauz, Sperlingskauz, Fledermäuse, Baummarder, Siebenschläfer, Hornissen, Bienen) sind höhlenreiche Einzelbäume, unabhängig von der Anzahl der Höhlen geschützt.
Aufgrund ihres gesetzlichen Schutzes, sind höhlenreiche Einzelbäume unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes geschützt.

Im § 30 Abs. 4 BNatSchG ist geregelt:
„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 *[Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotopes]* zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.“ Ein auf dem Flurstück 671/2 befindlicher Apfelbaum (Baum Nr. 5 in der Tabelle 2 in der Darlegung der Umweltbelange) erfüllt die Kriterien eines höhlenreichen Einzelbaumes. Das Entfernen dieses Baumes kann nur zugelassen werden (Genehmigung der Naturschutzbehörde), wenn die zugelassene bauliche Nutzung des Grundstückes dies erfordert, die zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wäre, die Baumfällung ausgeglichen wird und eine artenschutzrechtliche Fällbetreuung erfolgt. Über eine entsprechende Ausnahme oder Befreiung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde (siehe Ausführungen oben). Dies gilt auch für alle anderen, eventuell vorhandene, höhlenreichen Einzelbäume auf den Baugrundstücken, welche die Kriterien der VwV Biotopschutz erfüllen.

Fertigstellung der Grünflächen (§ 178 BauGB)
Die Fertigstellung und Bepflanzung der Baugrundstücke müssen spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen (Errichtung Hauptbaukörper) abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Schutzabstände
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen Schutzabstände zu Leitungen einzuhalten.

4.7.3 Vorgaben des Artenschutzes - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Ableitend aus den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der FFH-Erheblichkeitsabschätzung [PLA.NET Juli 2020; im Detail und Erläuterungen siehe ebenda] ergeben sich folgende artenschutzrechtlichen Vorgaben:

artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1):
Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der Betroffenheitsabschätzung), ist im

Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine Flächenumnutzung ist beispielsweise gegeben, wenn die bisherige Nutzung der Flächen als Gärten bzw. die Nutzung der Gebäude aufgegeben wird.

artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2):
Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Anfang August dauert, erfolgen. D.h. außerhalb der Brutzeit müssen die potentiell zur Brutzeit nutzbaren Strukturen (v.a. krautige Vegetation) entfernt werden. Auch darf eine Beräumung der Flächen (z.B. von Totholz, Holzstapeln oder Steinhaufen) nur außerhalb der Brutzeit stattfinden.
Können die Beschränkungen zur Bauzeit nicht eingehalten werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3)(alternativ zu V 2):
Können die Beschränkungen zur Bauzeit nicht eingehalten werden, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Baubereiches notwendig.
Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.
Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Realisierung des Bauvorhabens bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4):
Unmittelbar vor Beginn der Umbau-/Sanierungs- und/oder Abbrucharbeiten sind die Gebäude/Schuppen/Schauer auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbots erneut zu prüfen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standorttreue Arten handelt. Kommen standorttreue Arten vor, so steht deren Nest auch außerhalb der Brutzeit unter Schutz. Kommen standorttreue Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig.

artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5):
Vor der Fällung der Gehölze sind diese auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen wie abblätternde Rinde, Spalten, Risse, Baumhöhlen und auch Nistkästen zu prüfen.
Werden artenschutzrechtlich relevante Strukturen festgestellt, ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob ein Fällen des Gehölzes vermieden werden kann.
Ist ein Fällen unvermeidbar, ist wie folgt zu verfahren:
Zum Schutz der gehölzbewohnenden Vogelarten sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (V 2) und Nistkästen sind vor der Fällung, außerhalb der Brutzeit an geeignete Bäume im Umfeld umzuhängen. Pro entnommenen potentiellen Quartier für baumhöhlenbewohnende Vogelarten sind zwei Kleinvogelnistkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld aufzuhängen.

Weisen die Bäume Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse auf, so müssen vor der Fällung des Baumes mit Quartiereigenschaften je entnommenen Quartier zwei Fledermausflachkästen an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht werden. Auch sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung mit Fledermäusen zu untersuchen.

Wird eine Besiedlung mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Höhlen / Spalten / Risse nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der artenschutzrechtlichen Fällbetreuung die Stammbereiche in denen die Fledermäuse siedeln, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und in unkritische Bereiche prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen. Werden Fledermäuse geborgen, ist eine Umsiedlung auch in die aufgehangenen Ersatzquartiere möglich.
Die Person, welche die artenschutzrechtliche Fällbetreuung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss Fledermäuse erkennen und mit ihnen fachgerecht umgehen können.

Es wird darauf verwiesen, dass höhlenreiche Einzelbäume (heimische Arten und Obstbäume) die Kriterien für ein geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG erfüllen. Sie stehen auch unabhängig vom auszustellenden Bebauungsplan unter Schutz. Das Fällen von höhlenreichen Einzelbäumen bedarf einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung der zuständigen Naturschutzbehörde.

artenschutzrechtliche Vorgabe 6 (V 6):
Die Bäume Nr. 5, 19 und 61 weisen Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermäuse und evtl. auch für baumhöhlenbewohnender Vogelarten auf. Die Bäume erfüllen die Kriterien für einen höhlenreichen Einzelbaum nach § 21 SächsNatSchG und sind daher geschützt.
Die Bäume Nr. 19 und 61 liegen außerhalb des Baufensters und werden im B-Plan zum Erhalt festgesetzt (vgl. Maßnahme M 3).
Der Baum Nr. 5 dagegen liegt innerhalb des Baufensters und kann deshalb im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, kann das Entfernen dieses Baumes ausnahmsweise nur zugelassen werden (Genehmigung der Naturschutzbehörde), wenn die zugelassene bauliche Nutzung des Grundstückes dies erfordert, die zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wäre, die Baumfällung ausgeglichen wird und eine artenschutzrechtliche Fällbetreuung erfolgt. Über eine entsprechende Ausnahme oder Befreiung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
Kann der Baum 5 nicht erhalten werden und es wird eine Besiedlung desselben mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Höhlen nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der artenschutzrechtlichen Fällbetreuung die Stammbereiche in denen die Fledermäuse siedeln, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und in unkritische Bereiche prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen.
Die Person, welche die artenschutzrechtliche Fällbetreuung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss Fledermäuse erkennen und mit ihnen fachgerecht umgehen können.
Zur Kompensation des mit der Fällung der Bäume verbundenen Quartierverlustes sind im unmittelbaren Umfeld an Bäumen, die erhalten bleiben, zwei Kleinvogelnistkästen und zwei Fledermauskästen anzubringen.
Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, durchzuführen (vgl. **V 2**). Eine Betroffenheit der Artgruppe gehölzbewohnender Vogelarten kann dadurch ausgeschlossen werden.

artenschutzrechtliche Vorgabe 7 (V 7):
Vor Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Beräumung der Flächen von abgelagerten Materialien auf dem jeweiligen Baugrundstück sind Geländebegehungen bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni (mindestens 3 Begehungen) durchzuführen.
Ist ein Zauneidechsenlebensraum vorhanden, so muss die weitere Vorgehensweise mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und ein Zauneidechsenersatzlebensraum auf dem entsprechenden Baugrundstück geschaffen werden.

Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.

Die artenschutzrechtliche Vorgabe mit einem bodenrechtlicher Bezug, so zum Baumerhalt (V 6), wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. (vgl. Kapitel 4.1: M 3).

4.7.4 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Durch diese Regelungen mindert sich die maximal überbaubare Grundfläche um 2.209 m².
- Um Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale zu vermeiden, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen, auch auf bisher nicht obertägig in Erscheinung getretenen und kartographisch erfassten archäologischen Relevanzflächen, durch das Landesamt für Archäologie in den von den Bodeneingriffen betroffenen Flächen archäologische Grabungen durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4.8 Sonstiges

Weiterhin ist zu beachten, dass Zufahrten als befestigte Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden und deshalb nicht überdimensional breit ausgelegt werden sollten, aber auch ein Zugang für die Feuerwehr möglich sein sollte.
Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zu Nachbargrundstücken mindestens 3 m.

5. Erschließung
5.1 Ver- und Entsorgung
5.1.1 Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen durch den Abwasserverband neue Mischwasserkanäle gebaut werden. Der vorhandene Mischwasserkanal im Flurweg muss in diesem Zuge noch erneuert werden.
Zur Vorreinigung der häuslichen Schmutzwässer müssen vollbiologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik gebaut werden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann ebenfalls in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Nach § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009 (Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts) soll das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, versickert, verwertet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ins Gewässer eingeleitet werden, sofern keine öffentlich rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Für die zukünftige Bebauung empfiehlt der Abwasserverband „Untere Döllnitz“ deshalb, alle Möglichkeiten der Verwendung oder schadlosen Belassung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu nutzen.

5.1.2 Löschwasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind in der Nähe des Standortes einige Unter – und Oberflurhydranten mit unterschiedlichen Entnahmemengen vorhanden.
Nach Aussage des Verantwortlichen für Brandschutz bei der Stadt Oschatz, kann der Grundschutz gemäß den Richtwerten des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches DVGW (Arbeitsblatt W 405) von 48 m³ / h abgedeckt werden. Neben dem Hydranten steht der Stadt das Feuerwehrauto (WLF 26) zur Verfügung.
Weiterhin kann im Notfall noch auf den Teich in Altoschatz (ca. 6.210 m³ Wasser) zurückgegriffen werden.

5.1.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.
Trotzdem sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
Die Versorgung der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubauernsiedlung" mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz kann prinzipiell gesichert werden.

Dazu ist es jedoch notwendig, dass in der Straße „Neubauernsiedlung" bis zur Straße „Am Wiesengrund" eine neue Trinkwasserversorgungsleitung PE 63 von ca. 340 m Länge verlegt wird. Sollte mit den zulässigen Bauvorhaben eine Änderung/Erweiterung der Trinkwasserhausinstallation bzw. des Trinkwasserbedarfes verbunden sein, ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die Grundstückseigentümer der Antrag zum Trinkwasseranschluss einzureichen.
Bei eventuell vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind die „Technischen Mitteilungen Hinweis -Merkblatt GVV 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.

5.1.4 Gasleitungen

Im Bereich der Straße Neubauernsiedlung befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Mitnetz Gas. Diese genießen Bestandsschutz.
Die gastechnische Erschließung des Gebietes ist durch die Mitnetz Gas möglich. Im Zuge der Erschließung des Gebietes ist eine neue Gasleitung zu verlegen.
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 Versorgung des Wohnbaustandortes aus dem Gasversorgungsnetzes ist grundsätzlich möglich. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen mit der MITNETZ GAS abzustimmen.

5.1.5 Stromversorgung

Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes.
Die elektrotechnische Erschließung aus dem Versorgungsnetz der envia Mitteldeutsche Energie AG ist möglich.
Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die potentiellen Bauherren sollen rechtzeitig über ihre Fachfirma den Antrag auf Anschluss an das Versorgungsnetz stellen.

Werden durch 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 die Mitnetz Strom zu stellen.
Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten.
Besteht die zwingende Notwendigkeit der Umverlegung vorhandener Anlagen, so sind die Kosten dafür vom Verursacher zu übernehmen.
Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

5.1.6 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen
(z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
Künftige Bauherren sind davon zu informieren, dass für die Einrichtung des Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder über https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss notwendig ist.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes ist die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter fmb-stellungnahmen-pti13-leipzig@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Was als Medium für die Datenübertragung auf langen Strecken schon seit geraumer Zeit Standard ist, findet jetzt auch den Weg in die Häuser und Wohnungen, die Glasfaser. Die Technologie garantiert deutlich höhere Übertragungsraten als das bekannte Kupferkabel. Im Falle eines Ausbaues mit der Glasfaser-Technik muss berücksichtigt werden, dass ein Hausnetz mit Glasfaser errichtet werden muss. Dies ist bei der Planung Ihrer Inhouse-Verkabelung zu beachten. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.
Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.
Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

5.1.7 Straßenbauliche Erschließung

Das Baugebiet befindet sich direkt an der gewidmeten Gemeindestraße mit der Bezeichnung Neubauernsiedlung. Somit ist eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.
Der von der Straße Neubauernsiedlung in südliche Richtung verlaufende Stich der Neubauernsiedlung muss im Zuge der Erschließung des künftigen Baugebietes so ausgebaut werden, dass sie den erhöhten Anforderungen gerecht wird. Dazu ist beim Ausbau die Regelbauweise anzuwenden.
Die Anlage des Wendehammers ist entsprechend der Satzung der A.T.O. GmbH anzulegen.

5.1.8 Sonstige Regelungen / Hinweise

5.1.8.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern; Hochmittelalterliche, spätslavische Befestigung
[66690-01; 66690-05]).

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.

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.

5.1.8.2 Bodenaushub

Bei allen Erdarbeiten ist eventuell vorhandener Oberboden und leicht wieder verwendbares Material zu separieren und auf Unterboden später wieder an zudecken.
Sollten Altlasten aufgefunden werden, sind diese zu dokumentieren, sofort dem Bau und Umweltdezernat des Landratsamts Nordsachsen anzuzeigen und fachgerecht zu entsorgen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzgesetz).
Bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten (Farbe, organoleptische Auffälligkeit) ist das Aushubmaterial von einem geeigneten Fachlabor zu untersuchen. Verwendung und Verbleib sind dann in jedem Einzelfall zu prüfen.

5.1.8.3 Prüfung von Alternativstandorten

Da die Stadt Oschatz hinsichtlich der Wohnbaulandentwicklung im Einklang mit den Leitbildvorstellungen der Stadtentwicklung von Oschatz (Flächennutzungsplan) und der Kreisentwicklung steht, soll auf eine Prüfung von Alternativstandorten verzichtet werden.
Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oschatz heraus entwickelt.

Oschatz, den 29.06.2020