



Gemeinde NEBELSCHÜTZ

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz"

**Satzung
für den Ortsteil Wendischbaselitz
über die Festlegung der
Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
und
über die Ergänzung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 27. Februar 2009 folgende Satzung für den Ortsteil Wendischbaselitz über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung) und die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung), bestehend aus dem Text (Teil A) und der Planzeichnungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Text

Satzung mit planerischen Festsetzungen

Teil B - Planzeichnungen

Anlage 1 Übersicht Klarstellung und Ergänzung Maßstab 1: 4000

Anlage 2 Ergänzung Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Darstellung ohne Normcharakter

Die Begründung (Fassung Februar 2009) wird gebilligt.

INHALTSÜBERSICHT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziele und Zwecke

§ 3 Planerische Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

Sonstige Hinweise

Verfahrenshinweise

Anlagen

Anlage 1 Übersicht Klarstellung und Ergänzung Maßstab 1:4000

Anlage 2 Ergänzung Maßstab 1:500

Anlage 3 Pflanzliste

S a t z u n g d e r G e m e i n d e N e b e l s c h ü t z

für den Ortsteil Wendischbaselitz über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz"

Februar 2009

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung die Satzung für den Ortsteil Wendischbaselitz über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz ist in den beigefügten Lageplänen (Anlage 1 und 2) eingezeichnet. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Ziel und Zweck

Durch die Klarstellungssatzung legt die Gemeinde für den Ortsteil Wendischbaselitz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Alle innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommenen Grundstücke gehören zu dem Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. der Geltungsbereich legt die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich fest. Siehe beigefügter Lageplan (Anlage 1).

Durch die Ergänzungssatzung wird, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, das Grundstück 248/16, Ortsteil Wendischbaselitz, Gemarkung Wendischbaselitz in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich der Ortsteil Wendischbaselitz einbezogen, siehe beigefügte Lagepläne (Anlage 1 und 2).

Die beplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an die bereits bebauten Grundstücke, lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2006, Änderung Nr. 00/08, des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser".

Der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken durch einheimische Bürger in dem Ortsteil Wendischbaselitz soll u. a., wie hier mit der Ergänzungssatzung, durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden im folgenden § 3 dieser Satzung planerische Festsetzungen getroffen.

§ 3 - Planerische Festsetzungen

In dem Ergänzungsgebiet werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1, 1a und 6 BauGB getroffen:

1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bebauung erfolgt in der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen ist entlang der Grenze des Grundstücks 248/16 im Norden und im Osten eine 2-reihige Bepflanzung (Raster 1,5 x 1,5 m, versetzt) vorzunehmen. Der Anteil an der Gesamtstückzahl hat 20% Bäume I. oder II. Ordnung und 80% Sträucher zu betragen. Die restliche Fläche ist als Wiese mit 3 hochstämmigen Bäumen I. oder II. Ordnung oder Hochstammobstbäumen anzulegen.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung durchzuführen. Es sind standortgerechte Gehölze oder heimische Obstgehölze zu verwenden (siehe beiliegende Liste - Anlage 3). Das Pflanzgut ist auf Dauer zu unterhalten.

Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten: Einzelbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, Bäume II. Ordnung, Heister, 2 x v., 100-125 cm, Sträucher, verpflanzte Sträucher, 70-90 cm, Obstbäume 2xv ab 7 cm.

3. Festsetzung des Ausgleichs gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen sowie die zugehörigen Maßnahmen sind als Ausgleich für die zukünftigen Eingriffe in den Naturhaushalt auf dem Flurstück Nr. 248/16, welche aufgrund dieser Satzung zulässig sind, festgesetzt.

4. Archäologische Belange

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

§ 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Abgrenzungssatzung Wendischbaselitz vom 06.09.2006 außer Kraft.

Sonstige Hinweise

Archäologische Funde

Archäologische Funde sind - am besten telefonisch - dem Landesamt für Archäologie oder der Gemeindeverwaltung zu melden.

Archäologische Belange

- Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG).
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.
- Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Entwässerung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen (8 bis 10m³) zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen.

Außer Betrieb (a. B.) befindliches Kabel

Das außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel ist als unter Spannung stehend zu betrachten und darf nicht beschädigt werden. Dieses wird bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO Energie Sachsen Ost AG, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

Verfahrenshinweise

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit der Bekanntmachung der Satzung (seit dieser Bekanntmachung) schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung der vorgenannten Vorschriften begründen soll, ist darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Nebelschütz, am 2009






Zschornak

Bürgermeister

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

15. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
-  Bauliche Anlagen (nachrichtlich)
-  Flurstücksnummer (nachrichtlich)
-  Flurstücksgrenze (nachrichtlich)



Anlage 1

LAGEPLAN M. 1 : 4000

zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„WENDISCHBASELITZ“

Gemeinde NEBELSCHÜTZ

Februar 2009

DIPL. ING. ARCHITEKT **G. P. L. BULTEL**

An der Schloßmauer 9a 55234 Albig

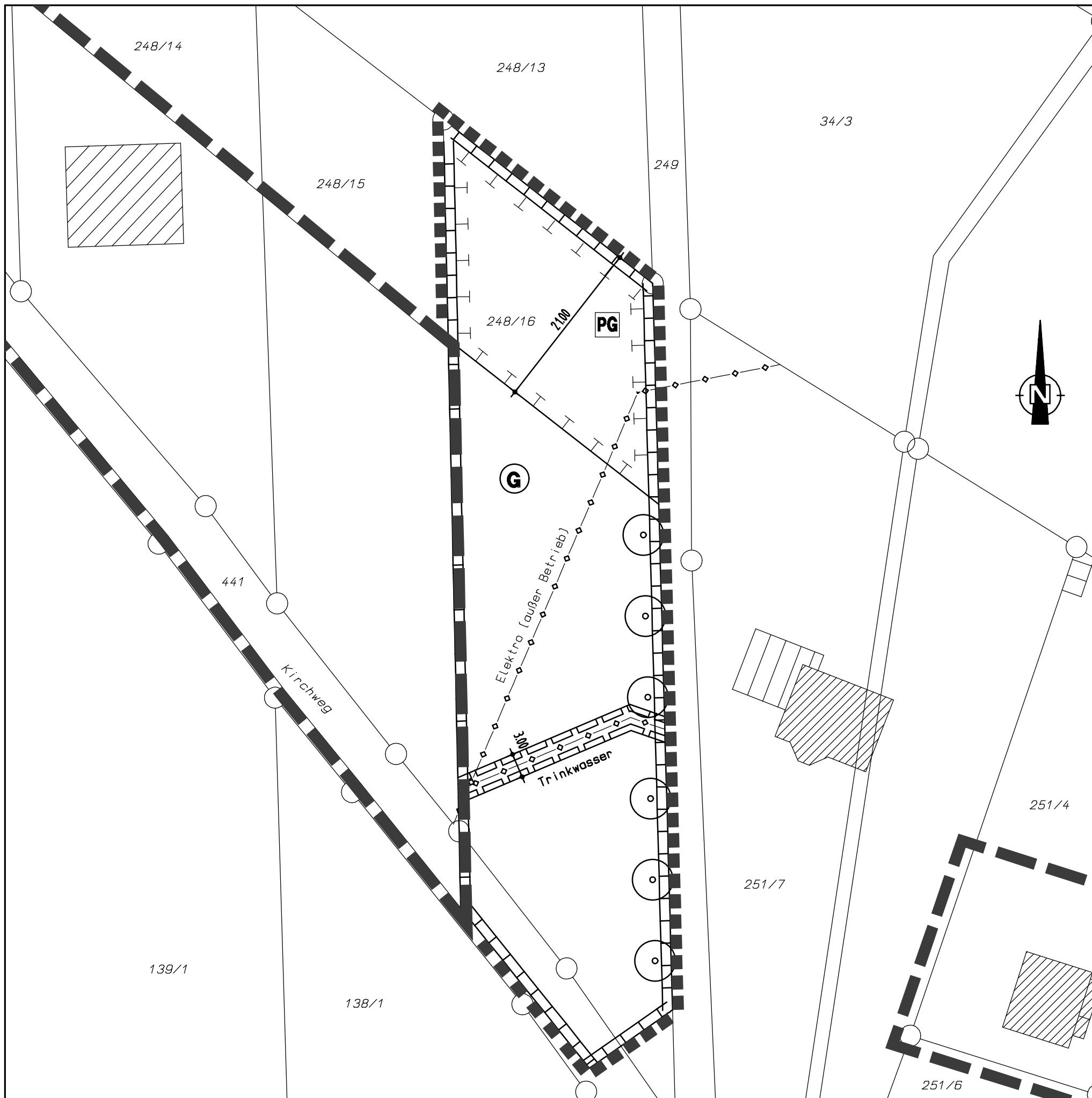
e-mail: gpl.bultel@t-online.de

Tel: 06731 / 40677

Fax: 06731 / 9979376

www.bultel-architekt.de

Atelier FEB. 09
d'architecture



PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

8. Hauptversorgungsleitungen

- ◇—◇— Unterirdisch (nachrichtlich)
hier: Trinkwasserversorgungsleitung
und a. B. Elektroversorgungsleitung

9. Grünflächen

- Hier: private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen
Hier: Hochstamm-bäume STU 12-14 cm
oder Hochstammobstbäume 2xv ab 7 cm

14. Regelung für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Bereichen, die mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt sind (nachrichtlich). S. textl. Fests. 4 und Hinweise.

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (nachrichtlich). Hier: Trinkwasserleitung

- Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

- 144 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

- Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

Anlage 2

LAGEPLAN M. 1 : 500

ZUR

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

"WENDISCHBASELITZ"

Gemeinde NEBELSCHÜTZ

Februar 2009

DIPL. ING. ARCHITEKT **G. P. L. BULTEL**

An der Schloßmauer 9a 55234 Albig

e-mail: gpl.bultel@t-online.de

Tel: 06731 / 46677

Fax: 06731 / 9979376

www.bultel-architekt.de

Atelier FEB. 09
d'architecture

Pflanzliste

Anlage

Auszug aus „Gehölzleitfaden des Landkreises Kamenz“ – Empfehlung zur Gehölzanzpflanzung im Offenland

2. Einheimische Baum- und Straucharten

Ausschließlich diese unten aufgeführten Arten gehören seit der Eiszeit zum natürlichen Arteninventar unserer Landschaft. Sie bilden das Artenspektrum des natürlichen Vegetationspotentials unseres Gebietes. Deshalb sollten in der freien Landschaft ausschließlich diese Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

Bäume und Sträucher, die im Landkreis Kamenz natürlich vorkommen:

Bäume

Hochstämmige Obstbäume

Bergahorn -	Acer pseudoplatanus	Salweide	Salix caprea
Birke -	Betula pendula	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Eberesche -	Sorbus aucuparia	Silberweide	Salix alba
Esche	Fraxinus excelsior	Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Traubeneiche	Quercus petraea
Kiefer	Pinus sylvestris	Fichte	Picea abies
Traubenkirsche	Prunus padus	Korbweide	Salix viminalis
Vogelkirsche	Prunus avium	Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica	Zitterpappel	Populus tremula

seltene Baumarten

Bergulme	Ulmus glabra	Tanne	Abies alba
Platterulme	Ulmus laevis	verschiedene Weiden (außer Trauerweide)	
Feldulme	Ulmus minor	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		

Straucharten

Weißdorn	Crataegus ssp	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa	Hirschholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Brombeere	Rubus fruticosus ssp.
Hasel	Corylus avellana	Wacholder	Juniperus communis
Schneeball	Viburnum opulus	Hundsrose	Rosa canina
Besenginster	Cytisus scoparius	Färberginster	Genista tinctori
Faulbaum	Frangula alnus	Wilde Stachelbeere	Ribes uva crispa
Himbeere	Rubus idaeus	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Kriechweide	Salix repens
Ohrweide	Salix aurita	seltene Weidenarten und Wildrosenarten	

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



**Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung**

"Wendischbaselitz"



BEGRÜNDUNG
Februar 2009

G.P.L. BULTEL, Architekt

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Räumlicher Geltungsbereich	Seite	2
II.	Ziel und Zweck	Seite	2
III.	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	3
IV.	Ergänzungssatzung		
IV. 1.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite	4
IV. 2.	Voraussetzung für die Aufstellung	Seite	4
IV. 3.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	5
IV. 4.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite	6
IV. 5.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	7
IV. 6.	Bodenordnung	Seite	7

VERFAHRENSSPIEGEL

Billigung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	29.05.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.06.2008 - 14.07.2008
Beteiligung der Behörden - Erörterung der Stellungnahmen	30.10.2008
Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB	30.10.2008
Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.11.2008 - 23.11.2008
Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.11.2008 - 22.12.2008
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.2008 14.11.2008
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Prüfung der Stellungnahmen	27.02.2009
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	27.02.2009

Gemeinde Nebelschütz



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz"

Februar 2009

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 27. Februar 2009 die Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Klarstellungssatzung

Der Geltungsbereich in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz ist in der Anlage 1 der Satzung (Lageplan M = 1:4000) eingezeichnet.

Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, die Flurstücke 248/16 und 441 teilweise. Der Geltungsbereich ist in den Anlagen 1 und 2 der Satzung (Lagepläne M = 1:4000 und M = 1:500) eingezeichnet.

II. Ziel und Zweck

Durch die Klarstellungssatzung legt die Gemeinde für den Ortsteil Wendischbaselitz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Alle innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommenen Grundstücke gehören zu dem Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. der Geltungsbereich legt die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich fest.

Durch die Ergänzungssatzung wird, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, das Grundstück 248/16, Ortsteil Wendischbaselitz, Gemarkung Wendischbaselitz in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteil Wendischbaselitz einbezogen. Die geplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an den bereits bebauten Grundstücken, lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt.

Zur Sicherung landespflegerischer und städtebaulicher Absichten werden planerische Festsetzungen getroffen.

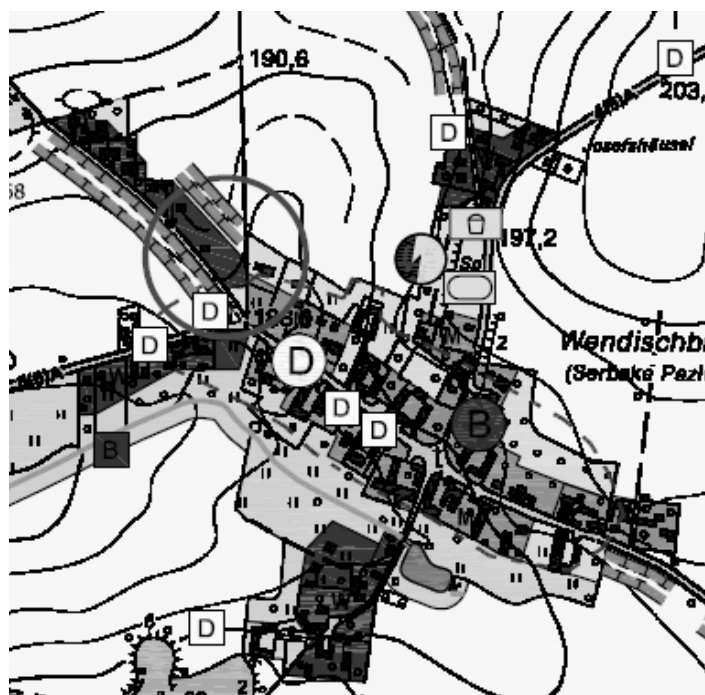
III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2006, Änderung Nr. 00/08, des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser". Dieser stellt im Bereich der Ergänzungssatzung Wohnbauflächen dar, die zur freien Landschaft hin eingegrünt sind.

Ausschnitt des
Flächennutzungsplans 2006
Änderung Nr. 00/08

Gemeinde Nebelschütz
Gebiet Ne 2Ä



Gestaltungssatzung

Für den Bereich der Ergänzungssatzung gilt bereits die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Wendischbaselitz.

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung besteht kein rechtswirksamer Bauleitplan. Das Gebiet ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der Satzung tritt die Abgrenzungssatzung Wendischbaselitz vom 06.09.2006 außer Kraft. Die Rechtsaufsichtsbehörde empfahl diese durch einen rechtmäßigen Satzungsbeschluss zu ersetzen, da die Abgrenzung nicht in Übereinstimmung mit dem damaligen rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" erfolgte.

Archäologische Belange

Im Bereich des Bebauungsplans besteht eine nach SächsDschG festgesetzte Durchführung einer archäologischen Grabung.

Trinkwasserversorgungsleitung

Quer durch die Parzelle 248/16 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung der ewag kamenz.

Elektroleitungen

Ein außer Betrieb befindliches Kabel der ENSO durchquert im Bereich der Ergänzungssatzung das Flurstück Nr. 248/16.

IV. Ergänzungssatzung

IV. 1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Wendischbaselitz zwischen zwei bebauten Grundstücken. Die angrenzende Bebauung ist westlich als Wohnbaufläche und östlich, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, als gemischte Baufläche zu bewerten. Im Norden grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an die Erschließungsstraße "Kirchweg".

Das Areal wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist nahezu eben.

IV. 2. Voraussetzung für die Aufstellung

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die beplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an die bereits bebauten Grundstücke, lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt und den nördlichen Ortsrand Wendischbaselitz positiv ergänzen wird.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2006, Änderung Nr. 00/08, des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser".

Erschließung

Eine Anbindung an der Erschließungsstraße "Kirchweg" ist bereits gegeben.

Die Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser, Elektrizität und Medien ist möglich, da diese bereits in der Straße "Kirchweg" liegen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Gemeinde besitzt einen Löschwasser-/Hydrantenplan, welcher der Feuerwehr Nebelschütz vorliegt und geht davon aus, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Weiterhin wäre gegebenenfalls eine Entnahme aus dem Löschwasserteich möglich.

Das Schmutzwasser des in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich einbezogenen Grundstücks wird in das öffentliche Kanalnetz -vorhandener Freispiegelkanal DN 200 im Kirchweg- eingeleitet.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung vorzunehmen. Eine Entsorgung des Regenwassers über den Schmutzwasserkanal der ewag ist nicht geplant und entsprechend dem Hinweis nicht zulässig. Sollte das Regenwasser nicht auf dem Grundstück versickert werden können, dann kann es nach Abstimmung mit der Gemeinde in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeführt werden. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen.

Altstandort

Dem Gemeinderat ist kein Anhaltspunkt über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen im Plangebiet bekannt.

Vorhaben / Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Infolge der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet.

Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung

Es wurden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter festgestellt. Unter anderem ist eine Beeinträchtigung eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht gegeben. Der Geltungsbereich selber liegt nicht innerhalb eines solchen Gebietes.

Belange der Landwirtschaft

Bei der Bewertung und bei der Abwägung sind die Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes berücksichtigt worden. Insbesondere aufgrund des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft wurde überprüft, ob die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfolgt ist. Die Möglichkeit zur Entsiegelung von genutzten Böden wurde überprüft. Flächen, die zur Entsiegelung von Böden geeignet wären, als Kompensation der Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden, sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und in der näheren Umgebung sowie in der Gemeinde Nebelschütz nicht vorhanden.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, dem Baulandbedarf durch die Modernisierung bzw. Umnutzung von baulichen Anlagen und durch Füllen vorhandener Baulücken nachzukommen. Die erste Alternative ist nahezu erschöpft, sodass die zweite Alternative, wie in diesem Fall "das Füllen einer Baulücke" von der Gemeinde vorangetrieben wird. Die bereits erfolgten Grundstücksteilungen, sowie die Bebauung der angrenzenden Grundstücke waren Vorzeichen dieser Entwicklung.

Das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht hier eindeutig vor den Belangen der Landwirtschaft. Die Interessen der Landwirtschaft sind zwar betroffen, jedoch nicht in solchem Maß, dass eine unzumutbare Benachteiligung bzw. Einschränkung ihrer Rechte erfolgen würde.

IV. 3. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Die Festsetzungen sind in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entwickelt worden. Ein umfassendes Planungsbedürfnis besteht nicht.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden nicht festgesetzt, jedoch ist das Gebiet durch die angrenzende Bebauung geprägt und als Wohnbaufläche zu bewerten.

Die offene Bauweise wurde festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Hierdurch soll eine unerwünschte Umstrukturierung vermieden werden.

Die Gemeinde Nebelschütz setzt eine Fläche für Maßnahmen, aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 7 und § 1a BauGB, fest, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ermöglichen. Diese Fläche wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt und kann somit zur Berechnung der Grundflächenzahl nicht herangezogen werden.

Die Maßnahmen innerhalb dieser Fläche sollen zum Ausgleich der, im Zuge der Ergänzung, zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Sie legen die Zahl, die Größe des Pflanzgutes und die Pflanzarten fest. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden. Die vorgeschriebenen Bindungen für Bepflanzung werden zu der angestrebten Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum und zur Baugebietsdurchgrünung beitragen.

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung ist eine angemessene Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. deren Nutzung festgesetzt, um die vorgeschriebenen Anpflanzungen vorzunehmen. Diese Zeiteingabe ist erforderlich um zu gewährleisten, dass die Realisierung des

festgeschriebenen Ausgleichs auch im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Beeinträchtigung erfolgt. Nach Ablauf der Frist kann die Ortsgemeinde Nebelschütz, nach Überprüfung im Einzelfall, von der Befugnis zum Erlass eines Pflanzgebots, gemäß § 178 BauGB, Gebrauch machen, um die Durchsetzung der Festsetzung zu bewirken, u. a. mit Zwangsgeld. Diese Frist wird bei dem Abwägungsprozess, ob ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB erlassen werden soll, ein gewichtiges Argument sein.

Weiterhin soll, mit den durch Planzeichen dargestellten Pflanzungen, eine Verbesserung der Baugebietsdurchgrünung und einen weiteren Beitrag zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erzielt werden.

IV. 4. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festlegung des Ausgleichs erfolgte in einer Gesamtabwägung öffentlicher und privater Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Bei der Abwägung wurden u. a. die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt. Die Abwägung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Gemessen an der relativ geringen Größe der Ergänzung, die der Arrondierung der Ortslage dient, sind die Auswirkung auf die Landschaftspotentiale als mäßig einzustufen.

Eingriffe sind nur im Bereich des Flurstücks Nr. 248/16 zu erwarten. Die als Acker benutzte Fläche ist durch die intensive Nutzung und die umliegende Bebauung als vorbelastet einzustufen. Auf den weiteren Flächen sind keine Eingriffe, die infolge der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, zu erwarten. Das Flurstück 441 ist bereits als Verkehrsfläche ausgebaut. Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren.

Dennoch wird für das Landschaftsbild, mit der Bepflanzung zur freien Landschaft eine neue Ortsrandeingrünung geschaffen. Die Eingriffe werden ausgeglichen und möglicherweise ist eine Aufwertung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Der erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe wird u. a. durch folgende Maßnahmen erbracht, welche zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bzw. deren Verbesserung führen:

- § Das Grundstück ist bereits vorbelastet
- § Festlegung der Bauweise
- § Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes, auf Grund der bestehenden Gestaltungssatzung
- § Realisierung einer Ausgleichsfläche mit zugehörigen Maßnahmen auf einer privaten Grünfläche, welche der Fläche, auf der die Eingriffe zu erwarten sind, direkt angrenzt
- § Einbindung in die Landschaft durch Begrünungsvorgaben (Randeingrünung)
- § Biotopvernetzung mit Hilfe der Begrünungsvorgaben als Planzeichen (Baugebietsdurchgrünung).

Es wurde festgestellt, dass **die Eingriffe durch die Summe der Maßnahmen voll kompensiert sind**, also auch unter Berücksichtigung der flächenmäßig nicht zu erfassenden Maßnahmen.

Die Fläche für Maßnahmen mit den zugehörigen Maßnahmen wird aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz, als Ausgleich festgesetzt. Durch die oben erwähnte Maßnahme ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG innerhalb der Ergänzungsfläche beim Planvollzug sichergestellt.

IV. 5. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Die nachrichtliche Übernahme folgender Festsetzungen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften, wurde vorgenommen:

Archäologische Belange

Das gesamte Areal des Geltungsbereiches ist aufgrund des § 14 SächsDSchG mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Genehmigungspflicht für das o. g. Vorhaben ergibt sich aus §14 SächsDSchG. Danach 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. Die Auflagen, Gründe und Hinweise wurden nachrichtlich übernommen.

Trinkwasserleitung

Die Trinkwasserleitung der ewag Kamenz mit ihrem Schutzstreifen von 3,00 m wird in die Planung übernommen.

Elektroleitung

Ein außer Betrieb befindliches Kabel der ENSO durchquert im Bereich der Ergänzungssatzung das Flurstück Nr. 248/16. Dieses außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel ist als unter Spannung stehend zu betrachten und darf nicht beschädigt werden. Dieses wird bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO Energie Sachsen Ost AG, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt. Dieses Kabel hat keine Auswirkung auf die Bebaubarkeit des Grundstücks. Die Elektroleitung wird nachrichtlich übernommen.

IV. 6. Bodenordnung

Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist, um zur Bebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte zu erhalten, nicht erforderlich.

Nebelschütz, den 2008

Albig, den

Zschornak
(Bürgermeister)

Bultel
(Architekt)