



BEBAUUNGSPLAN

"Miltitz - Industrie - und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein" 2. Änderung



BEGRÜNDUNG
Januar 2022



INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite	2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
II. Ziel und Zweck	Seite	3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	4
IV. Voraussetzung für die Aufstellung der 2. Änderung	Seite	6
· Anlass des Aufstellungsbeschlusses		
· Geordnete städtebauliche Entwicklung		
· Umweltverträglichkeitsprüfung		
· Anhaltspunkte Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung		
V. Landespflegerische Stellungnahme / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	Seite	6
VI. Festsetzungen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans	Seite	7
· Verschiebung der Baugrenzen		
· Wegfallen der Festsetzung einer zu bepflanzenden Fläche		
· Abholzung einer Hecke auf der Vollzugsebene		
· Ergänzung der Textfestsetzungen - hier 1.8		
· Ergänzung der Hinweise - hier Pflege der Kompensationsmaßnahmen		
VII. Zusammenfassung	Seite	9
Anlage zur Begründung -		
· Landespflegerische Stellungnahme / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Büro Stowasserplan GmbH & Co. KG, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Ökopunktebilanzierung - Stand 06.04.2021.		

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss		30.07.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	04.11.2021 -	12.11.2021
Verabschiedung des Entwurfs für das Verfahren nach § 13 BauGB		30.07.2020 23.09.2021
Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB		30.07.2020 23.09.2021
Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB		30.07.2020 23.09.2021
Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens	04.11.2021 -	12.11.2021
Anschreiben an die berührten Behörden und TÖB		04.11.2021
Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs.2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB	19.11.2021-	21.12.2021
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB	19.11.2021 -	21.12.2021
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen		27.01.2022
Mitteilung der Entscheidung		07.04.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		27.01.2022

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I – Am Krabatstein“

Januar 2022

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 30.07.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I – Am Krabatstein" beschlossen.

Die Begründung ist als Ergänzung der Begründung zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans vom 05. November 2015 und der Begründung vom August 1993 des ehemals Nr. 10 "Miltitz – Ziegelei" bezeichneten Bebauungsplans erarbeitet. Die Begründung vom 05. November 2015 sowie die vom August 1993 behalten ihre Gültigkeit.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, die Flurstücke Nrn. 230/4 und 232/4 sowie die Flurstücke Nrn. 230/5, 230/8, 230/9, 231/8, 231/13, 231/12 und 232/3 teilweise.

II. Ziel und Zweck

Die Firma Lausitzer Holzkontor GmbH & Co. KG, Lindach 1, 01920 Nebelschütz OT Miltitz, beabsichtigt eine Neuordnung / Neustrukturierung ihrer Flächen, wobei eine Erweiterung des Baufensters auf dem Bereich zwischen dem Baufenster GI1 und GE erforderlich wird. Aufgrund des neuen Verlaufs der Baugrenze entfällt eine durch Planzeichen festgesetzte Umgrenzung einer zu begrünenden Fläche. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan „Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I – Am Krabatstein“ - 1. Änderung wird im Sinne des § 30 des BauGB, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, geändert. Die Änderung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB wird angewendet.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, eine landespflegerische Stellungnahme wird ausgearbeitet.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

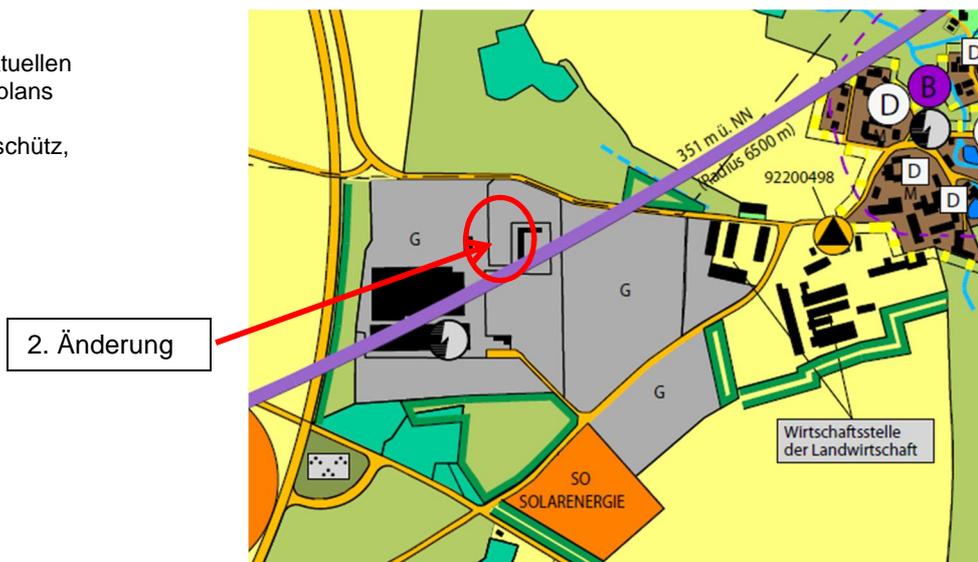
Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Änderung des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ausschnitt des aktuellen
Flächennutzungsplans

Gemeinde Nebelschütz,
Ortsteil Miltitz



Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 30 BauGB.

Archäologische Belange

Im Bereich des Bebauungsplans können sich archäologische Kulturdenkmale – historischer Dorfkern, vorgeschichtliches Siedlungs-/Gräberfeld, eisenzeitliche Siedlung, mittelbronzezeitliches Gräberfeld, paläolithische Siedlung - befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund des § 14 SächsDSchG mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt.

Trinkwasserleitungen

Quer durch das Flurstück Nr. 230/8 und im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 231/12 verläuft eine Trinkwasserleitung DN63 PE der ewag kamenz.

Gas

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans verlaufen quer durch die Flurstücke Nrn. 230/8, 231/12 und 232/3 Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel der ENSO Netz GmbH. Die Gasleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 6 m.

Stromanlagen

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft von Süden nach Norden die 110-kV-Freileitung Schmölln – Kamenz. Deren Schutzstreifenbereich (25 m von Trassenachse) ragt in den Bebauungsplan hinein.

IV. Voraussetzung für die Aufstellung der 2. Änderung

Anlass des Änderungsbeschlusses

Auf Antrag des Unternehmens in 2020 bei der Gemeinde Nebelschütz, wurde am 30.07.2020 der Änderungsbeschluss des Bebauungsplans beschlossen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bautzen das vereinfachte Verfahren, entsprechend § 13 BauGB, angewendet.

Der Antragsteller beantragt, um sein Vorhaben durchführen zu können:

- die Erweiterung des Baufensters,
- das Wegfallen einer durch Planzeichen festgesetzten zu begrünenden Fläche (660 m²),
- die Möglichkeit Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs realisieren zu können.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die 2. Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

Es bestehen aufgrund der 2. Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Anhaltspunkte Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung

Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung, entsprechend der 2. Änderung, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Eine landespflegerische Stellungnahme wurde ausgearbeitet.

Das Verfahren soll wie folgt durchgeführt werden:

- von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

V. Landespflegerische Stellungnahme / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans kann eine derzeit als festgesetzte Begrünungsmaßnahme realisierte mehrreihige, strukturreiche Baumhecke inmitten der Betriebsfläche gerodet werden.

Um den erforderlichen Ausgleich, sowohl für die 2. Änderung des Bebauungsplans (660 m² Baumhecke) als auch für die bau- und anlagebedingte Inanspruchnahme von weiteren 660 m² Baumhecke festzustellen, wurde vom Büro Stowasserplan GmbH & Co. KG eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Ökopunktebilanzierung erarbeitet - Stand 06.04.2021.

Um den Eingriff vollständig zu kompensieren, werden neben Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Zusammenfassend stellt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unter Berücksichtigung der Schutzgüter - Boden, Wasser, Biotop, Fauna, Landschaftsbild und Funktionen besonderer Bedeutung -, Folgendes fest:

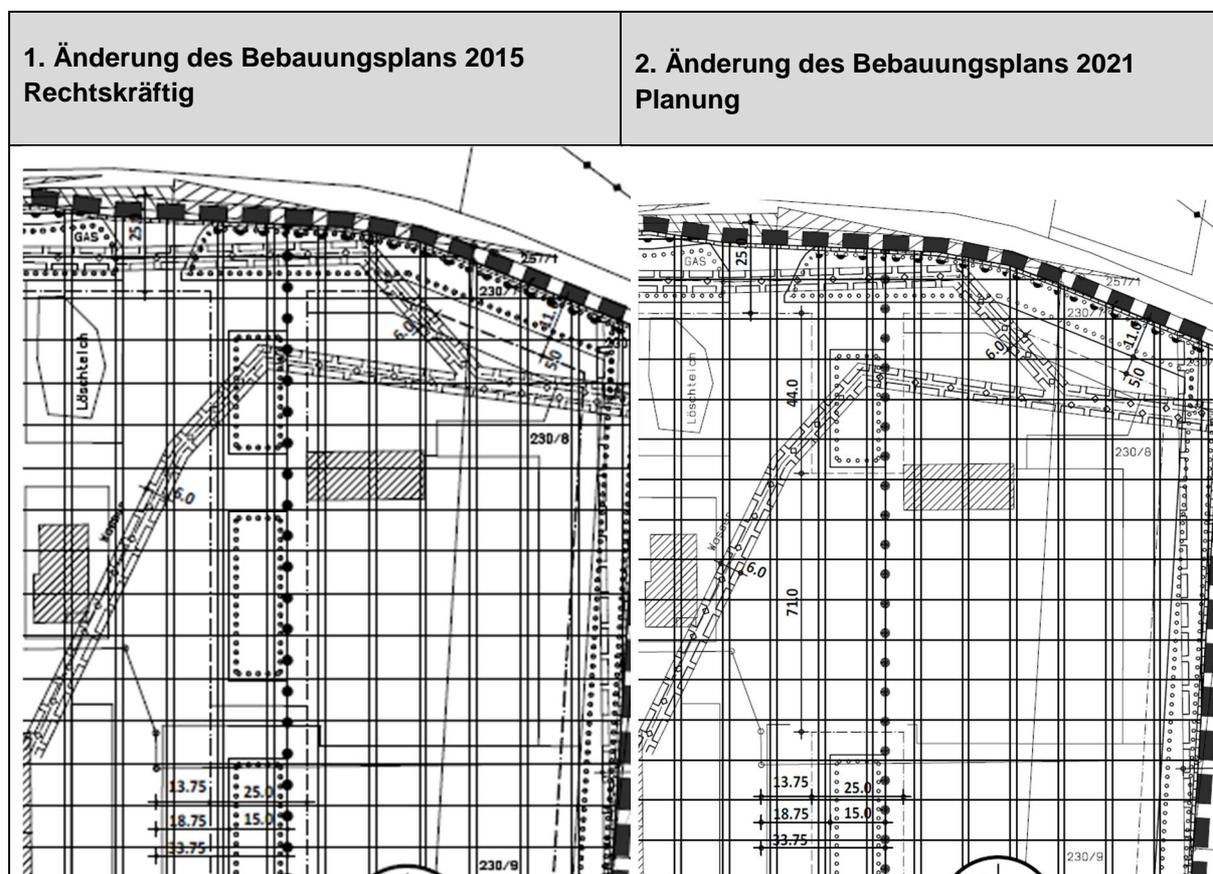
- Biotopausstattung "Die bau- und anlagebedingte Inanspruchnahme von insgesamt 1.320 m² Baumhecke stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar und muss ausgeglichen werden."
- Durch den Vorhabenträger ist für den Eingriff in die Baumhecke ein Ausgleich von 42.385 Wertpunkte, davon 38.680 Wertpunkte als externer Ausgleich, zu erbringen.
- "Aufgrund der isolierten Lage und der Kleinräumigkeit der in Anspruch genommenen Baumhecke sowie der vorhandenen Vorbelastungen im Kontext der die Fläche umgebenden gewerblichen Nutzung, kann aber davon ausgegangen werden, dass Funktionen besonderer Bedeutung nicht betroffen waren. Der Eingriff wird als nicht erheblich bewertet."
- "Das Landschaftsbild wird durch die Inanspruchnahme der Baumhecke nicht beeinträchtigt."
- "Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die umgebenden Gehölzflächen genügend Ausweichpotenzial für die mit der Baumhecke verlorengehenden Habitate für gehölzbewohnende Arten bietet (Brutvögel, Fledermäuse, Wirbellose). Der Eingriff wird als nicht erheblich bewertet."

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans, insbesondere die Zulässigkeit von externe Ausgleichsmaßnahmen, ist die Verwirklichung des Ergebnisses der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Vollzugsebene möglich.

VI. Festsetzungen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans

Verschiebung der Baugrenzen

Durch die Verschiebung der Baugrenzen, ergibt sich ein größerer Gestaltungsspielraum für das Unternehmen, das nun die Lagerflächen verlagern kann. Dadurch entschärft sich die Situation und eine sinnvolle und funktionelle Entwicklung des Betriebes wird aus heutiger Sicht ermöglicht.



Die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO, die für das gesamte Areal festgesetzt ist, bleibt unverändert erhalten. Durch die Verschiebung der Baugrenze wird das Baufenster und somit der Gestaltungsraum des Vorhabenträgers innerhalb des gesamten Areal größer, wobei jedoch der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, sich gegenüber der Urplanung nicht verändert. Diese Änderung bewirkt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO.

Die Verschiebung der Baugrenze und die damit verbundene Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) geschieht hauptsächlich im Bereich einer durch Planzeichen festgesetzten zu begrünenden Fläche. Um die Eindeutigkeit der Planung zu gewährleisten, soll die Festsetzung der zu begrünenden Fläche in diesem Bereich entfallen.

Wegfallen der Festsetzung einer zu bepflanzende Fläche

Die nun innerhalb der Erweiterung des Baufensters festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, soll entfallen.

Durch das Wegfallen der Umgrenzung der zu Fläche zum Anpflanzen, entfällt lediglich der Zwang an dieser Stelle vorzugweise eine Pflanzung vorzunehmen. Durch die Änderung kann weiterhin, auch wenn innerhalb des Baufensters, die Begrünung erhalten bleiben bzw. eine Pflanzung stattfinden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bleiben weiterhin erhalten, so sind weiterhin 30 % der Grundstücksflächen, einschließlich der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen, flächig zu begrünen. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild wird in dem Bericht zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als "nicht erheblich" bewertet.

Abholzung einer Hecke auf der Vollzugsebene

Mit der gewonnenen und erforderlichen Gestaltungsfreiheit geht die Abholzung einer mehrreihigen, strukturreichen Hecke, welche vor ca. 25 Jahren als Kompensationsmaßnahme gepflanzt worden ist, einher.

Die Auswirkung auf das Biotop wird in dem Bericht zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als "erheblich" bewertet, die ausgeglichen werden muss. Die Auswirkungen auf die Fauna, auf das Landschaftsbild sowie auf die Funktionen besonderer Bedeutung werden als "nicht erheblich" bewertet.

Der Bericht zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beziffert den für den Eingriff in die Baumhecke einen erforderlichen externen Ausgleich auf 38.680 Wertpunkten.

Diese zusätzliche Ausgleichsmaßnahme, aufgrund der Rodung der Hecke, soll nicht innerhalb des Grundstücks nachgewiesen werden, um den gewonnenen Gestaltungsraum nicht anderorts, innerhalb des Grundstücks zu vernichten. Die Forderung, diesen Ausgleich vor Ort nachzuweisen, würde den Zielen der ursprünglichen Planung - GRZ 0,7 - entgegenstehen. Daher eröffnet die 2. Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs als externer Ausgleich nachzuweisen, wobei die Grundflächenzahl (0,7) nicht geändert wird, also unverändert bleibt.

Ergänzung der Textfestsetzungen - Hier 1.8

Um den Nachweis des zusätzlichen Ausgleichs auch außerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen, müssen die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden.

1. Änderung des Bebauungsplans 2015 Rechtskräftig	2. Änderung des Bebauungsplans 2021 Planung
1.8. -keine-	1.8 Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Neustrukturierung zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen 30% Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, können außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden bzw. erfolgen.

Mit dieser textlichen Festsetzung eröffnet die 2. Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs als externer Ausgleich nachzuweisen, wobei die Grundflächenzahl (0,7) nicht geändert wird, also unverändert bleibt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bleiben weiterhin erhalten, so sind weiterhin 30 % der Grundstücksflächen, einschließlich der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen, flächig zu begrünen.

Ergänzung der Hinweise - Hier Pflege der Kompensationsmaßnahmen

§ 25 Abs. 3 SächsWaldG schließt in einem Abstand von mindestens 30 m zum Wald eine Bebauung mit Gebäuden sowie baulichen Anlagen mit Feuerstätten aus, auch innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans.

Um die Funktionalität der Baugebiete nicht zu gefährden und um vorab einer Entwicklung entgegenzuwirken, die den Planungsabsichten des Bebauungsplans nicht entsprechen würde, wird unter Hinweise darauf hingewiesen, dass Hecken bzw. Kompensationsmaßnahmen so zu pflegen sind, dass sich kein Wald daraus entwickelt.

1. Änderung des Bebauungsplans 2015 Rechtskräftig	2. Änderung des Bebauungsplans 2021 Planung - Hinweise
1.8. -keine-	Pflege der Kompensationsmaßnahmen Hecken bzw. Kompensationsmaßnahmen sind so zu pflegen, dass sich kein Wald daraus entwickelt.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans " **Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I – Am Krabatstein**" ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

- Durch Verschiebung der Baugrenze in geringem Maße und Entfallen eines festgesetzten Standorts für Kompensationsmaßnahmen, ergibt sich für die Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit.
- Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung nicht berührt.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans eröffnet die Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen, die zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen 30% Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, auch außerhalb des Geltungsbereichs als externer Ausgleich nachzuweisen.
- Nach der 2. Änderung des Bebauungsplans ist weiterhin die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen, im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, innerhalb der festgesetzten Baugebiete, beim Planvollzug sichergestellt.

Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist zur Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Nebelschütz, den

Albig, den

Zschornak
(Bürgermeister)

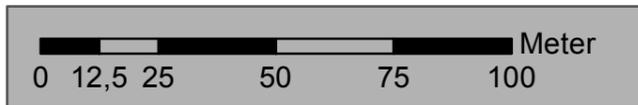
Bultel
(Architekt)





Übersichtskarte

 Bearbeitungsgebiet



Quellvermerk:
Herausgeber Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
Geobasisdaten © 2020, Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN).

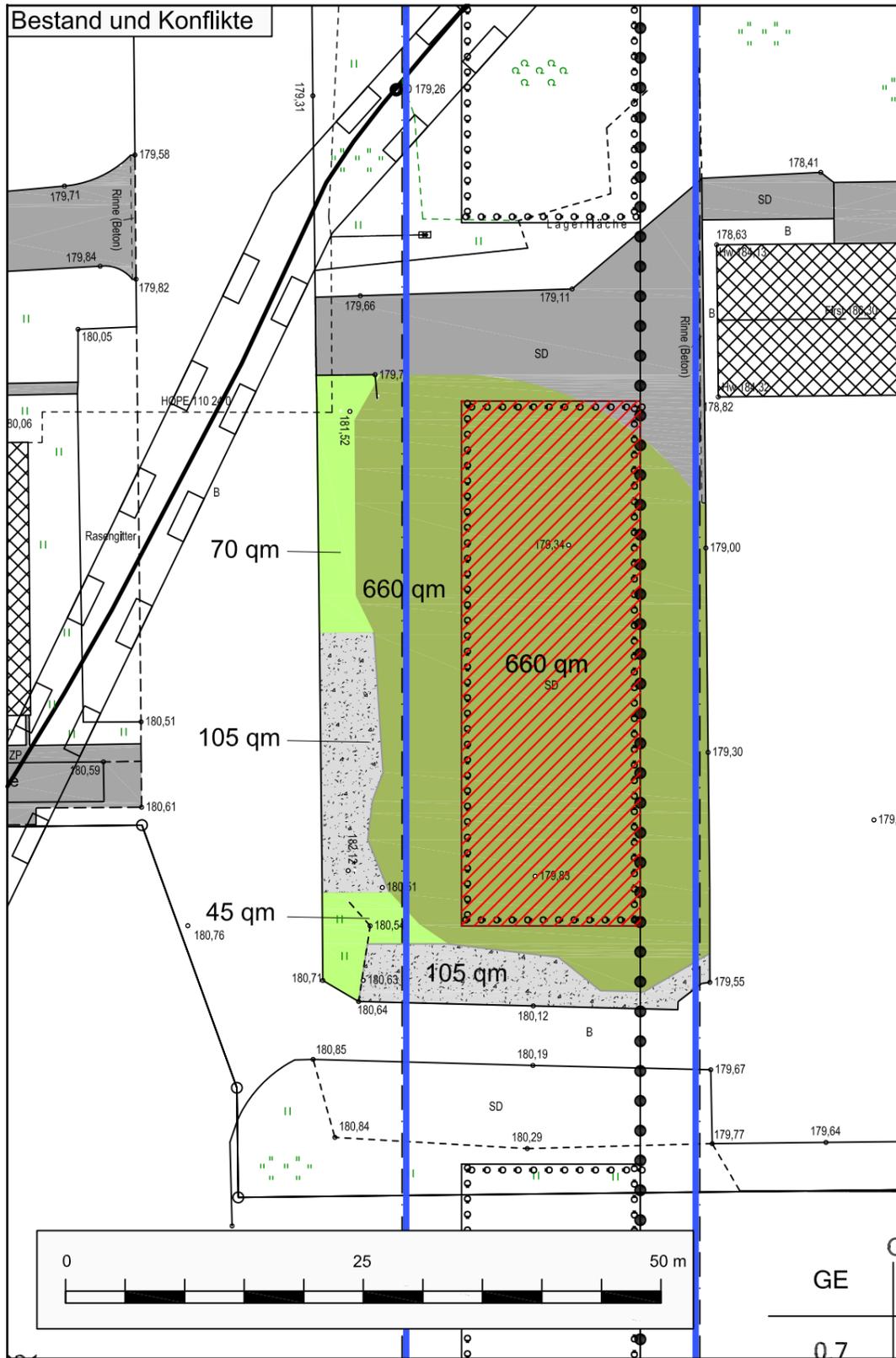
Erweiterung der Betriebsflächen Missale in Militz
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Maßstab: 1 : 1.500 Datum: 15.04.2021 Anlage 7.1.1

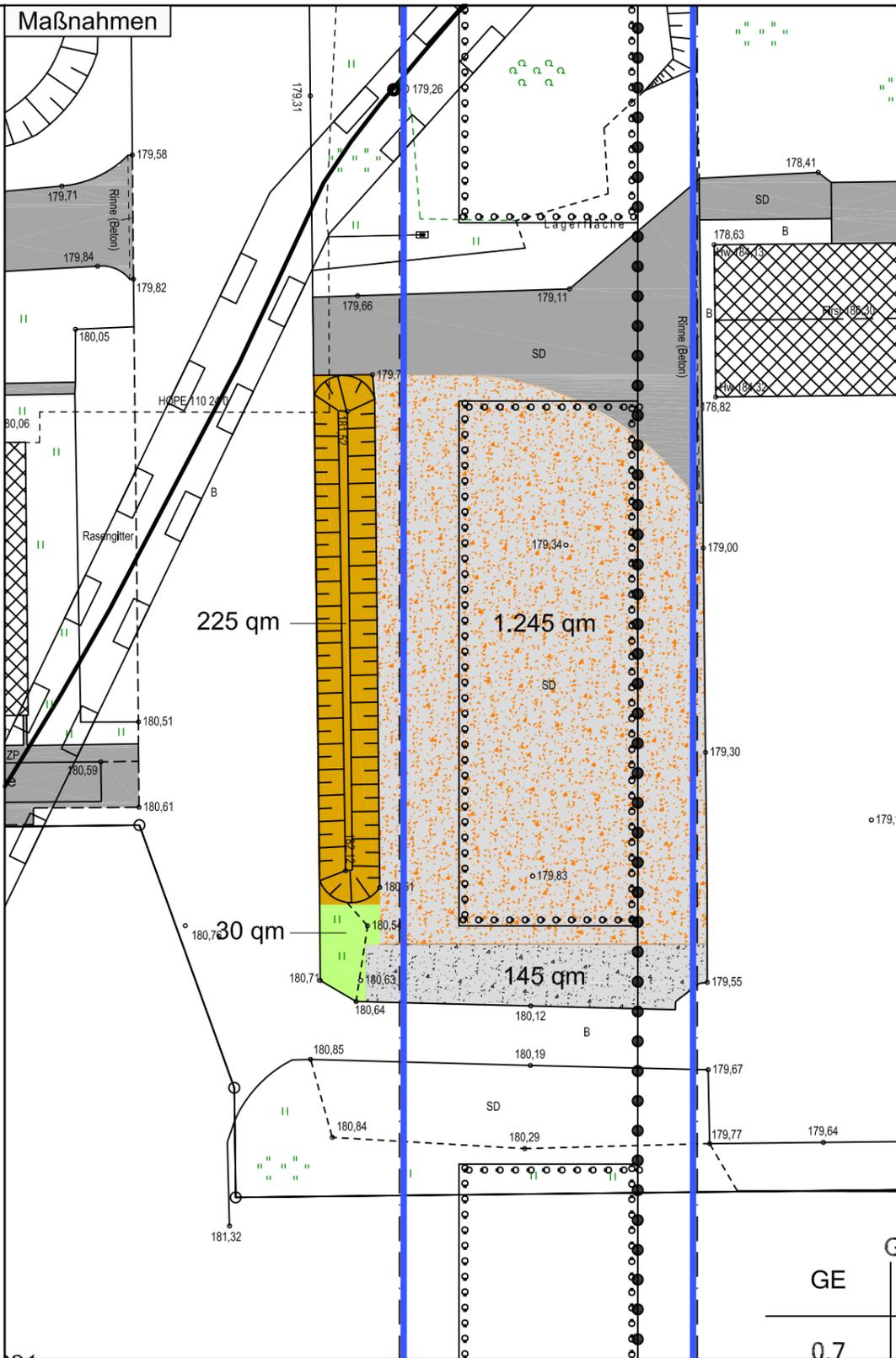
Auftraggeber:
 Missale Transport & Wertstoff GmbH & Co.KG
Lindach 1
01920 Nebelschütz

Auftragnehmer:
 **stowasserplan**
Landschaftsarchitektur | Ingenieurbüro
Stowasserplan GmbH & Co. KG
Hauptstraße 471 | 01445 Radebeul
Telefon: 0351/32300460 | Fax: 0351/32300469

Bestand und Konflikte



Maßnahmen



Hinweis:

- Betroffene Biotoptypen (BTC nach LfULG 2004) siehe auch Tabelle 2 und 3 auf Seite 14
- Übersichtskarte siehe Anlage 7.1.1
- Vermessung - nachrichtliche Übernahme

Biotope Bestand

	02.02.110	Baumhecke (B-Plan-Fläche: Pflanzgebot)
	02.02.110	Baumhecke
	11.03.910	Scherrasenfläche auf Straßenebenenflächen
	11.04.200	Parkplatz auf Schotterfläche

Biotope Planung

	07.03.400	Artenarme Ruderalflur (Begrünter Wall 45 x 5 m)
	11.02.440	Sonstige Entsorgungsanlage (geschotterte Recyclingflächen = teilversiegelt)
	11.03.910	Scherrasenfläche auf Straßenebenenflächen
	11.04.200	Parkplatz auf Schotterfläche

Erweiterung der Betriebsflächen Missale in Miltitz Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Maßstab: 1 : 500 Datum: 15.04.2021 Anlage: 7.1.2

Auftraggeber:



Missale Transport & Wertstoff GmbH & Co.KG
Lindach 1
01920 Nebelschütz

Auftragnehmer:

