



## BEBAUUNGSPLAN

### "Miltitz - Industrie - und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein" 1. Änderung



**BEGRÜNDUNG**  
05. November 2015



## INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite	2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
II. Ziel und Zweck	Seite	3
III. Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplans	Seite	4
IV. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	4
V. Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite	5
VI. Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Änderung	Seite	6
· Anlass des Aufstellungsbeschlusses		
· Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB		
· Regenwasserentwässerung		
· Schmutzwasserentwässerung		
VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	7
· Art der baulichen Nutzung		
· Maß der baulichen Nutzung		
· Bauweise		
· Grünordnerische Festsetzungen		
· Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
VIII. Anpassung an die aktuellen Katasterunterlagen	Seite	9
IX. Anpassung des Geltungsbereiches	Seite	9
· Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 11		
· Anpassung an die Flurneuordnung		
X. Aktualisierung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	9
· Archäologische Belange		
· Trinkwasserleitungen		
· Gas		
· Stromanlagen		
XI. Flächenbilanz	Seite	10

### Anlage zur Begründung

Anlage 1	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 „Miltitz-Ziegelei“
Anlage 2	Merkblatt „110-kV-Freileitungen“ der ENSO Netz GmbH

## VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss	23.04.2015
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	
Verabschiedung des Entwurfs für das Verfahren nach § 13 BauGB	23.04.2015
Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB	23.04.2015
Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB	23.04.2015
Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens	27.04.2015 - 13.05.2015
Anschreiben an die berührten Behörden und TÖB	05.06.2015
Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 13 Abs.2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB	11.05.2015 – 12.06.2015
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB	bis 12.06.2015
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen	25.06.2015 u. 05.11.2015
Mitteilung der Entscheidung	20.08.2015 u. 23.11.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	05.11.2015

Gemeinde Nebelschütz  
Gmejna Njebjelčicy



## **B E G R Ü N D U N G**

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

### **Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I – Am Krabatstein“, ehemals mit der Bezeichnung - Nr. 10 "Miltitz – Ziegelei"**

05. November 2015

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 23.04.2015 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Miltitz – Ziegelei" beschlossen.

Die Begründung ist als Ergänzung der Begründung - August 1993- des rechtskräftigen Bebauungsplans bearbeitet. Die Begründung August 1993 behält ihre Gültigkeit.

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, die Flurstücke Nrn. 230/4, 230/8 und 232/4 sowie die Flurstücke Nrn. 230/5, 230/7, 230/9, 231/8, 231/13, 231/12 und 232/3 teilweise.

## **II. Ziel und Zweck**

Das auf den Flurstücken Nr. 230/8, 231/12 und 232/3 ansässige Logistik- und Wertstoffunternehmen beabsichtigt seine nicht überdachte Lagerfläche, im Bereich der Wertstofflagerboxen, zu überdachen. Um die Überdachung zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Miltitz – Ziegelei" erforderlich. Der Nutzungskatalog der im Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzten Flächen (GI 2 - nur Lagerplätze) soll dem des angrenzenden Industriegebietes GI 1 angepasst werden.

Weiterhin soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung an die aktuellen Katasterunterlagen und an die vorliegenden Gegebenheiten erfolgen sowie die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Miltitz – Gewerbegebiet“ 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.

### III. Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde am 31.03.1993 mit der Bezeichnung Nr. 10 „Miltitz – Ziegelei“ aufgestellt. Die Bezeichnung entspricht nicht mehr der aktuellen Nutzung der gewerblichen Bauflächen. Um Verwirrungen zu vermeiden und die Vermarktung der gewerblichen Bauflächen zu fördern, erhält der Bebauungsplan folgende neue Bezeichnung:

Bebauungsplan „Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I – Am Krabatstein“.

Im Folgenden werden somit Ausführungen über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I – Am Krabatstein“ erfolgen.

### IV. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### *Flächennutzungsplan*

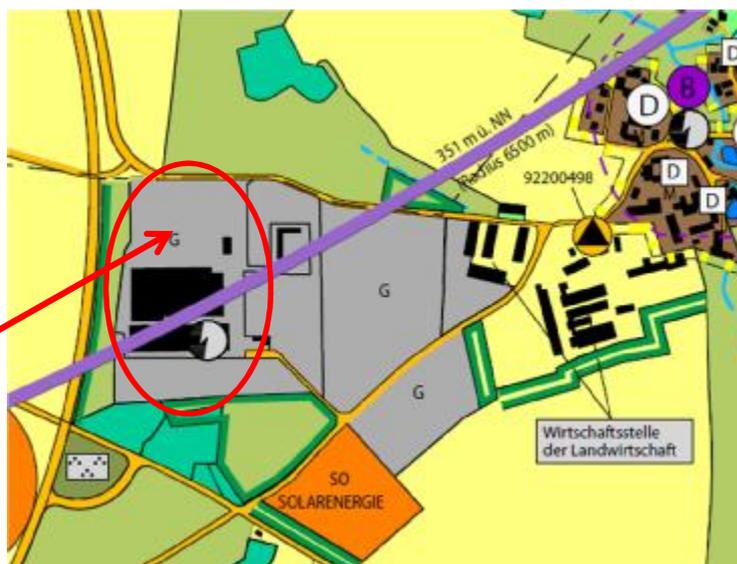
Die Änderung des Bebauungsplans ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

Ausschnitt des aktuellen  
Flächennutzungsplans

Gemeinde Nebelschütz,  
Ortsteil Miltitz

1. Änderung



#### *Zulässigkeit von Vorhaben*

Innerhalb des Geltungsbereichs 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.

## V. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Bereich Änderung



Das Industriegebiet liegt westlich des Ortsteils Miltitz, unmittelbar östlich vom Knotenpunkt der Staatsstraße S 100 mit der K 9236 - Elstraer Straße, erschlossen im Norden über die Elstraer Straße, im Süden über die Straße Lindach. Im Anschluss entwickeln sich Gewerbeflächen (Bebauungsplan Nr. 11 „Miltitz – Gewerbegebiet – 1. Änderung“). Das Plangebiet entwickelt sich zwischen den Höhen 185 m und 177,5 m über N.N.

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplans (blau schraffiert) wird im nördlichen Teil als befestigter nicht überdachter Lagerplatz mit Wertstofflagerboxen benutzt, wobei die Fläche mit einer massiven Stahlbetonplatte versehen ist. Der nördliche Teil ist mit einem Gebäude, (offene Überdachung von Silos), bebaut.

## **VI. Voraussetzung für die Aufstellung der 1. Änderung**

### *Anlass des Änderungsbeschlusses*

Das auf den Flurstücken Nr. 230/8, 231/12 und 232/3 ansässige Logistik- und Wertstoffunternehmen beabsichtigt seine nicht überdachte Lagerfläche, im Bereich der Wertstofflagerboxen, zu überdachen. Das Unternehmen hat einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Die Gliederung des Industriegebietes ist 1993 auf die Anforderungen der damals geplanten und dann ansässigen Ziegelei zugeschnitten worden. Bereits bei der Realisierung der Ziegelei wurde im südlichen Teil des GI2 ausnahmsweise eine Überdachung der Silos genehmigt.

Die Ziegelei hat schon vor Jahren ihre Tore geschlossen. Die textliche Festsetzung 1.3 „in dem Industriegebiet GI2 sind nur Lagerplätze zulässig“ schränkt nunmehr die mögliche Entwicklung des Industriegebietes beachtlich ein.

Bereits im August 2010 wurde die Aufstellung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Miltitz – Biomethananlage“ beschlossen, die eine Bebauung im Bereich der Lagerflächen vorsah. Das Verfahren wurde nicht zum Abschluss geführt, da der Bauwillige die Planungsabsichten nicht weiter verfolgte. Der Beschluss über die Aufstellung des VEPs wurde am 23.04.2015 aufgehoben.

Um die Weiterentwicklung des angesiedelten Unternehmens zu ermöglichen, wurde die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

### *Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB*

In Abstimmung mit dem Landratsamt Bautzen wird für die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### *Regenwasserentwässerung*

Die Untere Wasserbehörde stellt in Ihrer Stellungnahme vom 04.06.2015 fest, dass die Erschließung nicht ordnungsgemäß gesichert ist, da dem Landratsamt Bautzen keine Wasserrechtsbescheide für die bestehenden Gewässerbenutzungen vorliegen.

Mit Schreiben vom 24.09.2015 wurde bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung für das Gebiet des Bebauungsplans, auf der Grundlage der Berechnung der zulässigen Grundflächen, beantragt. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass das anfallende Regenwasser, das nicht auf dem Gebiet zurückgehalten bzw. versickert wird, über den Wiesengraben in die Jauer eingeleitet wird, dass diese Einleitung seit 1994 besteht und seither schadlos erfolgt und dass die Unterhaltung der Anlagen geregelt ist; die privaten Anlagen werden durch die Grundstückseigentümer selbst gepflegt und die öffentlichen Anlagen werden durch die Gemeinde Nebelschütz unterhalten.

Mit der Zusicherung vom 07.10.2015 des Landratsamtes Bautzen, Umweltamt : "Der Antrag der Gemeinde Nebelschütz zur Einleitung des Niederschlagswassers des Bebauungsplangebietes "Miltitz - Industrie- und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein" in den Wiesengraben zur Jauer wird erlaubt werden" bestätigte die Untere Wasserbehörde, dass die Erschließung des Bebauungsplans, in Bezug auf die Regenentwässerung, grundsätzlich gesichert ist.

### *Schmutzwasserentsorgung*

Die Untere Wasserbehörde stellt in Ihrer Stellungnahme vom 04.06.2015 fest, dass die Erschließung nicht ordnungsgemäß gesichert ist, da die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung noch nachzuweisen ist.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ändert sich grundsätzlich die Schmutzwasserentsorgung nicht. Derzeit liegt eine Abwasserleitung KS 200/PVC bis auf das Flurstück Nr. 230/8, sodass die Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich gewährleistet ist. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wäre dann, wenn erforderlich, auf der Vollzugsebene nachzuweisen.

Die Gemeinde Nebelschütz geht davon aus, dass die Schmutzwasserentsorgung für das Gebiet des Bebauungsplans grundsätzlich gesichert ist.

## VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Der Nutzungskatalog der im Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzten Flächen (GI 2 - nur Lagerplätze) soll dem des angrenzenden Industriegebietes GI 1 angepasst werden. Ein umfassendes Planungsbedürfnis besteht nicht. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine besonderen Auswirkungen auf die Erschließung der Industriefläche sowie auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Die Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes wurden nicht geändert.

### *Art der baulichen Nutzung*

Im ursprünglichen Bereich GI2 wird die Art der baulichen Nutzung an die Festsetzung des ursprünglichen Bereichs GI1 angepasst:

„In den Industriegebieten GI1 und GI2 sind Bauvorhaben gemäß § 9 BauNVO zulässig.

Es sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).“

### *Maß der baulichen Nutzung*

Nach der öffentlichen Auslegung entfallen auf Anregung des Landratsamts (Stellungnahme vom 04.06.2015) die ehemaligen Textfestsetzungen A2.1 und A2.2, da diese Sachverhalte auch ohne Festsetzung durch Gesetz vorbehalten sind.

2.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt vom Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gemäß BauO bindend.

2.2 Die angegebenen Höchstwerte für Grundflächen und Baumassenzahl gelten nur insoweit, als sie nicht durch landesrechtliche, bzw. bundesrechtliche Bestimmungen eingeschränkt werden (§ 22 BauNVO).

Im ursprünglichen Bereich GI2 wird das Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzung des ursprünglichen Bereichs GI1 angepasst, wobei sich die zulässige Grundflächenzahl (0,7) dadurch nicht ändert. Nur im Bezug der Höhen der baulichen Anlagen erfolgt aufgrund der Topographie eine Gliederung. Im höher liegenden südlichen Bereich, heutiges GI2, wird, um eine unerwünschte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlage, abweichend von der ursprünglich im Industriegebiet GI1 festgesetzten Höhen, festgeschrieben:

Traufhöhe: im Industriegebiet GI1 mit max. 10.0 m  
im Industriegebiet GI2 und im Gewerbegebiet mit max. 8.0 m

Firsthöhe: im Industriegebiet GI1 mit max. 15.0 m  
im Industriegebiet GI2 und im Gewerbegebiet mit max. 12.0 m.

Die Anregung vom Landratsamt (Stellungnahme vom 04.06.2015) die Festsetzung A2.6 "Baukörper, wie eine Esse o.ä, sind von den Festsetzungen A.2.1 und A.2.2 nicht betroffen." entfallen zu lassen, wird nicht befolgt. Diese bleibt erhalten, da die Festsetzung (ehemals A.2.6 - Esse) sich auf die festgeschriebenen maximalen Trauf- und Firshöhen bezieht, die von Bauteilen wie Essen o. ä., nicht einhalten werden müssen. Dies entspricht weiterhin der ursprünglichen und der aktuellen Planungsabsicht.

#### *Bauweise*

Im ursprünglichen Bereich GI2 wird die Bauweise an die Festsetzung des ursprünglichen Bereichs GI1 angepasst:

„Es gilt die „besondere Bauweise“. Eine Bebauung, bei der die Gebäudelänge mehr als 50 m sein darf, aber den gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten hat, ist zulässig.“

Die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, über Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen, wurden nicht geändert.

#### *Grünordnerische Festsetzungen*

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die grünordnerischen Festsetzungen nur insoweit geändert, dass sie ergänzt worden sind.

##### *- Flurstück 231/8 als Fläche für Kompensationsmaßnahme*

Nach Auskunft des Amtes für Bodenordnung befindet sich das Flurstück Nr. 231/8 im Eigentum des Freistaats Sachsen und dient als Kompensationsmaßnahme zum Vorhaben S 100 "Radweg westlich und östlich von Panschwitz-Kuckau". Die Ausgleichsmaßnahme, welche bereits realisiert ist, wird nachrichtlich übernommen und die Ausdehnung des Industriegebietes entsprechend reduziert. Eine erneute öffentliche Auslegung ist hierfür nicht erforderlich, da die Änderung nachrichtlich übernommen worden ist, die Planungsabsicht, die Fläche zu begrünen, sich nicht geändert hat.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird das Teil des Flurstücks Nr. 231/8, das innerhalb des Geltungsbereiches hineinragt, als Fläche für Maßnahmen "A" zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Flächen "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Kompensationsmaßnahme zum Vorhaben S 100 "Radweg westlich und östlich von Panschwitz-Kuckau" festgesetzt. Die Flächen "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Vorhaben S 100 "Radweg westlich und östlich von Panschwitz-Kuckau" zugeordnet.

#### *Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 SächsBO*

##### *- Farbgestaltung*

Aufgrund der Anregung des Landratsamt Bautzen (Stellungnahme vom 04.06.2015) wurde die textliche Festsetzung A6.1 ergänzt.

"Bei der Auswahl der Farbgestaltung der Industrieanlagen sind grelle Farben, wie giftgrün, violett oder gelb, unzulässig. Es sind Farben in Erdtönen zu verwenden. Grelle Farbflächen, die zur Kennzeichnung bestimmter Anlagenteile aufgrund einer Verordnung (z. B. der Gefahrstoffverordnung) erforderlich sind, sind zulässig.

Einzelne bis zu 10 m<sup>2</sup> große Fassadenflächen können mit grellen Farben gestaltet werden, wenn sie in ihrer Summe 10 % der Fassade nicht überschreiten."

Die ursprüngliche gestalterische Festsetzung unter Nr. A6.1 war hinsichtlich der praktischen Umsetzungsfähigkeit unvereinbar. Gerade bei Abfallbehandlungsanlagen sind grelle Farbflächen aufgrund der Gefahrstoffverordnung zur Kennzeichnung bestimmter Anlagenteile erforderlich. Ein vollständiger Ausschluss dieser Farben würde wahrscheinlich der Nutzung des Gewerbegebietes entgegenstehen. Mit der Änderung wird der Widerspruch aufgehoben, wobei weiterhin gewährleistet wird, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die auf grelle Farben zurückzuführen ist, vermieden wird. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich, da die Planungsabsicht sich nicht geändert hat.

### **VIII. Anpassung an die aktuellen Katasterunterlagen**

Die Planung wurde den aktuellen Katasterunterlagen bzw. Flurstücken angepasst. Dadurch ändert sich u. a. geringfügig die Ausdehnung des festgesetzten extensiv genutzten Grünlands im südlichen Bereich.

### **IX. Anpassung des Geltungsbereiches**

#### *Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 11*

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Miltitz – Gewerbegebiet – 1. Änderung“ überplant die Einmündung der Zufahrt des Industriegebietes zur Elstraer Straße“ und hebt in diesem Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Miltitz-Ziegelei“.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend aktualisiert.

#### *Anpassung an die Flurneuordnung*

Der Bebauungsplan befindet sich zum Teil im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung S 94 - Ortsumgehung Kamenz, Teil 3 (VKZLNO 250121). Eine Neuvermessung ist durchgeführt worden, jedoch wird diese erst mit der Ausführung des Flurbereinigungsplanes rechtskräftig. (Bis dahin gelten die gegenwärtigen im Vermessungsamt geführten Flurstücksgrenzen).

Derzeit breitet sich teilweise das Industriegebiet auf die Straße Lindach aus.

Der zukünftige Verlauf der Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche Lindach ist, in Abstimmung mit dem Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation. Die Anpassung des Geltungsbereichs erfolgt unter der Maßgabe, dass die öffentlichen Verkehrsflächen nicht in den Geltungsbereich integriert bzw. nur Industrie- und Gewerbeflächen überplant werden.

### **X. Aktualisierung der Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB**

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

#### *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.

#### Trinkwasserleitungen

Die Trinkwasserleitung DN63 PE der ewag kamenz und die dazugehörigen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten, zugunsten der ewag kamenz, zu belastenden privaten Flächen sind nachrichtlich in die Planung übernommen. Die Flächen des Schutzstreifens dürfen nicht überbaut werden.

#### Gas

Die Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel der ENSO Netz GmbH und die dazugehörigen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten, zugunsten der ENSO Netz GmbH, zu belastenden privaten Flächen sind nachrichtlich in die Planung übernommen. Die Flächen des Schutzstreifens dürfen nicht überbaut werden.

#### Stromanlagen

Der Teil des Schutzstreifenbereiches, 25 m von der Trassenachse der 110-kV- Freileitung Schmölln – Kamenz, welcher in den Bebauungsplan hineinragt und die dazugehörigen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten, zugunsten der ENSO Netz GmbH, zu belastenden privaten Flächen sind nachrichtlich in die Planung übernommen. Bei der Ausführung und Planung von Arbeiten in der Nähe der Hochspannungseitung sind die Sicherheitsbestimmungen des Merkblatts der ENSO Netz GmbH zu beachten, siehe Anlage 2 der Begründung.

### IX. Flächenbilanz

Flächenberechnung <b>Bestand</b> (Urplan)				
Industriegebiet			7,9 ha	73,8 %
Gewerbegebiet			2,7 ha	25,2 %
Verkehrsflächen			0,1 ha	1,0 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>			<b>10,7 ha</b>	<b>100 %</b>

Flächenberechnung <b>Planung</b>				
Industriegebiet	G11	535 ar	741 ar	74,1 %
	G12	206 ar		
Gewerbegebiet			239 ar	23,9 %
Fläche für Maßnahmen	"A"		20 ar	2,0 %
Verkehrsflächen			0,0 ar	0,0 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>			<b>1000 ar</b>	<b>100 %</b>

Nebelschütz, den .....

Albig, den .....

Zschornak  
 (Bürgermeister)

Bultel  
 (Architekt)



## Anlage 1 zur Begründung

### Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 "Miltitz – Ziegelei"



## Anlage 2 zur Begründung

### Merkblatt "110-kV-Freileitungen" der ENSO Netz GmbH



## Merkblatt

### 110-kV-Freileitungen

Bei der Ausführung und Planung von Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen (110 kV) sind folgende Sicherheitsbestimmungen zu beachten:

1. Die höchstmögliche Annäherung von Personen, Geräten oder Bauteilen an die spannungsführenden Leiterseile darf **3,0 m** nicht unterschreiten. Dabei ist zu beachten, dass die Lage der Leiterseile durch Wind- und Temperaturschwankungen verändert wird.
2. Bei Hebezeugen oder ähnlichen Arbeitsgeräten ist die maximale Auslegerhöhe und der Schwenkbereich für die Wahl des Sicherheitsabstandes zu beachten.
3. Kann der in Punkt 1 genannte Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden, sind notwendige Schutzabschaltungen **mindestens 1 Monat vor geplanter Bauausführung** mit uns zu koordinieren. Die Arbeiten sind in diesem Fall nur unter Aufsicht und nach erfolgter Einweisung und Freigabe der Arbeitsstelle durch einen ENSO-Mitarbeiter zulässig. Die Aufwendungen dafür gehen zu Lasten des Antragstellers.
4. Die Aufstellung eines stationären Kranes, dessen Schwenkbereich einen Abstand von **20 m** zum äußeren Leiterseil **unterschreitet**, ist ohne Standortgenehmigung durch die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, **nicht** zulässig.
5. Bis zu einem Abstand von **10,0 m** von den Fundamenten bzw. Eckstielen unserer Leitungsmaste sind Schachtarbeiten grundsätzlich **nicht** zulässig.
6. Ablagerungen (Erdaufschüttungen, Baumaterialien usw.) im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung (jeweils 25 m von Trassenachse) sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, 01064 Dresden.
7. Bei Beschädigung von Leitungsmasten bzw. zugehörigen Erdungsanlagen (Erdband) ist **unverzüglich** die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, zu benachrichtigen.
8. Der Beginn der Arbeiten im Schutzbereich der Freileitung (25 m von Trassenachse) ist uns rechtzeitig, mindestens 10 Tage vor Arbeitsbeginn, mitzuteilen.

Stand: 01/2012



Gemeinde Nebelschütz



## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

### zum Bauungsplan Nr. 11 " Miltitz – Industrie- und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein – 1. Änderung"

Der Bauungsplan wurde am 05.11.2015 vom Gemeinderat Nebelschütz als Satzung beschlossen.

Durch die 1. Änderung des Bauungsplans wird der Nutzungskatalog der im Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzten Flächen (GI 2 - nur Lagerplätze) dem des angrenzenden Industriegebietes GI 1 angepasst werden.

Im Zuge der Änderung des Bauungsplans erfolgt eine Anpassung an die aktuellen Katasterunterlagen und an die vorliegenden Gegebenheiten sowie die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen. Einige bestehende Festsetzungen werden geändert bzw. aktualisiert, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Änderung des Bauungsplans ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser".

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauungsplans sind in der Begründung dargestellt. Für die Änderung des Bauungsplans wurde das vereinfachte Verfahren, gemäß § 13 BauGB, angewendet. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Mit der Zusicherung vom 07.10.2015 des Landratsamtes Bautzen, Umweltamt :

"Der Antrag der Gemeinde Nebelschütz zur Einleitung des Niederschlagswassers des Bauungsplangebietes "Miltitz - Industrie- und Gewerbegebiet I - Am Krabatstein" in den Wiesengraben zur Jauer wird erlaubt werden"

bestätigte die Untere Wasserbehörde, dass die Erschließung des Bauungsplans, in Bezug auf die Regenentwässerung, grundsätzlich gesichert ist.

#### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen.

Mit Schreiben vom 06.10.2015 äußert die Erbgemeinschaft Eva-Maria Handrick, Marko Handrick, Christine Schewpe - Elstraerstraße Nr. 7, Nebelschütz, OT Miltitz, Bedenken bezüglich der Einlagerung und Behandlung von gefährlichen Abfällen im Geltungsbereich des Bauungsplans.

Die Bedenken betreffen die Vollzugsebene. Aufgrund der Änderung des Bauungsplans wurde der Nutzungskatalog der im Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzten Flächen (GI 2 - nur Lagerplätze) dem des angrenzenden Industriegebietes GI 1 angepasst, die Art der zulässigen Nutzung wurde jedoch nicht geändert.

Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist nicht beabsichtigt. Die Anregung, mit Hilfe einer Änderung des Bebauungsplans ein Vorhaben, wie das im Schreiben angesprochene, wenn es zulässig ist, entgegen zu wirken, wurde nicht befolgt.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt. Die Bedenken der Unteren Wasserbehörde vom 04.06.2015, bezüglich der nicht gesicherten Erschließung, in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung, wurden zurückgewiesen. Die Anregung des Amtes für Bodenordnung, die Nutzung eines Teils des Flurstücks Nr. 231/8 als Kompensationsfläche nachrichtlich zu übernehmen, wurde befolgt.

### *Schmutzwasserentsorgung*

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ändert sich grundsätzlich die Schmutzwasserentsorgung nicht. Derzeit liegt eine Abwasserleitung KS 200/PVC bis auf das Flurstück Nr. 230/8, sodass die Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich gewährleistet ist. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wäre dann, wenn erforderlich, auf der Vollzugsebene nachzuweisen.

Die Gemeinde Nebelschütz geht davon aus, dass die Schmutzwasserentsorgung für das Gebiet des Bebauungsplans grundsätzlich gesichert ist.

Nebelschütz, den .... ..

Zschornak  
(Bürgermeister)