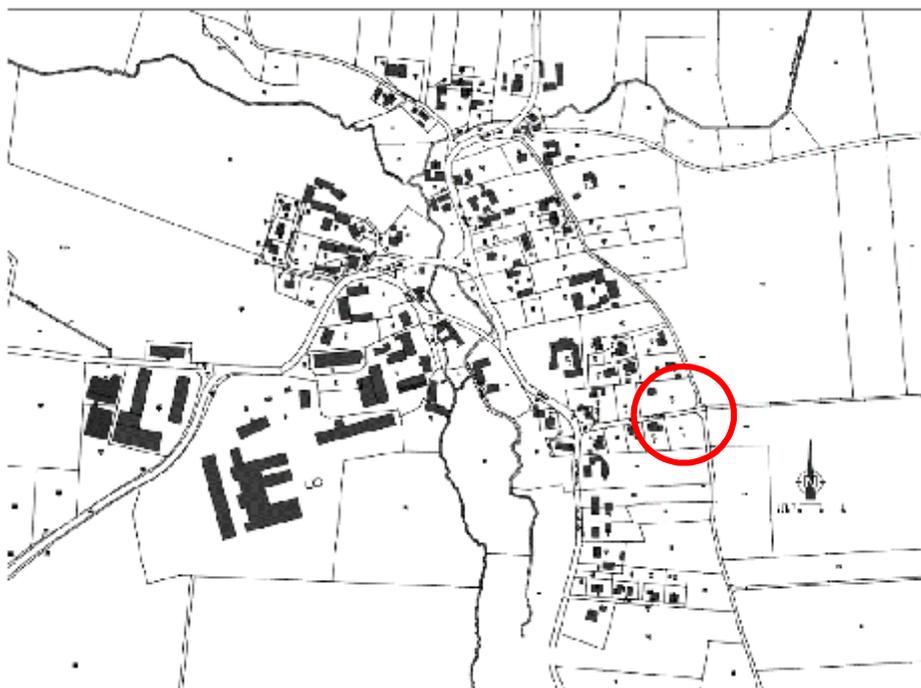




Einbeziehungssatzung

"Miltitz – Februar 2015"



BEGRÜNDUNG
September 2016



INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite	2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
II. Ziel und Zweck	Seite	3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	4
IV. Lage und Beschreibung des Plangebiets	Seite	5
V. Voraussetzung für die Aufstellung	Seite	5
· Anlass des Aufstellungsbeschlusses		
· Geordnete städtebauliche Entwicklung		
· Erschließung		
· Altstandort		
· Vorhaben / Pflicht zur Umweltprüfung		
· Anhaltspunkt für Beeinträchtigungen		
· Belange der Landwirtschaft		
· Belange der Forstwirtschaft		
VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	10
· Art und Maß der baulichen Nutzung		
· Bauweise		
· Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen		
· Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich		
· Grünordnerische Festsetzungen		
VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite	10
· Bodenschutzwirksamer Ausgleich		
· Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich		
· Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich		
VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB	Seite	12
IX. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	12
· Archäologische Belange		
· Denkmalflegerische Belange		
X. Flächenbilanz	Seite	13
XI. Bodenordnung	Seite	13

Anlagen zur Begründung

Anlage 1	Bestandsaufnahme -Stand Februar 2015 -
Anlage 2	Durch Satzungen festgesetzter "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" Miltitz Innenbereich / Außenbereich – Stand März 2013
Anlage 3	Dorfentwicklungskonzept Nebelschütz - Miltitz März 1998

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss		26.02.2015
Billigung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung		26.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 u. § 34 Abs. 6 BauGB	22.02.2016 -	07.03.2016
Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 u. § 34 Abs. 6 BauGB	04.02.2016 -	07.03.2016
Erörterung der Äußerungen		09.06.2016
Mitteilung der Entscheidung		26.07.2016
Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB		09.06.2016
Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB		09.06.2016
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	26.07.2016 -	08.08.2016
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	26.07.2016 -	29.08.2016
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen		15.09.2016
Mitteilung der Entscheidung		29.03.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		15.09.2016
Bekanntmachung Satzung		

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

zur Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015"

Satzung für den Ortsteil Miltitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Miltitz – Februar 2015".

September 2016

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 26.02.2015 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, das Flurstück 31/1 und die Flurstücke Nrn. 28/1, 30, 143/2 und 186 teilweise. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage 1 der Satzung) eingezeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

II. Ziel und Zweck

Durch die Einbeziehungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, das Flurstück Nr. 31/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 28/1, 30, 143/2 und 186 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Miltitz einbezogen. Der Geltungsbereich liegt nach der Klarstellungsatzung im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

Die überplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs und durch die ausgebaute Erschließungsstraße "Bleichweg" geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung der zwei neuen Baugrundstücke an den bereits bebauten Grundstücken lässt sich leicht erkennen, dass es sich um eine Abrundung handelt und dass sich die nun einbezogene Fläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Miltitz soll, wie hier mit der Einbeziehungssatzung, durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden im § 3 der Satzung planerische Festsetzungen getroffen. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird Gegenstand einer der nächsten Änderungen des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser". Der Verwaltungsverband ist über die Planungsabsichten informiert.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Einbeziehungssatzung folgendes dar:

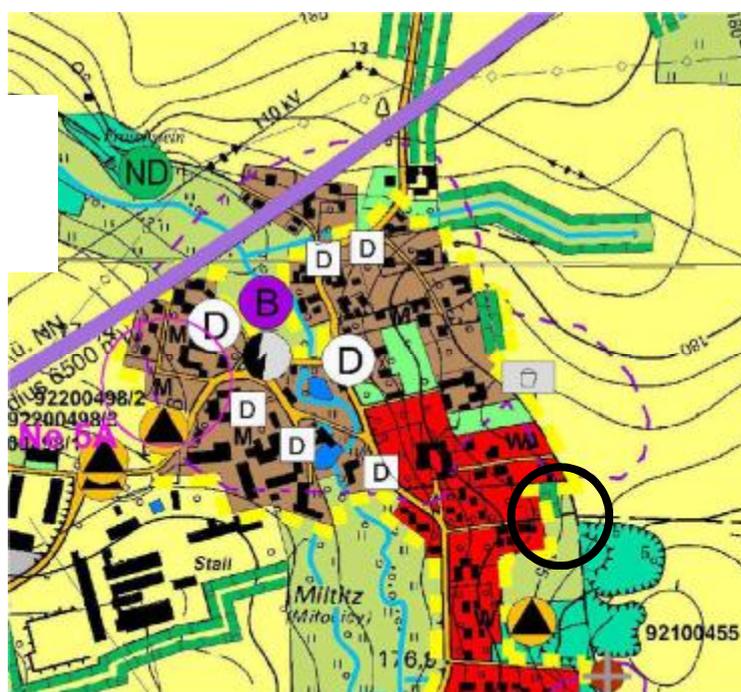
- Flächen für die Landwirtschaft, hier überwiegend Grünlandnutzung

Angrenzend zur Einbeziehungssatzung werden folgende Flächen dargestellt:

- Westlich und nördlich Wohnbauflächen
- Im Osten: Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Wald.
- und im Süden: Flächen für die Landwirtschaft mit überwiegender Grünlandnutzung

Ausschnitt des aktuellen
Flächennutzungsplans

Gemeinde Nebelschütz,
Ortsteil Miltitz



Archäologische Belange

Im Bereich der Einbeziehungssatzung können sich archäologische Kulturdenkmale - Dorfkern, Mittelalter sowie Siedlungsspuren, Zeitstellung unbekannt- befinden. Dort besteht eine nach SächsDschG festgesetzte Durchführung einer archäologischen Grabung.

Gestaltungssatzung

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

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung besteht kein rechtswirksamer Bauleitplan. Der überplante Bereich ist aufgrund der rechtswirksamen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Miltitz" dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt im Osten des Ortsteils Miltitz, umgrenzt im Norden und Westen von Einfamilienhäusern. Diese angrenzende Bebauung und Nutzung entspricht die einer Wohnbaufläche, gemäß § 1 BauNVO. Getrennt durch die ausgebaute Erschließungsstraße "Bleichweg", entwickeln sich im Osten intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Im Süden grenzt regelmäßig gemähtes Grünland.



Die zu überplanende Fläche selbst ist durch eine artenarme, regelmäßig gemähte Intensivgrünlandnutzung geprägt. Sowohl auf dem Flurstück Nr. 28/1, innerhalb des Geltungsbereiches,

als auch auf dem Flurstück Nr. 31/1 wächst jeweils ein Obstbaum. Diese Flächen wurden seit Jahren so begrünt und sauber gehalten im Bewusstsein, dass diese zur gegebenen Zeit bebaut werden. Beide Grundstücke sind durch die ausgebaute Straße "Bleichweg" getrennt und über diese erschlossen. Das Gelände ist nahezu eben.

V. Voraussetzung für die Aufstellung

Anlass des Aufstellungsbeschlusses

Auf Antrag einer Miltitzer Bürgerin, einen Teil des Flurstücks Nr. 31/1 in den Innenbereich einzubeziehen, wurde die Aufstellung der Satzung beschlossen. Da bei der Einbeziehung des Flurstücks Nr. 31/1 der restliche Teil des Flurstücks Nr. 28/1, der dem Außenbereich zuzuordnen ist, ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen wäre, wurde der Geltungsbereich entsprechend ausgedehnt.

Die zukünftigen Baugrundstücke sind im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbauflächen dargestellt und nach der bestehenden Klarstellungssatzung gehören diese nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, daher ist die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung erforderlich.

Ziel der Gemeinde Nebelschütz ist es, den Ortsteil Miltitz entsprechend dem Eigenbedarf weiterzuentwickeln und der einheimischen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit anzubieten, dort weiterhin leben zu können. Damit soll positiv Einfluss auf die Bewohnerstruktur und auf die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils genommen werden, wobei die Dorfstruktur "Reihendorf" und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. weiterentwickelt wird.

Um den Ortscharakter zu verfestigen und weiterzuentwickeln, wurde dem Bedarf an Bauland in den letzten Jahrzehnten nicht durch die Neuerschließung von Baugebieten nachgekommen, sondern durch die Umnutzung und Modernisierung von baulichen Anlagen, durch die Umnutzung und Bebauung von Baulücken und innerörtlichen Bereichen mit relevantem Flächenpotential, entsprechend den Zielen des Ortsentwicklungsplan Nebelschütz, Teil Miltitz.

Das Plangebiet gehört zum Teil zu den im Dorfentwicklungskonzept März 1998 dargestellten Flächen mit Entwicklungspotential und zum Teil zu den Wohnbauflächenerweiterungen mit Priorität. Die im Dorfentwicklungskonzept angrenzend dargestellte Erweiterung des Waldes durch Aufforstung soll nicht in diesem Ausmaß realisiert werden.



Ortsentwicklungskonzept - Miltitz -
März 1998,

siehe Anlage 3



Ansicht der Ergänzungsfläche

Ergänzung

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und ist aus dem Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Nebelschütz entwickelt.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird Gegenstand der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser". Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans soll die Darstellung der Flächen für Wald dem Bestand angepasst werden, siehe unten. Der Verwaltungsverband ist über die Planungsabsichten informiert. Aus dem heutigen Stand der Planung ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Erschließung

Die Fläche der Einbeziehungssatzung ist bereits über die Gemeindestraße "Bleichweg" erschlossen. Die ausgebaute Straße verläuft von Westen nach Osten, quer durch das Plangebiet. Trinkwasser, Elektro und Telekom liegen bis in Höhe des Flurstücks Nr. 31/2, sodass eine Erschließung durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes möglich ist.

Die Bedenken, dass zur Realisierung der Erschließung der einbezogenen Flächen das Flurstück Nr. 147 in Anspruch genommen werden müsste, sind unbegründet und wurden zurückgewiesen. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche, Flurstück Nr. 147, ist nicht geplant und auch nicht beabsichtigt.

Die Bedenken, dass die vorhandene Erschließung über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 186, entfallen könnte, sind unbegründet und wurden zurückgewiesen. Die Erschließung des Flurstücks Nr. 31/1 ist bereits gesichert. Aufgrund der Einbeziehungssatzung erfolgt keine Änderung der vorhandenen Erschließung, so ergibt sich auch keine Änderung für den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 186.

Das anfallende Schmutzwasser ist entsprechend der Satzung des Abwasserzweckverbandes Obere Schwarze Elster über die öffentliche Abwasserbeseitigung im Entsorgungsgebiet Kamenz vom 08.12.2005, zuletzt geändert am 25.03.2009, zu entsorgen. Für Miltitz ist eine dezentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Es sind Abwasserbehandlungsanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Die Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sind in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, Abwasserzweckverband „Obere Schwarze Elster“, zu planen und auszuführen. Gewässerbenutzungen bei Einleitung oder Versickerung von behandeltem Abwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung vorzunehmen. Eine Entsorgung des Regenwassers über den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen. Bei der Planung der Entwässerung sollten die Bodenverhältnisse gegebenenfalls unter Einbeziehung eines Bodengutachtens berücksichtigt werden. Der Nachweis über die gesicherte Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen bedürfen unter anderem der Zustimmung der Gemeinde.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend dem DVGW Regelwerk W 405 Tabelle 1 -geringe Gefahr der Brandausbreitung- mit 48 m³/h anzusetzen. Der Löschwasserbedarf ist für zwei Stunden sicherzustellen. Die ermittelte Löschwassermenge kann im Löschteich, in rund 400 m Entfernung, nachgewiesen werden. Eine Entnahme aus dem Löschwasserteich ist möglich, da die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz im Besitz einer TS8 Tragkraftspritze ist und ausreichend Schläuche vorhanden sind. In der Alarm- und Ausrückordnung ist verankert, dass im Gefahrenfall ausreichend Personal im ersten Anmarsch vorhanden ist, um die Löschversorgung über diese lange Wegestrecke zum Löschwasserteich sicherzustellen. Das Personal wurde hierfür ausgebildet. Weiterhin besitzt die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz ein Tanklöschfahrzeug TLF 8/16 mit 2,2 m³ Wasser für die Erstbekämpfung, welches jedoch für die Löschwasserbereitstellung nicht mit angerechnet wird. Die Bewegungsfreiheit und die Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte sind gewährleistet.

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 selbst liegt nicht innerhalb eines solchen Gebietes.

Belange der Landwirtschaft

Die Einbeziehungssatzung überplant einen Teil des Flurstücks Nr. 28/1 und das Flurstück Nr. 31/1, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die Grundstückseigentümer werden den Planvollzug mit dem Bewirtschafter frühzeitig abstimmen. Erste Vorgespräche haben stattgefunden.

Bei der Abwägung sind die Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes berücksichtigt worden. Es wurde überprüft, ob die Umnutzung von landwirtschaftlichen 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 als Kompensation der Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden geeignet wären, sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und in der näheren Umgebung sowie in der Ortsgemeinde Nebelschütz nicht vorhanden. Um die Neuversiegelung möglichst gering zu halten, wird für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen festgesetzt, dass ausschließlich wasser-durchlässige Materialien zu verwenden sind.

Das öffentliche Interesse, in diesem Fall an neuen Wohnbauflächen, steht hier vor den Interessen der Landwirtschaft. Die Interessen der Landwirtschaft sind zwar betroffen, jedoch nicht in solchem Maß, dass eine unzumutbare Benachteiligung bzw. Einschränkung ihrer Rechte erfolgen würde.

Aufgrund der im östlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit zeitweiligen saisonbedingten Beeinträchtigungen der Wohn- und gewerblichen Nutzung durch Staub, Gerüche bzw. Lärm, infolge der Flächenbewirtschaftung zu rechnen. Diese rufen in der Regel jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervor. Um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren, wurde entlang der Landwirtschaftsflächen eine Randeingrünung festgesetzt. Diese Flächen für Maßnahmen und die dazugehörigen Maßnahmen sind so festgesetzt worden, dass die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken (0,75m bzw. 3m) eingehalten werden können, wobei dabei noch ein gewisser Spielraum für die Bauherren bei der gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks erhalten bleibt. Die Abstandsregelung des Sächsischen Nachbarrechtgesetzes soll, kann und darf aufgrund der Festsetzungen nicht unterlaufen werden.

Die Bedenken, die bezüglich des Entwurfs, insbesondere für den Bereich des Flurstücks Nr. 31/1, geäußert wurden, da der Entwurf mittelfristig nicht mit den Interessen der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 147 vereinbar ist, sind unbegründet und wurden zurückgewiesen. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung kann, aufgrund des geplanten Abstands von mindestens 9,20 m (Breite Wirtschaftsweg + Breite Fläche für Maßnahme "B") zwischen Wohnnutzung und Ackerfläche, weiterhin fortgeführt werden.

Eine Beeinträchtigung der Interessen der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 147 konnte nicht festgestellt werden.

Belange der Forstwirtschaft

Südwestlich der Ergänzungssatzung entwickelt sich, in einem Abstand kleiner als 30 m, eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bautzen, Forstrevier Nebelschütz, wurde die Begrenzung der Waldfläche am 26. Februar 2015 festgelegt.

Die 30-Meter-Abstandsfläche, welche nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG eine Bebauung mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten ausschließen soll, endet zum jetzigen Zeitpunkt im Bereich der Ausgleichsfläche Maßnahme „B“.

Das Landratsamt Bautzen weist darauf hin, dass bei weiterer sich sukzessiv natürlich ausdehnender Waldentwicklung der 30-Meter-Waldabstand in das Satzungsgebiet „hineinwachsen“ kann, mit der Folge, dass dies einer späteren Bebauung mit Gebäuden bzw. baulichen Anlagen mit Feuerstätten möglicherweise entgegenstehen würde.

Da das Flurstück Nr. 147 in Privatbesitz ist, kann die Gemeinde nicht direkt Einfluss nehmen, ob dieses weiterhin der Sukzession überlassen wird. Dies bedeutet, dass entsprechend dem Hinweis des Landratsamtes dort ein Wald gemäß SächsWaldG entstehen könnte und die damit verbundene aufgeführte Problematik.

Vorsorglich wird unter Hinweis auf die Anforderungen des § 25 SächsWaldG hingewiesen, u. a. dass innerhalb eines Abstandes von 30 m zur Waldfläche bauliche Anlagen mit Feuerstätten unzulässig sind. Bauliche Anlagen ohne Feuerstätten bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Forstamtes, die gegebenenfalls ausnahmsweise erteilt werden kann.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen werden dem Bestand angepasst. Hierdurch wird auf Ebene des Flächennutzungsplans planerisch klargestellt, dass eine Erweiterung der Waldflächen in Richtung Wohnbauflächen (Mindestabstand 30 m) den Zielen der Gemeinde nicht entspricht.



VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden nicht festgesetzt, da aufgrund des § 34 BauGB dort nur solche Bauvorhaben zulässig sein werden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Gebiet ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und als Wohnbaufläche zu bewerten.

Es ist davon auszugehen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären und dass Beeinträchtigungen durch Emissionen aus dem geplanten Gebiet in die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Bauweise

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

Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen

Für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Der Verursacher von Eingriffen ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vollversiegelung der Außenanlagen ist vermeidbar, da die Möglichkeit besteht, diese wasserdurchlässig zu gestalten. Die Neuversiegelung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden, da in der Satzung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Form einer adäquaten Entsiegelung enthalten ist.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Gemeinde Nebelschütz setzt die Flächen für Maßnahmen "A" und "B" 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.

Hierbei soll eine 2-reihige Hecke das Ziel einer Randeingrünung der Siedlungsstruktur fördern und zu einem Einfügen in das Ortsbild beitragen. Den Bauherren wird, durch die vorgeschlagene Alternativpflanzung einer Obstreihe mit einem Baumabstand von 8 m, ein größerer Gestaltungsspielraum einberaumt. Die Gestaltung des Ortrandes mit einem Obstbaumschleier, typisches Gestaltungselement des hiesigen Landschaftsraums, würde sich ebenfalls in das Ortsbild einfügen.

Die festgesetzten Maßnahmen sollen zum Ausgleich der im Zuge der Einbeziehung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen.

Grünordnerische Festsetzungen

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Maßnahmen ist durch Planzeichen, je Grundstück die Pflanzung von 2 Laubbäumen festgeschrieben. Ebenfalls befindet sich heute bereits auf jedem Grundstück ein Obstbaum. Durch Planzeichen wird die Erhaltung dieser Obstbäume festgeschrieben. Sollten diese gefällt werden müssen, sind sie, 1 zu 1, mit einer Ersatzpflanzung zu ersetzen. Die grünordnerische Festsetzung soll ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Durchgrünung des Baugebietes beitragen.

VII. 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 geringen Größe der Ergänzungsfläche und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, ist die Auswirkung auf die Landschaftspotentiale als gering einzustufen. Aufgrund der Lage der Flurstücke Nr. 28/1 und 31/1, nördlich und östlich der Bebauung angrenzend, südlich räumlich bereits durch den Wald begrenzt, hat die Einbeziehung beider Grundstücke keinen nennenswerten Einfluss auf das Landschaftsbild.

Die überplante Fläche ist bereits durch die zweiseitig angrenzende Bebauung vorbelastet. Es sind aufgrund der Satzung nur Eingriffe auf den Flurstücken Nr. 28/1 und 31/1 zu erwarten. Auf den weiteren Flächen sind keine Eingriffe, die infolge der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, zu erwarten. Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren. Mit der Pflanzung der Hecken und den vier Laubbäumen sowie der Erhaltung von zwei Obstbäumen wird die Durchgrünung und die Randeingrünung des Dorfkörpers weiterhin gesichert und der Eingriff in das Ortsbild minimiert.

Die festgesetzten Maßnahmen sollen zum Ausgleich der im Zuge der Ergänzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Zur Festsetzung einer weiteren Begrünung besteht kein Erfordernis, wenn man berücksichtigt, dass Bauherren sowieso, ohne Zwang, ihre Grundstücke begrünen. Die Zahl, die Größe des Pflanzgutes und die Pflanzarten sind festgeschrieben. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden.

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung ist eine angemessene Frist - bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode - 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.

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:

- Einbeziehung einer vorbelasteten Fläche
- Festlegung der Bauweise
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen
- Realisierung des Ausgleichs am Standort des Eingriffs
 - Fläche für Maßnahme – 2-reihige Hecke
 - Pflanzung von 4 Obstbäumen
 - Erhaltung von zwei Obstbäumen
- Einbindung in den Landschaftsraum und Einfügen in das Ortsbild.

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

Bodenschutzwirksamer Ausgleich

Die Möglichkeit zur Entsiegelung von genutzten Böden wurde überprüft. Flächen, die zur Entsiegelung von Böden als Kompensation der Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden geeignet wären, sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und in der näheren Umgebung

sowie in der Ortsgemeinde Nebelschütz nicht vorhanden. Für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen dienen als Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenverhältnissen und ebenfalls dem bodenschutz-wirksamen Ausgleich im Sinne des § 5 BBSchG.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Flächen für Maßnahmen mit den zugehörigen Maßnahmen werden 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.

Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen im Bereich des Teils des Flurstücks Nr. 28/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, festgesetzt.

Die Flächen "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen im Bereich des Flurstücks Nr. 31/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, 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.

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Teil des Flurstücks Nr. 28/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, zugeordnet.

Die Flächen "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Flurstück Nr. 31/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, zugeordnet.

VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 89 SächsBO

Die Gestaltungssatzung "Ortsteil Miltitz" der Gemeinde Nebelschütz gilt bereits für den Bereich dieser Einbeziehungssatzung und ist zu beachten. Weitere gestalterische Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

IX. Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

Archäologische Belange

Das gesamte Areal des Geltungsbereichs 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.

X. Flächenbilanz

Flächenberechnung Bestand				
Öffentliche Verkehrsfläche	Flurst. Nrn. 30 und 143 teilweise		4,01 ar	11,7 %
Fläche für die Landwirtschaft	Flurst. Nr. 28/1 teilweise	13,09 ar		
	Flurst. Nr. 31/1	17,09 ar	30,18 ar	88,3 %
Geltungsbereich gesamt			34,19 ar	100 %

Flächenberechnung Planung				
Öffentliche Verkehrsfläche	Flurst. Nrn. 30 und 143 teilweise		4,01 ar	11,7 %
Wohnbaufläche Flurst. Nr. 28/1 teilweise	Bauliche Anlagen (0,4)	5,24	13,09 ar	38,3 %
	Hausgarten	6,13		
	Maßnahme "A"	1,72		
Wohnbaufläche Flurst. Nr. 31/1	Bauliche Anlagen (0,4)	6,84	17,09 ar	50,0 %
	Hausgarten	8,15		
	Maßnahme "B"	2,10		
Geltungsbereich gesamt			34,19 ar	100 %

XI. Bodenordnung

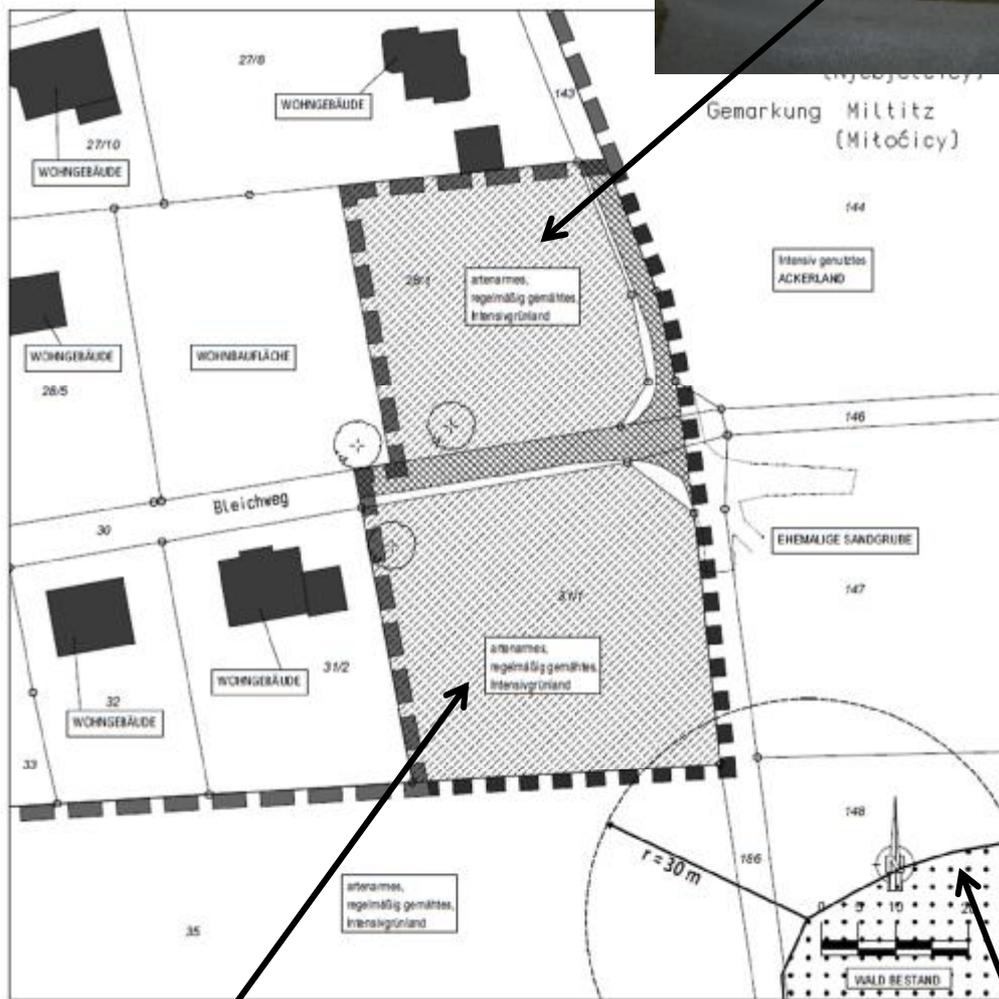
Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist, um zur Bebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte zu erhalten, nicht erforderlich.

Nebelschütz, den 2017

Zschornak
(Bürgermeister)

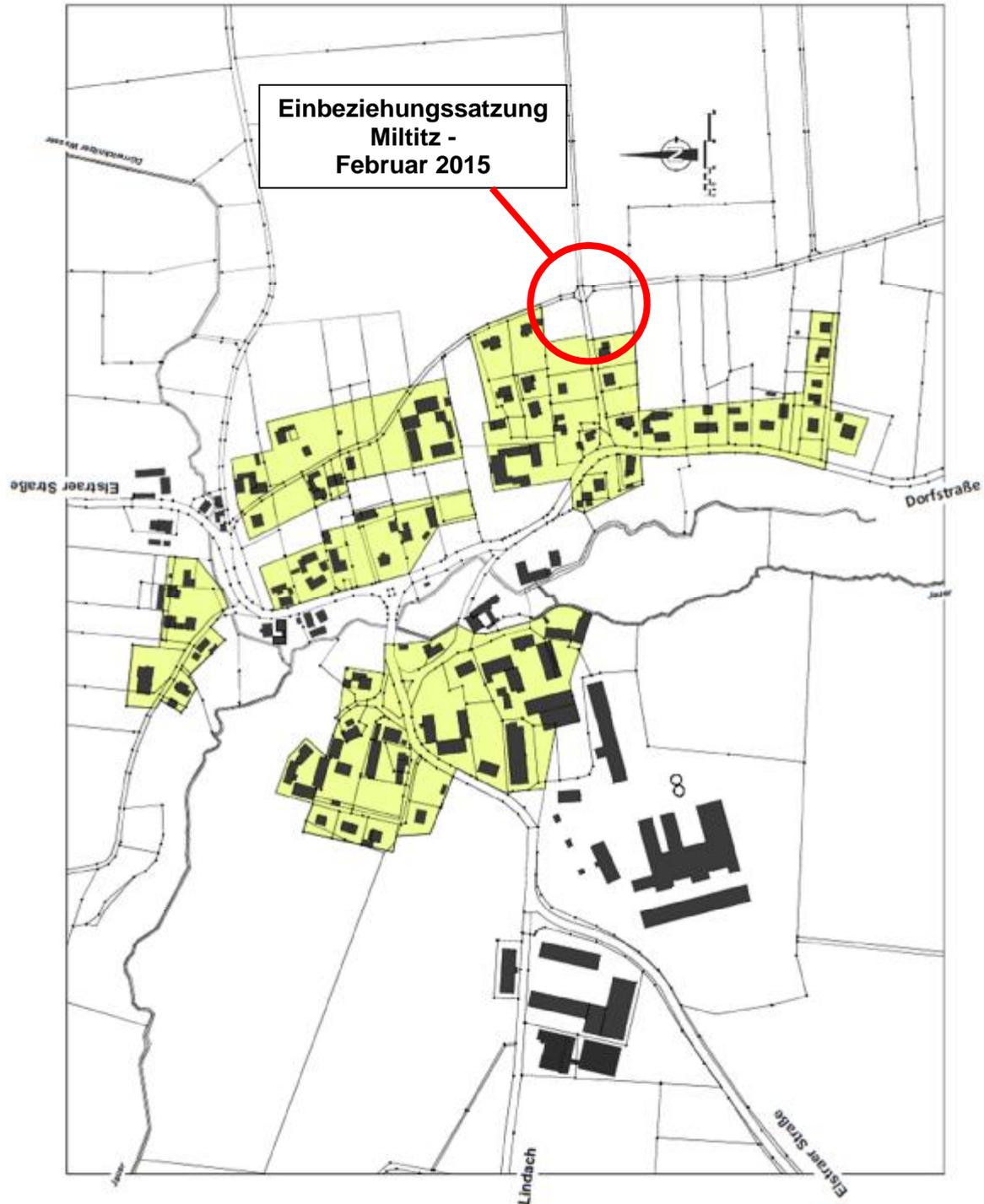
Anlage 1 zur Begründung

BESTANDSAUFNAHME - Stand Februar 2015



Anlage 2 zur Begründung

Durch Satzungen festgesetzter "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" Miltitz Innenbereich / Außenbereich – Stand März 2013



Grenze zwischen Innenbereich und
Außenbereich Stand 16.03.2013

Anlage 3 zur Begründung

Dorfentwicklungskonzept Nebelschütz - Miltitz - März 1998





Gemeinde Nebelschütz



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zur Einbeziehungssatzung "Miltitz - Februar 2015"

Am 15.09.2016 wurde die Einbeziehungssatzung "Miltitz - Februar 2015" durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nebelschütz als Satzung beschlossen.

Durch die Einbeziehungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB, das Flurstück Nr. 31/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 28/1, 30, 143/2 und 186 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Miltitz einbezogen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sind in der Begründung dargelegt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Hinweis des Landratsamt Bautzen, dass bei weiterer sich sukzessiv natürlich ausdehnender Waldentwicklung der 30-Meter-Waldabstand in das Satzungsgebiet „hineinwachsen“ kann, was einer späteren Bebauung mit Gebäuden bzw. baulichen Anlagen mit Feuerstätten möglicherweise entgegenstehen könnte, wurde zur Kenntnis genommen und durch entsprechenden Hinweise berücksichtigt.

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 Flächen für Maßnahmen mit den zugehörigen Maßnahmen wurden 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 diese Maßnahmen ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen, im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG, innerhalb der Ergänzungsflächen beim Planvollzug sichergestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen. Während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Es wurden Bedenken bezüglich des Entwurfs, insbesondere dem Bereich des Flurstücks Nr. 31/1, geäußert, da der Entwurf mittelfristig nicht mit den Interessen der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 147 vereinbar wäre. Die Bedenken wurden zurückgewiesen, da die Bedenken unbegründet sind. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung kann weiterhin fortgeführt werden. Eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche, Flurstück Nr. 147, ist nicht geplant und auch nicht beabsichtigt. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Weiterhin konnte eine Beeinträchtigung der Interessen des Grundstückseigentümers des Flurstücks Nr. 147 nicht festgestellt werden.

Es wurde Bedenken geäußert, dass die vorhandene Erschließung über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 186, entfallen könnte. Die Bedenken wurden zurückgewiesen, da die Bedenken unbegründet sind. Die Erschließung des Flurstücks Nr. 31/1 ist bereits gesichert. Aufgrund der Einbeziehungssatzung erfolgt keine Änderung der vorhandenen Erschließung, so ergibt sich auch keine Änderung für den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 186.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt.

Nebelschütz, den 25.04.2017



Zschornak
(Bürgermeister)



Gemeinde Nebelschütz
(Njebjelčicy)

Gemarkung Miltitz
(Miłočicy)

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

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

 Maßnahme mit Bezeichnung

 Anpflanzen von Bäumen, hier Laubbäume / Obstbäume

 Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze der Klarstellungssatzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

 Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

262 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

 Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

NJEBJELČICY
GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 1
LAGEPLAN M. 1 : 500
zur Einbeziehungssatzung
"Miltitz - Februar 2015"

September 2016

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

gpl.bultel@t-online.de
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig
www.bultel-architekt.de Tel.: 06731 4 66 77

