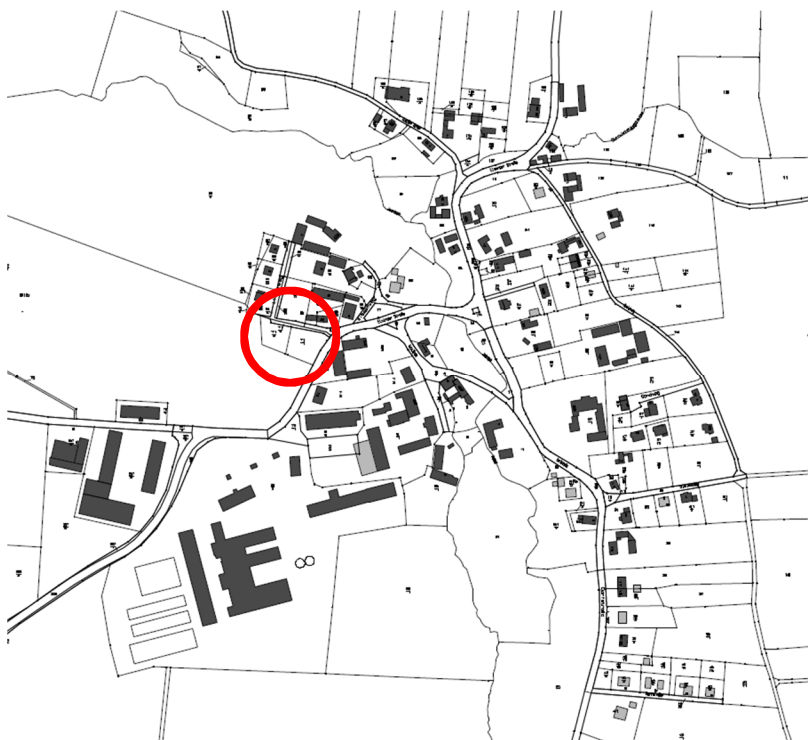




Ergänzungssatzung

"Miltitz - Lindenweg"



BEGRÜNDUNG
Dezember 2012



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 Plangebietes	Seite 5
V. Voraussetzung für die Aufstellung	Seite 6
• Anlass des Aufstellungsbeschlusses	
• Geordnete städtebauliche Entwicklung	
• Erschließung	
• Altstandort	
• Vorhaben / Pflicht zur Umweltprüfung	
• Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung	
• Belange der Landwirtschaft	
VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite 8
• Art und Maß der baulichen Nutzung	
o Verhältnis zur K9236	
o Verhältnis zur Miltitzer Agrar GmbH	
o Verhältnis zum Gewerbegebiet	
o Verhältnis zum Industriegebiet	
o Zusammenfassung Verhältnis zu den Randgebieten	
• Bauweise	
• Flächen für Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen	
VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite 11
• Bodenschutzwirksamer Ausgleich	
• Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	
• Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	
VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB In Verbindung mit § 89 SächsBO	Seite 12
IX. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite 13
• MS-Kabelleitung	
• Archäologische Belange	
X. Flächenbilanz	Seite 13
XI. Bodenordnung	Seite 14

Anlage zur Begründung

Anlage 1 Bestandsaufnahme

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss	08.03.2012
Billigung des Entwurfs der Ergänzungssatzung	08.03.2012
Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	08.03.2012
Beschluss über die Beteiligung der Behörde nach § 4 Abs. 2 BauGB	08.03.2012
Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens	22.06.2012 – 03.07.2012
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	09.07.2012 – 10.08.2012
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	29.06.2012 – 10.08.2012
Prüfung der Stellungnahmen	30.08.2012
Mitteilung der Entscheidungen	08.10.2012
Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung Nach § 4a Abs. 3 BauGB	30.08.2012
Bekanntmachung des erneuten Offenlegungsverfahrens	09.10.2012 – 23.10.2012
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden	08.10.2012 – 06.11.2012
Öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 3 BauGB	23.10.2012 – 08.11.2012
Prüfung der Stellungnahmen	20.12.2012
Mitteilung der Entscheidung	08.03.2013
Abschließender Satzungsbeschluss	20.12.2012
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Miltitz - Lindenweg"

Satzung für den Ortsteil Miltitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Miltitz - Lindenweg".

Dezember 2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 08.03.2012 die Aufstellung der Satzung über die Ergänzungssatzung "Miltitz - Lindenweg" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, die Flurstücke Nrn. 71/1, 71/2 und 71/3 sowie die Flurstücke Nrn. 18/10 und 87/1 teilweise.

II. Ziel und Zweck

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die Flurstücke 71/1, 71/2 und 71/3 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 18/10 und 87/1 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Miltitz einbezogen.

Die größere Nachfrage an Baugrundstücken in der gesamten Gemeinde Nebelschütz durch einheimische Bürger kann derzeit mit den unbebauten Baugrundstücken (Baulücken) nicht befriedigt werden, da diese zur Bebauung von den Eigentümern nicht zur Verfügung stehen. Mit der Ergänzungssatzung soll durch Bereitstellung von Bauland Abhilfe geschaffen werden.

Durch die Einbeziehung beider Baugrundstücke – 71/1 und 71/2 -, welche bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches als gemischte Baufläche geprägt sind, soll die Entwicklung auch im Ortsteil Miltitz gefördert werden. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden 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.

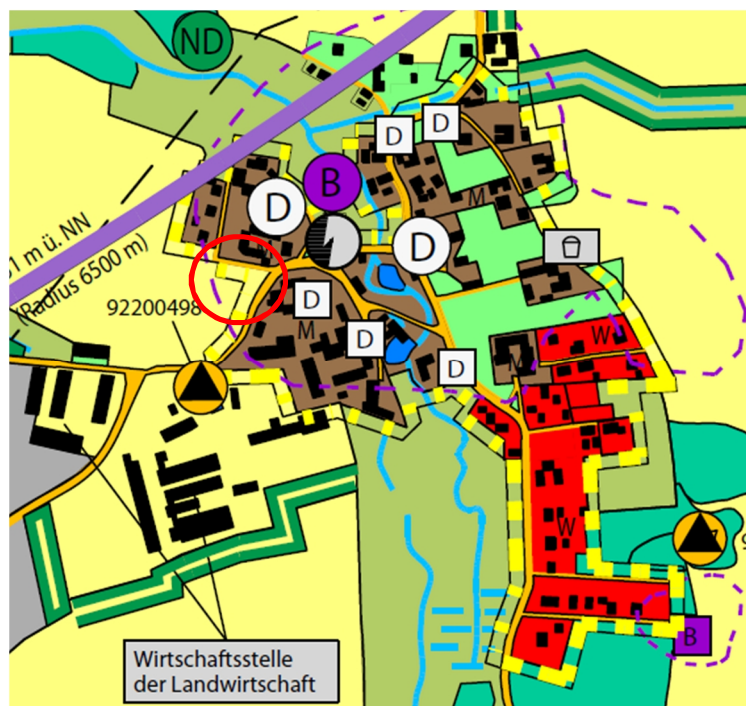
Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Ergänzungssatzung folgendes dar:

Flächen für die Landwirtschaft.

Angrenzend zur Ergänzungssatzung werden im Norden und Osten gemischte Bauflächen, im Süden und Westen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Ausschnitt des aktuellen
Flächennutzungsplans

Gemeinde Nebelschütz,
Ortsteil Miltitz



Archäologische Belange

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

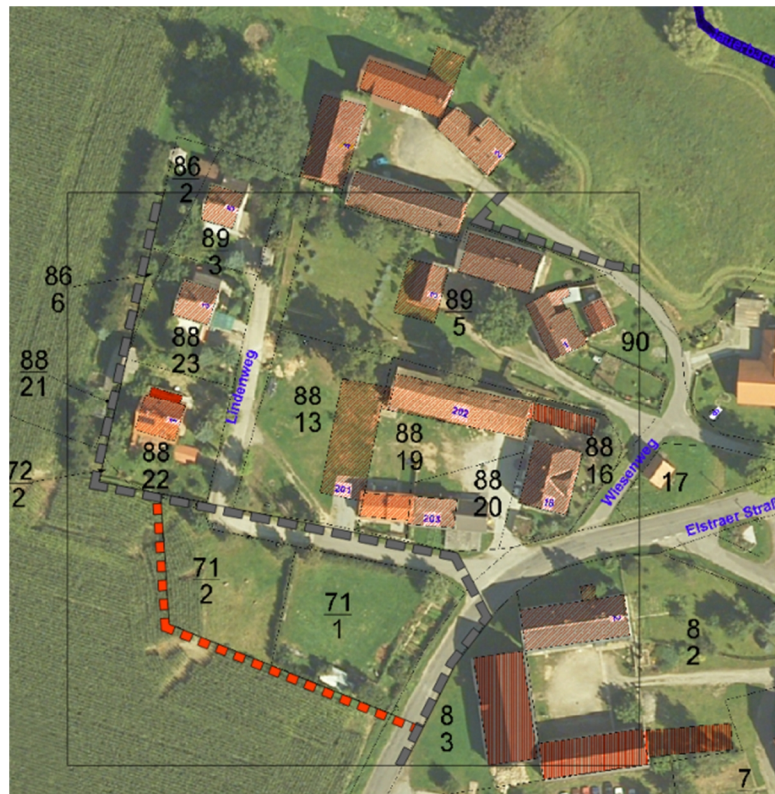
MS-Kabelleitung

Im Bereich der Ergänzungssatzung verläuft im Norden des Flurstücks Nr. 71/2 und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Mittelspannungskabelleitung der ENSO Netz GmbH.

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung besteht kein rechtswirksamer Bauleitplan. Das Plangebiet ist aufgrund der rechtswirksamen Klarstellungssatzung Miltitz dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Gebiet liegt im Westen des Ortsteils Miltitz und ist über die Gemeindestraße "Lindenweg" erschlossen.

Das überplante Gebiet grenzt im Norden und im Osten, getrennt durch die Kreisstraße Elstraer Straße - K 9236, an gemischte Bauflächen. Im Süden und Westen grenzt es an intensiv genutzten Ackerflächen. Im Süden stehen in einer Entfernung von rd. 175 m die Ställe der Miltitzer Agrar GmbH und in rd. 240 m Entfernung Silos, welche der Lagerung von Gras- und Maissilage dienen. In rd. 200 m entwickelt sich ein Gewerbegebiet – Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet". Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit in einem Änderungs- und Ergänzungsverfahren. Die am nächsten befindliche Gewerbefläche, Flurstück Nr. 227/3, ist bereits bebaut. Die Industriefläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Miltitz – Ziegelei" entwickelt sich westlich in rd. 520 m von der Ergänzungsfläche.

Innerhalb der Fläche, welche einbezogen wird, befinden sich im Norden der ausgebaute Lindenweg und im Osten die Kreisstraße K 9236. Die Flurstücke Nr. 71/1 und 71/2 werden zum größten Teil als regelmäßig gemähte Wiese gepflegt. Ein Drittel des Flurstücks Nr. 71/2 wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Das Flurstück Nr. 71/1 ist zur offenen Landschaft mit Zierhecken versehen. Die Fläche wird ebenfalls im Osten als Nutzgarten genutzt und ist im Süden mit einem Gartenhaus und einer baufälligen Kleintierstallung bebaut. Innerhalb beider Flächen sind entlang des Lindenwegs 5 Laubbäume gepflanzt worden. Beide Flurstücke wurden seit Jahren im Bewusstsein, dass diese zur gegebenen Zeit bebaut werden, genutzt und begrünt.

V. Voraussetzung für die Aufstellung

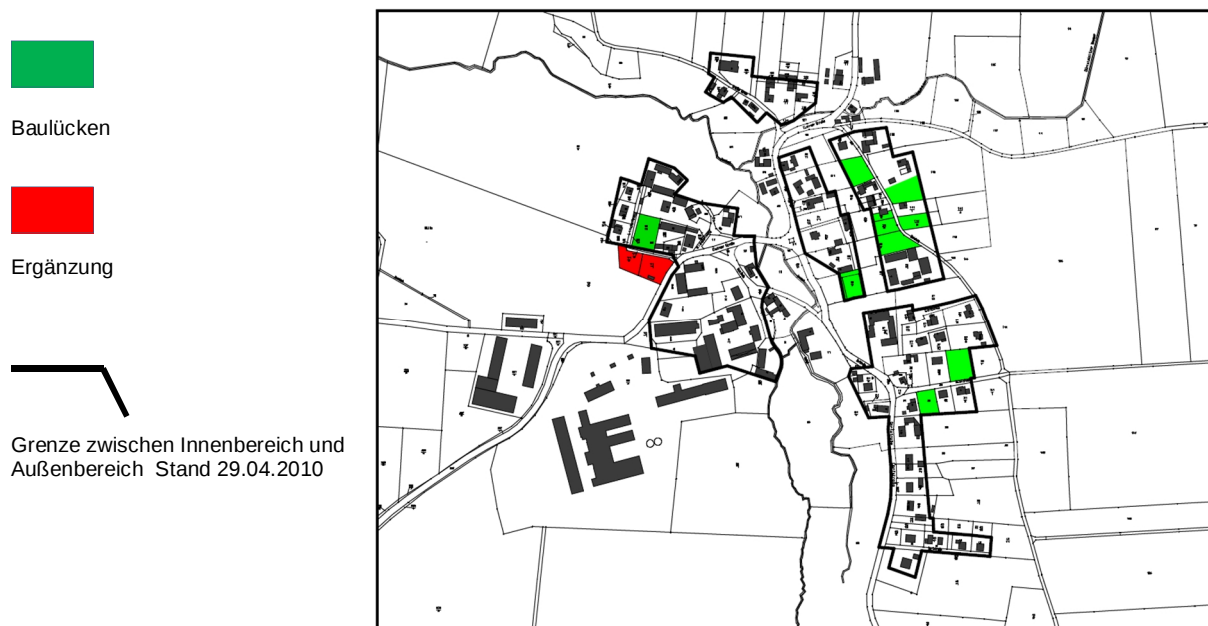
Anlass des Aufstellungsbeschlusses

Die größere Nachfrage an Baugrundstücken in der gesamten Gemeinde Nebelschütz durch einheimische Bürger kann derzeit nicht mit den unbebauten Baugrundstücken (Baulücken) befriedigt werden, da die meisten Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

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

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Miltitz" - Satzungsbeschluss vom 29.04.2010 – hatte die Gemeinde das Ziel verfolgt, nicht nur die Entwicklung des Ortsteils Miltitz positiv zu beeinflussen, sondern ebenso der bestehenden Nachfrage der heimischen Bevölkerung nachkommen zu können. Die Ergänzung hat zur Bebauung von zwei Baugrundstücken geführt, jedoch kann die Nachfrage aus der einheimischen und sogar aus Miltitz kommenden Bevölkerung nicht gestillt werden, da sieben der acht als Baulücken zu bezeichnenden Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.



Infolge der Ergänzung kann einerseits kurzfristig der Bereitstellung von Bauland, von dem erwartet wird, dass es zur Verfügung steht, nachgekommen werden, da das Flurstück Nr. 71/2 im Besitz der Gemeinde Nebelschütz ist. Andererseits sollte die Fläche, wie in diesem Fall, ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen, bebaubar sein.

Die geplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt und als gemischte Baufläche anzusehen. Durch die bereits bestehende Flurstücksteilung lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehenen Bauflächen tatsächlich in die Umgebung einfügen. Obwohl diese noch nicht bebaut sind, vermittelt die Fläche bereits heute, unter ande-

rem durch die vorhandene Bepflanzung und Nutzung, den Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit zur angrenzenden Bebauung.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und es ist davon auszugehen, dass sie den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" entsprechen wird.

Erschließung

Die Grundstücke sind bereits über den Lindenweg straßenmäßig erschlossen. Ebenso ist die weitere Erschließung des Grundstücks ohne größeren Aufwand zu realisieren, aufgrund der innerhalb des Lindenwegs liegenden energie-, wasser- und medienseitigen Infrastrukturausstattung.

Die ewag kamenz weist darauf hin, dass für die zu bebauenden Flurstücke eine gesonderte Erschließung zu beantragen ist. Dazu ist unter Berücksichtigung der konkreten Bedarfswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Erschließungsträger und der ewag kamenz ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung festgeschrieben werden. Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 63 PE ist in diesem Fall weiter auszubauen.

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 nur vollbiologische Kleinkläranlagen zulässig. 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. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. 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.

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. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt, da in rund 200 m Entfernung der Feuerlöschteich, Flurstück Nr. 10, vorhanden ist. Dem Grundstück angrenzend sind genügend Bewegungsflächen vorhanden, so dass die Bewegungsfreiheit und die Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sind.

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 Vo-

gelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht gegeben. Der Geltungsbereich selbst liegt nicht innerhalb eines solchen Gebietes.

Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nur indirekt betroffen, da die einzubeziehenden Flächen keine landwirtschaftlichen Flächen sind. Die Gemeinde Nebelschütz wird frühzeitig die Miltitzer Agrar GmbH über die anderweitige Nutzung der derzeit bewirtschafteten Fläche informieren.

Aufgrund der südlich und westlich 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.

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 gemischte Baufläche 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 den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Verhältnis zur K9236

Im Westen grenzt die geplante Baufläche unmittelbar an die K9236 – Elstraer Straße-, die Verbindungstrecke von Miltitz zur S100, mit Anschluss an die Ortsumgehung Kamenz S 94. Aufgrund der festgesetzten zu bepflanzenden Fläche, werden die zukünftigen Wohngebäude in mindestens 11 m Entfernung zur Straßenmitte errichtet werden müssen.

In ca. 11 m Entfernung zur Straßenmitte beträgt der Beurteilungspegel für Verkehrslärm nachts ca. 46 dB(A) an der zur Straße gewandten Fassade. Nach der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau), ist bei Schallimmissionspegeln über 45 dB, selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Bauherr hat neben der Wahl der Nutzung, durch die Lage und die geschickte Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück und sonstigen Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes, die Möglichkeit, die zukommenden Immissionen zu mindern. Deshalb wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 Alternative 3 BauGB festgesetzt, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf dem Flurstück Nr. 71/1 so anzuordnen sind, dass sich wenigstens ein Fenster in der senkrechten oder abgewandten Fassade zur Elstraer Straße befindet, wenn für diese

Räume keine fensterunabhängigen Lüftungen eingebaut sind. Auf die Festsetzung einer Baugrenze, welche hätte festgesetzt werden können, um eine Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen, wurde bewusst verzichtet.

Um mögliche Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, wird entlang der Elstraer Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Verkehrerschließung nur über den Lindenweg erfolgt.

Verhältnis zur Miltitzer Agrar GmbH

Südlich des Plangebietes stehen in einer Entfernung von rd. 175 m die Ställe der Miltitzer Agrar GmbH und in rd. 240 m Entfernung Silos, welche der Lagerung von Gras- und Maissilage dienen. Hierdurch erfahren das Baugebiet und die umliegende Bebauung bereits heute Geruchsimmissionen durch die Milchviehanlage der Miltitzer Agrar GmbH. Diese stellen jedoch keine Beeinträchtigungen dar, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Durch die Satzung wird ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Miltitzer Agrar GmbH ermöglicht. Nach Rücksprache mit der Miltitzer Agrar GmbH bestehen heute keine Entwicklungsabsichten der Miltitzer Agrar GmbH, die der Planung entgegenstehen.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht ein Heranrücken der Wohnbebauung an den Verwaltungsbereich der Miltitzer Agrar GmbH um rd. 15 m. Veränderungen der Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft in diesem Bereich dürften mehr vom direkt angrenzenden Gewerbegebiet, als von der geringfügig heranrückenden Bebauung abhängig sein. Gegenüber den übrigen Flächen stellt die Aufstellung der Ergänzungssatzung kein Heranrücken der Wohnbebauung dar, da Wohnbebauungen in geringeren Abständen bereits bestehen.

Aufgrund der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird zukünftig die weitere Nutzung des privilegierten Baubestandes nicht in Frage gestellt oder beeinträchtigt. Erweiterungs- sowie Entwicklungsmöglichkeiten bestehen weiterhin.

Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Bauland steht in diesem Fall hier eindeutig vor den Interessen der Miltitzer Agrar GmbH. Die Interessen der Miltitzer Agrar GmbH sind zwar betroffen, jedoch nicht in solchem Maß, dass eine unzumutbare Benachteiligung bzw. Einschränkung ihrer Rechte erfolgen würde.

Verhältnis zum Gewerbegebiet

In rd. 200 m entwickelt sich ein Gewerbegebiet – Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet". Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit in einem Änderungs- und Ergänzungsverfahren. Die am nächsten befindliche Gewerbefläche, Flurstück Nr. 227/3, ist bereits bebaut. Aufgrund der festgesetzten Flächen für Maßnahmen, stellt die Satzung an sich kein Heranrücken einer Wohnbebauung an die Gewerbeflächen dar und wenn, dann nur in einem insignifikanten Maß. Durch die Satzung wird die Entwicklung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes sind aufgrund des Abstandes keine Beeinträchtigungen zu erwarten, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Um einer Zunahme der Geruchsimmissionen aus dem Gewerbegebiet, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen könnte, entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet" bereits entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Daher ist aus Sicht des Geruchsimmissionsschutzes nicht mit Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet zu rechnen, bzw. nur solche die zuzumuten wären.

Verhältnis zum Industriegebiet

Die Industriefläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Miltitz – Ziegelei" entwickelt sich westlich, in rd. 520 m von der Ergänzungsfläche. Aufgrund der festgesetzten Flächen für Maßnahmen, stellt die Satzung an sich kein Heranrücken einer Wohnbebauung an die Ge-

werbeflächen dar und wenn, dann nur in einem insignifikanten Maß. Durch die Satzung wird die Entwicklung des Industriegebietes nicht beeinträchtigt. Ebenso sind keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch das Industriegebiet zu erwarten, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Zusammenfassung Verhältnis zu den Randgebieten

Die Einbeziehung der Flächen erfolgte in Kenntnis der bestehenden Randbedingungen und der beabsichtigten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches. Es ist davon auszugehen, dass die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches (gemischte Baufläche) so ist, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären und dass Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung in den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des Entwicklungspotentials der Randgebiete aufgrund der Aufstellung dieser Satzung nicht zu erwarten.

Bauweise

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

Flächen für Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen

Die Gemeinde Nebelschütz setzt im östlichen Bereich des Ergänzungsgebietes drei Flächen 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.

Hierbei soll einerseits der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zur freien Landschaft, die durch eine lückenhafte Bepflanzung gekennzeichnet ist, ergänzt und mit einer zwei- bzw. dreireihigen Heckenpflanzung geschlossen werden. Hierbei ist der auffällige Kleintierstall im Bereich der Maßnahme "B" zu entfernen, bzw. außerhalb der Flächen für Maßnahmen zu verlegen. Die Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum wird hierdurch gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Ortsbilds vermieden.

Andererseits soll die heutige Nutzung - Nutzgarten - der Fläche für Maßnahme "C" beibehalten werden oder als zweireihige Hecke umgestaltet werden. Hierdurch soll die Eingrünung zur Kreisstraße erhalten bzw. entwickelt werden, die sich auf das Ortsbild positiv auswirken wird. Die festgesetzten Maßnahmen sollen zum Ausgleich der im Zuge der Ergänzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Maßnahmen ist durch Planzeichen die Erhaltung von 6 Bäumen entlang des Lindenweges und das Anpflanzen von weiteren zwei Bäumen auf dem Flurstück 71/1 festgeschrieben. Die bereits durchgeführte Baumpflanzung soll erhalten bleiben und weiterhin als Durchgrünung des Baugebietes fungieren. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen ebenfalls zur Minimierung der 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 und Erhaltung, ist eine angemessene Frist - bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode - festgesetzt, um die vorgeschriebenen Anpflanzungen vorzunehmen. Diese Zeitangabe 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 Überprü-

fung 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.

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 Nutzung, ist die Auswirkung auf die Landschaftspotentiale als mäßig einzustufen. Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren.

Die beiden privaten Flächen wurden seit Jahren als regelmäßig gemähte Wiese oder Nutzgarten genutzt bzw. gepflegt und begrünt, im Bewusstsein, dass diese zur gegebenen Zeit bebaut werden würden. Die Erschließung der Fläche ist ohne größeren Aufwand möglich, da die energie-, wasser-, medien- und abwasserseitige Infrastrukturausstattung bis zum Grundstück in der Lindenstraße liegt. Durch den bereits ausgebauten Lindenweg ist die Verkehrserschließung vorhanden und gesichert.

Es sind aufgrund der Satzung nur Eingriffe auf den Flurstücken Nrn. 71/1 und 71/2 zu erwarten. Auf den weiteren Flächen sind keine Eingriffe zu erwarten, die infolge der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, da diese weiterhin als öffentliche Verkehrsflächen fungieren werden.

Mit der Bepflanzung zur freien Landschaft, wird die vorhandene Ortsrandeingrünung ergänzt und geschlossen. Die Ortsdurchgrünung wird durch die Erhaltung von 5 Bäumen und durch die Pflanzung von 4 weiteren Bäumen gesichert. Die Erhaltung des Nutzgartens wird sich ebenfalls positiv auf die Vielfalt des Bereiches auswirken. Dadurch wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Pflanzungen bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Sollten zu erhaltende Bäumen, wie z. B. die in der Satzung zu erhaltende Winterlinde, die innerlich verfault ist, gefällt werden, dann sind diese 1 zu 1 mit einer Ersatzpflanzung zu ersetzen.

Unter Hinweis wird auf die Notwendigkeit, Pflanzungen mittels Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen, hingewiesen.

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

- Festlegung der Bauweise
- Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes, aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches der bestehenden Gestaltungssatzung
- Einbindung in die Landschaft durch Begrünungsvorgaben - Randeingrünung
- Neupflanzung von vier Bäumen
- Erhaltung von 5 Bäumen entlang des Lindenwegs
- Erhaltung des Nutzgartens.

Es wurde festgestellt, dass die innerhalb des Ergänzungsgebietes geplanten Maßnahmen zum Ausgleich die Eingriffe, welche im Zuge der Ausweisung der Ergänzungssatzung erfolgen werden, gänzlich kompensieren. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb der Ergänzungsfläche sind nicht erforderlich.

Durch die oben erwähnten Maßnahmen ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG innerhalb der Ergänzungsfläche beim Planvollzug sichergestellt.

Bodenschutzwirksamer Ausgleich

Die Möglichkeit zur Entsiegelung von genutzten Böden wurde überprüft. Flächen, die zur Entsiegelung von Böden als Kompensation der Neuinanspruchnahme von Böden geeignet wären, sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und in der näheren Umgebung sowie in der Ortsgemeinde Nebelschütz nicht vorhanden.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind sowohl als Erosionsschutzmaßnahmen als auch als Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenverhältnissen geplant und dienen dem bodenschutzwirksamen Ausgleich im Sinne des § 5 BBSchG.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Flächen für Maßnahmen "A", "B" und "C" 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 für Maßnahmen "A" und die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die aufgrund dieser Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück Nr. 71/2, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen "B" und "C" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die aufgrund dieser Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück Nr. 71/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, festgesetzt.

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche für Maßnahmen "A" und die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Flurstück Nr. 71/2, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz zugeordnet.

Die Flächen für Maßnahmen "B" und "C" sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Flurstück Nr. 71/1, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz zugeordnet.

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen sich positiv auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken, um einer unerwünschten disharmonischen Entwicklung (Form, Farbe, Materialien) entgegenzuwirken. Sie sollen ebenfalls zu einem Einfügen in die vorhandene Bebauung beitragen und zukünftige Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes minimieren. Die Gemeinde ist bemüht, positiven Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen. Hierfür hat sie sowohl eine Erhaltungssatzung als auch eine Gestaltungssatzung für den Ortsteil Miltitz beschlossen. Die Gestaltungssatzung gilt bereits für das nördlich angrenzende Baugebiet. Aufgrund einer Festsetzung wird die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Miltitz für das gesamte Plangebiet gültig und ist einzuhalten. Weitere gestalterische Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

IX. Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

MS-Kabelleitung

Die unterirdisch verlaufende Mittelspannungskabelleitung 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 Errichtung von Bauwerken sind folgende seitlichen Mindestabstände zu der Anlage der ENSO Netz GmbH einzuhalten:

- zur Kabeltrasse von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zur Kabeltrasse vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel.

Weiterhin ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Stammachse und Achse äußeres Kabel einzuhalten.

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.

X. Flächenbilanz

Flächenberechnung Bestand				
Verkehrsfläche Lindenweg und Elstraer Straße			6,6 ar	39,4 %
Private Grundstücke 71/1 und 71/2	Regelmäßig gemähte Fläche	15,0 ar	19,4 ar	60,6 %
	Nutzgarten	1,8 ar		
	Intensive Bewirtschaftung - Acker	2,6 ar		
Geltungsbereich gesamt			26,0 ar	100 %

Flächenberechnung Planung				
Verkehrsfläche Lindenweg und Elstraer Straße	Keine Änderung		6,6 ar	39,4 %
Gemischte Baufläche	Bauliche Anlagen (0,45)	8,7 ar	19,4 ar	60,6 %
	Garten	4,2 ar		
	Nutzgarten	1,7 ar		
	2-reihige Hecke	4,8 ar		
Geltungsbereich gesamt			26,0 ar	100 %

XI. Bodenordnung

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

Nebelschütz, den 2013

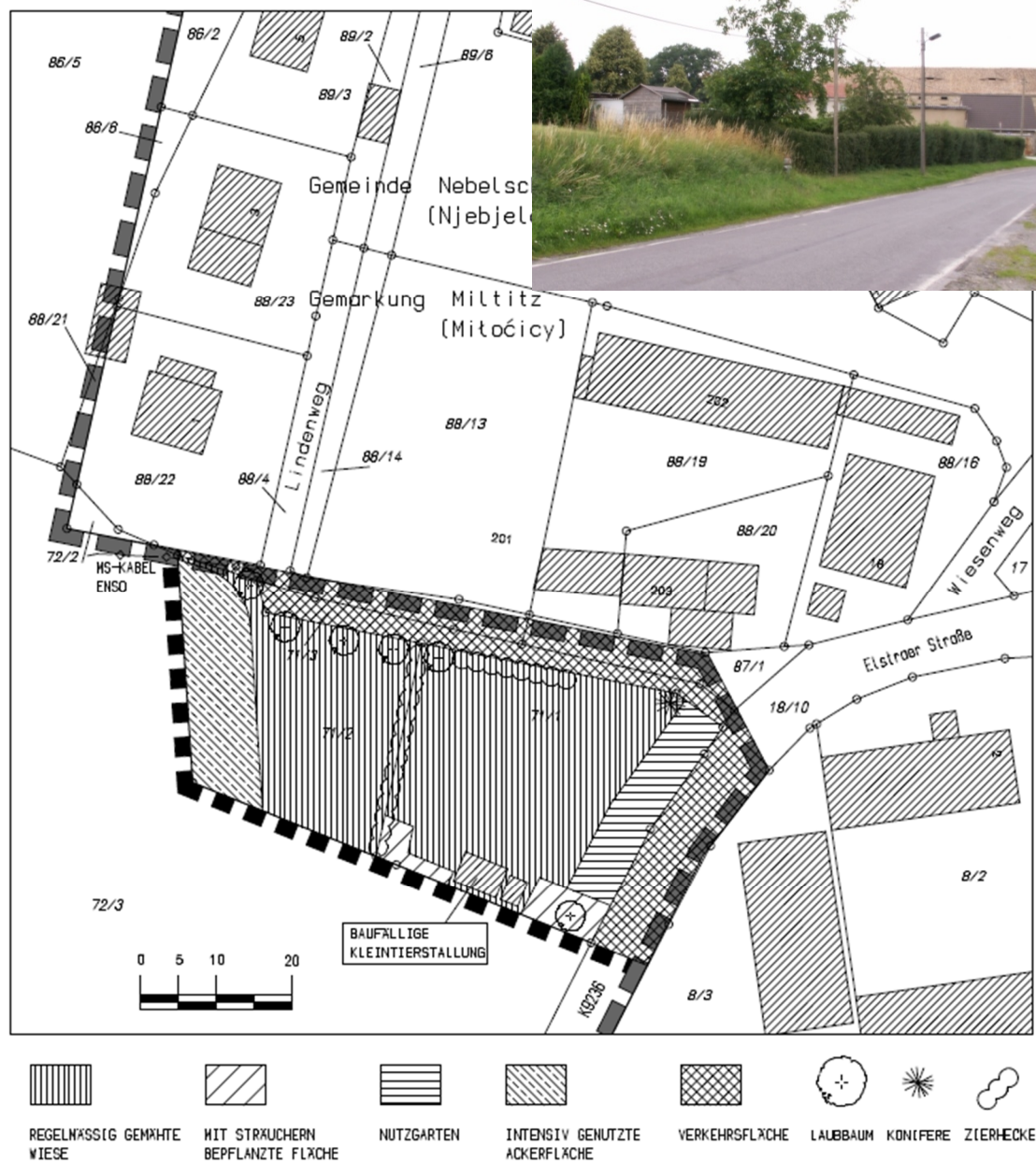
Albig, den 2013

Zschornak
(Bürgermeister)

Bultel
(Architekt)

Anlage 1 zur Begründung

BESTANDSAUFNAHME



Gemeinde Nebelschütz



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Miltitz - Lindenweg"

Am 20.12.2012 wurde die Ergänzungssatzung "Miltitz – Lindenweg" durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nebelschütz als Satzung beschlossen.

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die Flurstücke Nrn. 71/1, 71/2 und 71/3 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 18/10 und 87/1 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und ist aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" entwickelt.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Während der Durchführung der ersten öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgetragen. Diese sind berücksichtigt worden. Während der zweiten öffentlichen Auslegung wurden von Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen bzw. Anregungen abgegeben.

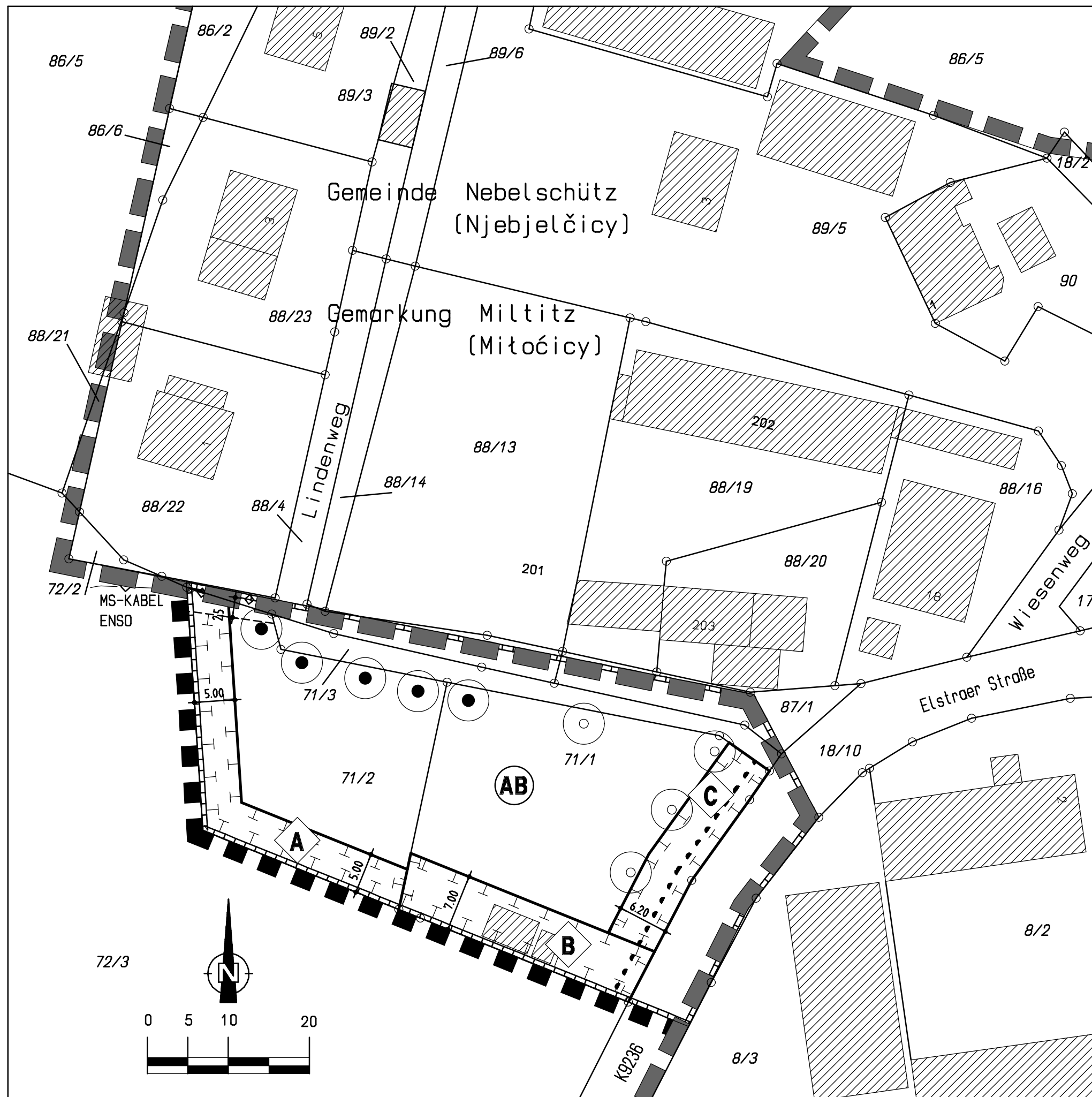
Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt.

Nebelschütz, den 19.03.2013


Zschornak
(Bürgermeister)

Gemeinde Nebelschütz
gmejna Njebjelčicy
Hauptstraße 9
01920 Nebelschütz



PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

6. Verkehrsflächen

• • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsleitungen

—◇—◇— Unterirdisch (nachrichtlich)
hier: MS-Kabelleitung - ENSO

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

A Maßnahme mit Bezeichnung

○ Anpflanzen von Bäumen

● Erhaltung von Bäumen

14. Regelung für den Denkmalschutz

Archäologische Belange
Umgrenzung von Bereichen, die mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt sind (nachrichtlich), s. § 3 Abs. 6 und Hinweise.

15. Sonstige Planzeichen

Grenze der Klarstellungssatzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

642 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

—○— Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

NJEJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 1 LAGEPLAN M. 1 : 500 zur Ergänzungssatzung "Miltitz - Lindenweg"

Dezember 2012

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
d'architecture

DEZ 12