



Ergänzungssatzung

"Piskowitz - Östlich der Parkstraße"



BEGRÜNDUNG
August 2011

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite	2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
II. Ziel und Zweck	Seite	3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	5
IV. Ergänzungssatzung	Seite	7
IV. 1. Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite	7
IV. 2. Umnutzung von Landwirtschaftsflächen	Seite	7
IV. 3. Voraussetzung für die Aufstellung	Seite	8
IV. 4. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	11
IV. 5. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite	12
IV. 6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB	Seite	14
IV. 7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	14
IV. 8. Flächenbilanz	Seite	15
IV. 9. Bodenordnung	Seite	15

Anlage zur Begründung

Anlage 1	Bestandsaufnahme
Anlage 2	Externe Kompensationsfläche

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss 24.06.2010

Billigung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 24.06.2010

1. öffentliche Auslegung

Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m.
§ 13 Abs. 2 BauGB 24.06.2010

Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB 11.08.2010 – 23.08.2010

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 09.08.2010

Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB 23.08.2010 – 24.09.2010

Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Prüfung der Stellungnahmen 28.10.2010 und
27.05.2010

2. öffentliche Auslegung

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem.
§ 4a Abs. 3 BauGB 28.10.2010

Mitteilung der Entscheidung 04.07.2011

Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB 27.06.2011- 11.07.2011

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 04.07.2011

Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB 11.07.2011 – 25.07.2011

Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Prüfung der Stellungnahmen 18.08.2011

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 18.08.2011

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Piskowitz - Östlich der Parkstraße"

Satzung für den Ortsteil Piskowitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Piskowitz - Östlich der Parkstraße" und über die Änderung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

August 2011

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 24.06.2010 die Aufstellung der Satzung über die Ergänzungssatzung "Piskowitz - Östlich der Parkstraße" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz, im Bereich der Änderung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, Teile der Flurstücke Nr. 565/11 und 58/4. Im Bereich der Ergänzung, Gemarkung Piskowitz, die Flurstücke Nr. 565/8, 565/13 sowie für die erforderliche externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Miltitz, teilweise das Flurstück Nr. 42/3.

Die Geltungsbereiche sind in den beigefügten Lageplänen (Anlage 1 und 2 der Satzung) eingezeichnet. Die externe Kompensationsfläche ist in der Anlage 3 der Satzung dargestellt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

II. Ziel und Zweck

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die Flurstücke 565/8 und 565/13 der Gemarkung Piskowitz in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Piskowitz einbezogen, siehe beigefügten Lageplan (Anlage 1).

Die beplanten Flächen sind bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und als Mischbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an den bereits bebauten Grundstücken, lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und es ist davon auszugehen, dass sie den zukünftigen Darstellungen des noch zu ändernden Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" entsprechen wird.

Der bestehenden Nachfrage an Mischbaugrundstücken im Ortsteil Piskowitz durch einheimische Bürger, hier insbesondere durch eine in Nebelschütz ansässige Firma, soll mit der Ergänzungssatzung durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

Zur Sicherung landespflegerischer und städtebaulicher Absichten, werden planerische Festsetzungen getroffen.

Durch die Änderung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wird ein Bereich (Flurstück Nr. 565/11), das derzeit als Innenbereich festgelegt ist und heute bebaubar wäre, dem unbeplanten Innenbereich (Außenbereich) zugeordnet und somit der Bebauung entzogen. Dadurch bewirkt diese Satzung die Verschiebung einer bebaubaren Fläche und dient nicht der Vermehrung von Bauland.



 Geltungsbereich bzw. Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich
Klarstellungssatzung für den Ortsteil Piskowitz Stand 29.04.2010

 Änderung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

 Ergänzung

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

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

Die Satzung wird erst nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplanes, als Satzung beschlossen werden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Ergänzungssatzung folgendes dar:

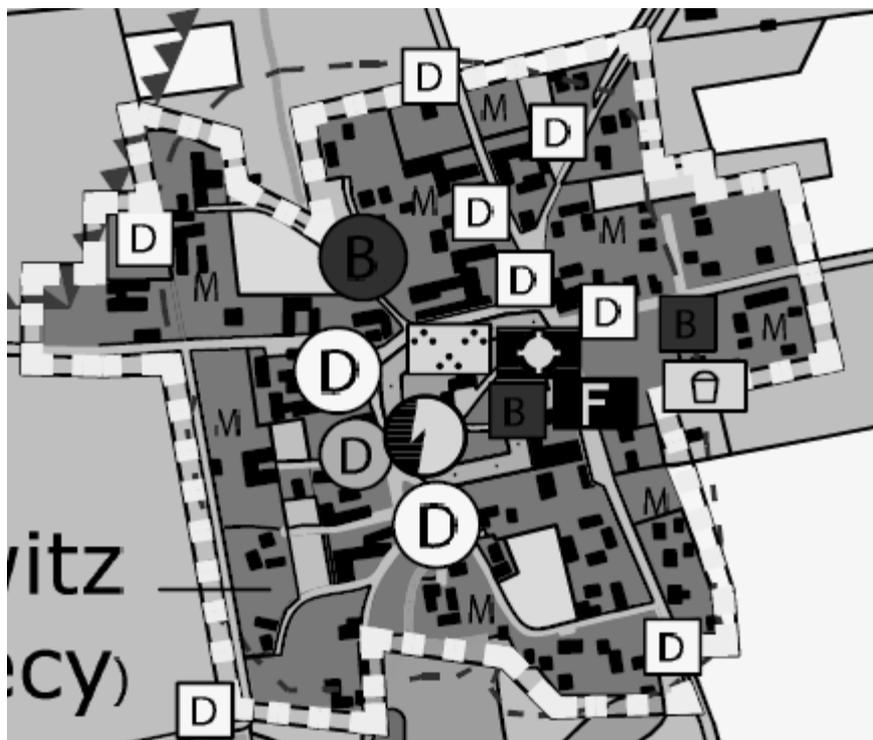
- § Flächen für die Landwirtschaft, überwiegend Grünlandnutzung,
- § Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz,
- § nachrichtlich, ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude,

sowie als Flächendarstellung archäologische Denkmäler und die Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Angrenzend zur Ergänzungssatzung werden im Westen und Norden gemischte Bauflächen mit Einrichtungen und Anlagen für die Feuerwehr ohne Flächendarstellung, im Osten Flächen für die Landwirtschaft mit überwiegender Grünlandnutzung sowie Flächen für die Landwirtschaft im Süden dargestellt.

Ausschnitt des aktuellen
Flächennutzungsplans

Gemeinde Nebelschütz
Piskowitz



Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Piskowitz gilt bereits für das Flurstück Nr. 565/8 und teilweise für das Flurstück Nr. 565/13.

 Geltungsbereich der
Gestaltungssatzung Piskowitz



Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

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

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.

Entwässerungskanal

Quer durch die Flurstücke Nr. 565/8 und 565/13 verläuft ein gemeindlicher Hauptsammler der Gemeinde Nebelschütz. Dieser nimmt das in Dränagen gesammelte Wasser oberhalb liegender landwirtschaftlicher Flächen auf.

Gasleitungen

Im Bereich der Ergänzungssatzung, entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes, verlaufen zwei Gasleitungen der Energieversorgung Schwarze Elster GmbH, EVSE: eine Hochdruckleitung Gas d 160 D PEHD (Versorgung der Orte Nebelschütz, Wendischbaselitz, Dürrwicknitz, Miltitz) sowie eine Niederdruckleitung Gas d 63 N PEHD (örtliche Versorgung Piskowitz).

Trinkwasserleitung

Im Bereich der Ergänzungssatzung entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 der energie und wasserversorgung AG ewag kamenz.

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

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

IV. Ergänzungssatzung

IV. 1. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Gebiet liegt im Osten des Ortsteils Piskowitz und grenzt die Bebauung der Parkstraße und der Kamenzer Straße an. Diese ist als gemischte Baufläche zu bewerten und wird sowohl durch Wohnbebauung (565/12 und 565/15) als auch durch einen Reiterhof (8/2), ein Wirtschafts-/Nebengebäude, Garagen (565/6), durch die Feuerwehr (565/10) sowie durch eine Koppel (565/14 und teilweise 565/13) geprägt.

Der Kinderspielplatz in der Nähe der Feuerwehr (565/11) mit seinen Spielgeräten, wie Wippe, Schaukel, Rutsche und der Bolzplatz (565/8 und teilweise 565/13) prägen ebenfalls die Umgebung.

Die zu überplanende Fläche selbst wird als Ballspielplatz für Kinder im Westen und als Koppel im Osten genutzt. Quer durch diese Fläche verläuft von Süden nach Norden ein gemeindlicher Hauptsammler. Innerhalb der regelmäßig gemähten Rasenfläche wachsen auf der Parzelle 565/8 ein Obstbaum, ein Laubbaum sowie 5 zum Teil alte Obstbäume und ein Strauch an der Grenze zur Koppel. Dort wurde ein Mast mit einem Storchennest aufgestellt. Das Storchennest wird in den letzten Jahren nur an zwei oder drei Tagen im Frühjahr von einem Storch besucht, der jedoch dann weiterzieht.

Im Norden dient ein nicht befestigter Weg der Erschließung des Flurstücks 565/12 und ebenfalls des Sammelplatzes des Ortsteils (Sammelbehälter). Innerhalb dieser Fläche verlaufen eine Trinkwasserleitung und zwei Gasleitungen.

IV. 2. Umnutzung von Landwirtschaftsflächen

Die Ergänzungssatzung überplant das Flurstück Nr. 565/13, das als öffentliche Grünfläche (1980 m²) und als landwirtschaftliche Fläche - Koppel (1260 m²) genutzt wird. Diese Fläche wird derzeit von der Gemeinde Nebelschütz an den Reiterhof verpachtet. Der Pächter ist über die Planung informiert. Bei Bedarf kann ihm die Gemeinde Ausweichflächen anbieten. Eine privatrechtliche Regelung ist erforderlich, kann jedoch durch das Planverfahren nicht geregelt werden. Der Planvollzug der Planung wird mit ihm frühzeitig abgestimmt.

Die externe Kompensationsfläche, 350 m² des Flurstücks Nr. 42/3, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, ist im Besitz der Gemeinde Nebelschütz und wird für den erforderlichen Ausgleich benötigt. Der Planvollzug wird mit dem Bewirtschafter frühzeitig abgestimmt.

Bei der Abwägung sind die Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes berücksichtigt worden. Insbesondere aufgrund des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft wurde überprüft, ob die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohn- und gewerbliche Zwecke nur im notwendigen Umfang gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfolgt ist. Das öffentliche Interesse, in diesem Fall an neuen Mischbauflächen, steht hier eindeutig 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.

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.

Aufgrund der im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit zeitweiligen saisonbedingten Beeinträchtigungen der Wohn- und gewerbliche 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.

Die 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 den Bauherren bei der gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks erhalten bleibt. Die Abstandsregelung des Sächsischen Nachbarrechtgesetzes soll, kann und darf aufgrund der Festsetzungen nicht unterlaufen werden.

IV. 3. Voraussetzung für die Aufstellung

Anlass des Aufstellungsbeschlusses

Auf Antrag eines in Nebelschütz ansässigen Unternehmens eines Bürgers aus Piskowitz vom 09.02.2010, welches sich nach Piskowitz ansiedeln möchte, wurde die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Ziel ist es einerseits die Weiterentwicklung des einheimischen Betriebes zu unterstützen und ihm die Möglichkeit anzubieten, dies innerhalb der Gemeinde zu realisieren. Andererseits entspricht die Ansiedlung dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Nebelschütz - Ortsteil Piskowitz, welches nicht nur die vorhandene Mischnutzung (Wohnen / Gewerbe) zu schützen und erhalten empfiehlt, sondern auch ihre Fortentwicklung. Hierdurch soll einer möglichen und zum Teil bereits eintretenden Entwicklung zu einem "Schlafort" entgegengewirkt und dabei die Struktur und Lebensweise des Dorfes Piskowitz erhalten und gefördert werden.

Weiterhin wird durch die Verlagerung des Ballspielplatzes auf das angrenzende Flurstück Nr. 565/11, eine nach der Klarstellungssatzung Piskowitz - Stand 29.04.2010 - zu bebauende Fläche zugunsten einer öffentlichen Grünfläche entwickelt und gesichert und somit der Bebauung entzogen.

Dadurch bewirkt die Ergänzungssatzung die Verschiebung einer bebaubaren Fläche und nicht die Vermehrung von Bauland.

Sowohl der Standort als auch das Verfahren wurden mit dem Landratsamt Bautzen abgestimmt.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die geplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt und als Mischbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an die bereits bebauten Grundstücke und der geplanten Randeingrünung lässt sich leicht erkennen, dass sich das nun vorgesehene Grundstück tatsächlich in die Umgebung einfügt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. 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. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird vor dem Satzungsbeschluss der hiesigen Satzung Rechtskraft erlangen.

Erschließung

Eine Anbindung an die Erschließungsstraße "Parkstraße" über das Flurstück 565/9 (unbefestigter Weg) ist bereits gegeben.

Die Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser, Elektrizität und Medien ist möglich, da diese Leitungen bereits in der Straße "Parkstraße" und zum Teil innerhalb des Flurstücks 565/9 selbst liegen.

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 sicher zu stellen. In unmittelbarer Nähe, in der Parkstraße, in Höhe des Parks, ist ein Überflurhydrant vorhanden. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Sollte die Entnahme aus dem Trinkwassernetz nicht ausreichen, kann dann die Bereitstellungsmöglichkeit des Löschwassers unter Einbeziehung des bestehenden Feuerlöschteichs nachgewiesen werden. Der öffentliche Weg (Flurstück 565/9) dient der Erschließung des Plangebietes. An der Feuerwehr sind die erforderlichen Bewegungsflächen vorhanden, so dass die Bewegungsfreiheit und die Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sind.

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. Am 02.12.2010 erfolgte durch alle Grundstückseigentümer im Ortsteil Piskowitz die Stimmabgabe zur zukünftigen Abwasserbeseitigung des Ortsteils. Die Mehrheit der Grundstückseigentümer entschied sich für eine dezentrale Abwasserbeseitigung. Das Abstimmungsergebnis zur dezentralen Abwasserbeseitigung für den Ortsteil Piskowitz wurde durch Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2010 gebilligt.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung vorzunehmen. Das Regenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, dann könnte es nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Gemeinde in den gemeindlichen "Hauptsammler" abgeführt werden. Hierfür wäre ein hydraulischer Nachweis erforderlich. 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 Nachweis über die gesicherte Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gemeindlicher Hauptsammler

Quer durch die Flurstücke Nr. 565/8 und 565/13 verläuft ein gemeindlicher Hauptsammler der Gemeinde Nebelschütz, welcher das in Dränagen gesammelte Wasser oberhalb liegender landwirtschaftlicher Flächen aufnimmt. Die Kanaltrasse wurde nachrichtlich übernommen. Da der heutige Verlauf der Trasse eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks im Sinne der Satzung verhindern würde, wird die Verlagerung der Trasse am östlichen und nördlichen Rand des Flurstücks Nr. 565/13 geplant. Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Gemeinde Nebelschütz festgesetzt. Durch die Festsetzung werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Fläche wird auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Dagegen wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet.

Altstandort

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

Vorhaben / Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung

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

Erhaltung des Weißstorchnestes

Weißstorch (*Ciconia ciconia*), (L., 1758)

Der Weißstorch gehört zu den Vogelarten, die nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und nach EU-Recht besonders geschützt sind, ebenso dessen Lebensräume.

An der südöstlichen Ecke des Kinderspielplatzes „...befindet sich seit vielen Jahren ein Mast mit Nestunterlage für den Weißstorch. Erstmals brütete hier 1998 ein Paar, allerdings ohne Erfolg. Bis zum Jahr 2010 gab es neun Brutversuche, in fünf Jahren gelang es den Altvögeln Junge erfolgreich aufzuziehen. In den Jahren 2009 und 2010 schritten keine Weisstörche zur Brut und es gab nur wenig tägige Nestbesuche.

Im Vergleich mit anderen Brutplätzen der Art im Landkreis, spielt dieser Brutplatz für die Gesamtproduktion und den Bestandserhalt nur eine untergeordnete Rolle. Dies hängt sicherlich mit der speziellen räumlichen Lage und der Nestumkreisausstattung zusammen. Hier sind insbesondere das relativ großflächige Waldumfeld und die damit verbundenen, flächenmäßig eher kleinen, Nahrungsgebiete im direkten Nestumfeld zu nennen. Weitere Nahrungsflächen (Teiche, Acker- und Grünlandflächen) sind erst nach Flügen von mindestens 2 km Entfernung zu erreichen.

Gleichwohl sinkt der Brutbestand des Weißstorches im Landkreis und Sachsen seit Jahren langfristig, so dass zum Erhalt bestehender Brutplätze, auch jener mit geringerer Bedeutung, geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind. ...“ (Stellungnahme der Sächsischen Vogelschutzwarte Neschwitz vom 08.10.2010)

Um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren, hat die Gemeinde vorerst auf die Verlagerung des Nestes in der Nähe der Viehmastanlage verzichtet. Das Storchennest wird erhalten und ist zu schützen. Weiterhin wird folgende Auflage festgeschrieben: „Es ist verboten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauserzeiten des Storches erheblich zu stören. (In dieser Zeit sind z. B. keine Bauarbei-

ten auf beiden Parzellen 565/8 und 565/13 zulässig),,. Diese Auflage wird zum Erhalt des bestehenden Brutplatzes beitragen und mögliche Beeinträchtigungen minimieren.

Die Ergänzungssatzung bewirkt die Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich und ermöglicht somit dort eine Bebauung. Um die Beeinträchtigung zu minimieren, sind Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen Bestandteil der Satzung. Hierdurch wird die Versiegelung von bestimmten Bereichen –Randeingrünung, Erhaltung Obstbäume- verhindert und deren Begrünung vorgeschrieben. Weiterhin wird durch die Verlagerung des Kinderspielplatzes auf das angrenzende Flurstück Nr. 565/11, eine nach der Klarstellungssatzung Piskowitz – Stand 29.04.2010 - zu bebauende Fläche zugunsten einer öffentlichen Grünfläche entwickelt und gesichert und somit der Bebauung entzogen. Dadurch bewirkt die Ergänzungssatzung die Verschiebung einer bebaubaren Fläche und nicht die Vermehrung von Bauland.

Eine Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, bzw. Lebensstätte des Storches wird aufgrund der Satzung nicht erfolgen. Die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt, wobei sich der lokale Eingriff insignifikant auswirken dürfte.

IV. 4. 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 Mischbaufläche 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.

Die offene Bauweise wurde festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hierdurch soll eine unerwünschte Umstrukturierung vermieden werden.

Die geplante Verlegung des Ballspielplatzes für Kinder auf das Grundstück Nr. 565/11 ist allgemein zulässig und bedarf keiner rechtlichen Sicherung durch eine Bauleitplanung oder eine gemeindliche Satzung. Daher wird das Flurstück nicht überplant.

Der bestehende Kinderspielplatz, mit Wippe, Schaukel, Rutsche und dem Ballspielplatz für Kinder mit kleinen Toren, birgt kein Konfliktpotenzial mit dem angrenzenden Wohnhaus, da Spielplätze unter Einschluss von Ballspielplätzen für Kinder grundsätzlich in allen Wohngebieten zulässig sind. Die Lärmemissionen von Spielplätzen sind von der angrenzenden (Wohn-) Bebauung hinzunehmen, außer bei regelmäßig außergewöhnlich hohen Lärmbelastungen, die hier jedoch nicht zu erwarten sind. Die Anordnung der Spielfläche kann so gestaltet werden, dass zum Beispiel nicht zu oft Bälle in das angrenzende Grundstück fallen.

Fläche für Maßnahme und grünordnerische Festsetzungen im Ergänzungsgebiet

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

Die Maßnahme beinhaltet die Erhaltung, den Schutz des Storchennestes auf das Flurstück Nr. 565/13 und die zugehörige Auflage: „Es ist verboten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauserzeiten des Storches erheblich zu stören. (In dieser Zeit sind z. B. keine Bauarbeiten auf beiden Parzellen zulässig.)“. Hierdurch werden möglichen Beeinträchtigungen des Brutplatzes minimiert. Ebenso sind grünordnerische Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

Die grünordnerischen Festsetzungen und die festgesetzten Maßnahmen sollen zum Ausgleich der, im Zuge der Ergänzung, zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Hierbei soll die lückenhafte Ortsrandeingrünung, die teilweise durch Obstbäume geprägt wird, geschützt und durch eine 2-reihige Bepflanzung ergänzt werden, wobei Obstbäume erhalten werden müssen. Die innerörtliche Durchgrünung wird innerhalb der restlichen Flächen anhand von zu pflanzenden Bäumen fortentwickelt. Zur Festsetzung einer weiteren Begrünung besteht kein Erfordernis, wenn man berücksichtigt, dass Bauherren sowieso, ohne Zwang, ihre Grundstücke begrünen.

Die grünordnerischen Festsetzungen legen die Zahl, die Größe des Pflanzgutes und die Pflanzarten fest. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden. Die vorgeschriebenen Bindungen für Bepflanzung werden zu der angestrebten Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum, zur Ortsrandeingrünung und zur Baugebietsdurchgrünung beitragen.

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung ist eine angemessene Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. deren Nutzung festgesetzt, um die vorgeschriebenen Anpflanzungen vorzunehmen. Diese Zeiteingabe ist erforderlich um zu gewährleisten, dass die Realisierung des festgeschriebenen Ausgleichs auch im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Beeinträchtigung erfolgt. Nach Ablauf der Frist kann die Ortsgemeinde Nebelschütz, nach Überprüfung im Einzelfall, von der Befugnis zum Erlass eines Pflanzgebots, gemäß § 178 BauGB, Gebrauch machen, um die Durchsetzung der Festsetzung zu bewirken, u. a. mit Zwangsgeld. Diese Frist wird bei dem Abwägungsprozess, ob ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB erlassen werden soll, ein gewichtiges Argument sein.

Externe Kompensationsfläche

Die Festsetzung dieser externen Fläche für Maßnahmen mit zugehörigen Maßnahmen ermöglicht die Entwicklung einer Streuobstwiese von 350 m² auf einer Ackerfläche innerhalb der Gemeinde Nebelschütz, auf dem Flurstück 42/3, Gemarkung Miltitz (Siehe Anlage 2 der Begründung). Diese werden ebenso zum Ausgleich der, im Zuge der Ergänzung, zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen.

IV. 5. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

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

Gemessen an der relativ geringen Größe der Ergänzung, ist die Auswirkung auf die Landschaftspotentiale als mäßig einzustufen.

Die Flächen sind durch die heutige Nutzung und die umliegende Bebauung als vorbelastet einzustufen. Auf weiteren Flächen sind keine Eingriffe, die infolge der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, zu erwarten. Die Flurstücke liegen bereits an einer ausgebauten Verkehrsfläche. Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren.

Durch die Änderung der Grenzen der Klarstellungssatzung vom 29.04.2010, im Bereich des angrenzenden Flurstücks Nr. 565/11, wird das derzeit als Innenbereich festgelegte und heute bebaubare Grundstück dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet und somit der Bebauung entzogen. Dadurch bewirkt die Ergänzungssatzung die Verschiebung einer bebaubaren Fläche und nicht die Vermehrung von Bauland.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach wäre, da es sich um einen Flächentausch handelt, kein Ausgleich erforderlich. Desto Trotz werden, um das Einfügen in die Landschaft und eine Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen zu gewährleisten, folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

- § Festlegung der Bauweise
- § Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes, aufgrund der bestehenden Gestaltungssatzung

- § Erhaltung und Schutz des Storchennetzes
- § Auflagen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeit des Storches

- § Einbindung in die Landschaft durch Begrünungsvorgaben (Ortsrandeingrünung)
Realisierung der Ausgleichsfläche mit zugehörigen Maßnahmen auf einer privaten Grünfläche, welche die Flächen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, direkt angrenzt
- § Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung (6 Obstbäume) innerhalb der privaten Grünflächen, wobei nicht standortgerechte Gehölze ausgetauscht werden können
- § Neupflanzung von 4 Bäumen
- § Gräseranteil auf den Stellplatzflächen, mind. 25%, wenn nicht wasserdurchlässig.

Es wurde festgestellt, dass die innerhalb des Ergänzungsgebietes geplanten Maßnahmen zum Ausgleich die Eingriffe, welche im Zuge der Ausweisung der Ergänzungssatzung erfolgen werden, nicht gänzlich kompensieren. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb der Ergänzungsfläche sind erforderlich. Hierfür weist die Gemeinde Nebelschütz auf dem Flurstück 42/3, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz (Siehe Anlage 2 der Begründung), eine externe Kompensationsfläche mit zugehörigen Maßnahmen aus. Dort sollen 350 m² Ackerflächen zu einer Streuobstwiese aufgewertet werden.

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

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die externe Kompensationsfläche für Maßnahmen (350 m² des Flurstücks Nr. 42/3 in der Gemarkung Miltitz, Gemeinde Nebelschütz), sowie die 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 Gemeinde Nebelschütz wird diese Maßnahme zum Ausgleich an Stelle und auf Kosten der Eigentümer durchführen und die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen.

Die gesamte externe Kompensationsfläche, sowie die zugehörigen Maßnahmen, werden als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken Nr. 565/8 und 565/13, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz festgesetzt.

Durch die oben erwähnten Maßnahmen, ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Ergänzungsgebietes beim Planvollzug sichergestellt.

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ist eine Voraussetzung für die Refinanzierung der von der Gemeinde, an Stelle des Eigentümers, durchgeführten o. g. Ausgleichsmaßnahmen.

Die gesamte externe Kompensationsfläche sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich, werden den Flurstücken 565/8 und 565/13, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz zugeordnet.

Als Verteilungsmaßstab wurde die zulässige Grundfläche gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, in Verbindung mit § 19 BauNVO, angenommen.

IV. 6. 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 Piskowitz beschlossen. Die Gestaltungssatzung gilt bereits für die nördlich und westlich angrenzenden Baugebiete und ebenfalls für den westlichen Bereich der Ergänzungssatzung. Aufgrund einer Festsetzung wird die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Piskowitz für das gesamte Plangebiet gültig und ist einzuhalten. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

IV. 7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

Archäologische Belange

Das gesamte Areal des Geltungsbereiches ist aufgrund des § 14 SächsDSchG mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Genehmigungspflicht für das o. g. Vorhaben ergibt sich aus §14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Auflagen, Gründe und Hinweise wurden nachrichtlich übernommen.

Gemeindlicher Hauptsammler

Der unterirdisch verlaufende Hauptsammler ist nachrichtlich in die Planung übernommen. Dessen Verlegung wurde im Plan mit einer 3 m breiten mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Nebelschütz zu belastenden Fläche festgesetzt. Somit ist die Ausweisung eines Schutzstreifens für den bestehenden Sammler nicht mehr erforderlich.

Trinkwasserleitung

Die Trinkwasserleitung der ewag kamenz mit ihrem Schutzstreifen ist nachrichtlich in die Planung übernommen.

Gasleitungen

Die Hochdruckleitung Gas d 160 D PEHD und die Niederdruckleitung Gas d 63 N PEHD der EVSE sind in die Planung übernommen.

IV. 8. Flächenbilanz

FLÄCHENBERECHNUNG Bestand				
Verkehrsfläche	Weg, nicht versiegelt		300 m ²	6,6 %
Spielplatz	Rasen / Wiese, regelmäßig gemäht		3080 m ²	66,4 %
Koppel	Koppel		1260 m ²	27,0 %
Geltungsbereich			4640 m²	100 %

FLÄCHENBERECHNUNG Planung				
Verkehrsfläche			0,0 m ²	0,0 %
Gemischte Baufläche	Überbaubare Fläche 45% Rest, nicht versiegelt	1620 m ² 1980 m ²	3600 m ²	77,6 %
Private Grün- fläche	Fläche für Maßnahmen		1040 m ²	22,4 %
Geltungsbereich			4640 m²	100 %
Externe Kompensationsfläche			350 m²	

IV. 9. Bodenordnung

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

Nebelschütz, den 2011

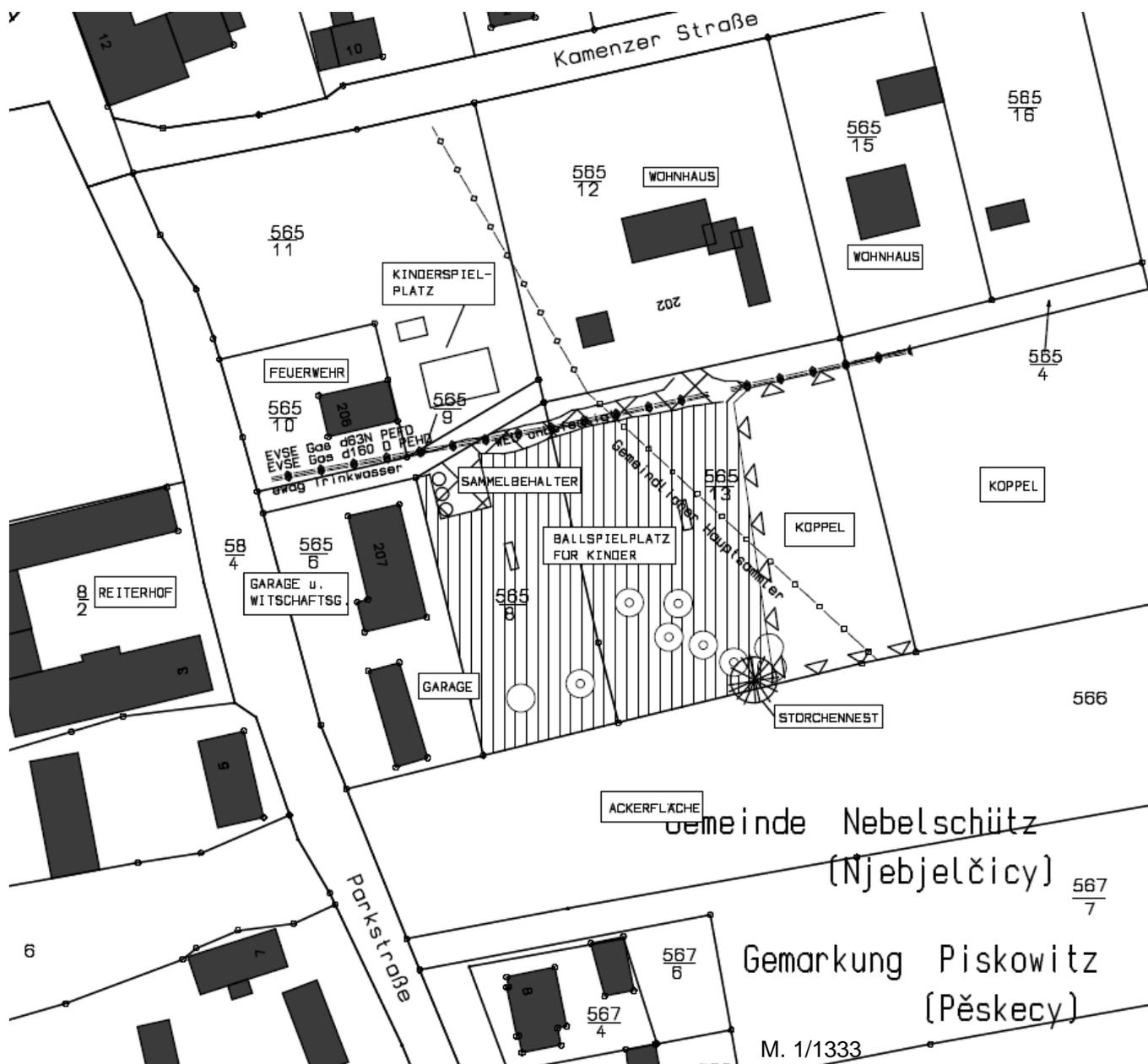
Albig, den

Zschornak
 (Bürgermeister)

Bultel
 (Architekt)

Anlage 1 zur Begründung

BESTANDSAUFNAHME



M. 1/1333
BULTEL, Architekt
29.04.2010 und 27.05.2011

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|--------------|
| | unbefestigter Weg | | Laubbaum |
| | Rasen / Wiese, regelmäßig gemäht | | Obstbaum |
| | Koppel | | Storchennest |
| | | | Heister |

Anlage 2 zur Begründung

Externe Kompensationsfläche

Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, Flurstück Nr. 42/3 , davon 350 m²

