



Ergänzungssatzung

"Piskowitz – Rosenthaler Weg"



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	9
• Art und Maß der baulichen Nutzung		
• Bauweise		
• Fläche für Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen im Ergänzungsgebiet		
• Externe Kompensationsfläche		
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	13
IX. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	13
• MS-Kabelleitung		
• Archäologische Belange		
X. Flächenbilanz	Seite	14
XI. Bodenordnung	Seite	14

Anlage zur Begründung

Anlage 1	Bestandsaufnahme
Anlage 2	Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich – Klarstellungssatzung Piskowitz Stand 18.08.2011

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss	08.03.2012
Billigung des Entwurfs der Ergänzungssatzung	08.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 u. § 34 Abs. 6 BauGB	25.06.2012 – 13.07.2012
Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 u. § 34 Abs. 6 BauGB	05.06.2012 – 13.07.2012
Erörterung der Äußerungen	30.08.2012
Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB	30.08.2012
Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB	30.08.2012
Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit	08.10.2012
Benachrichtigung der berührten Behörden und TÖB	08.10.2012
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs.2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB	08.10.2012 – 05.11.2012
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB	08.10.2012 – 06.11.2012
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen	20.12.2012
Mitteilung der Entscheidung	01.03.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	20.12.2012

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Piskowitz – Rosenthaler Weg"

Satzung für den Ortsteil Piskowitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Piskowitz – Rosenthaler Weg".

Dezember 2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 08.03.2012 die Aufstellung der Satzung über die Ergänzungssatzung "Piskowitz – Rosenthaler Weg" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz, die Flurstücke Nrn. 570, 58/4 und 642 teilweise.

II. Ziel und Zweck

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 570, 58/4 und 642 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Piskowitz einbezogen.

Die beplante Fläche ist bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und als gemischte Baufläche anzusehen.

Die Lage des neuen Baugrundstücks in einer Senke, tiefer liegend als die angrenzenden Ackerflächen und mit Bäumen zu diesen abgegrenzt, im Anschluss an die bereits bebauten Grundstücke, lässt leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt und eine Abrundung darstellt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Piskowitz durch einheimische Bürger soll, wie hier mit der Ergänzungssatzung, durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden planerische Festsetzungen getroffen. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

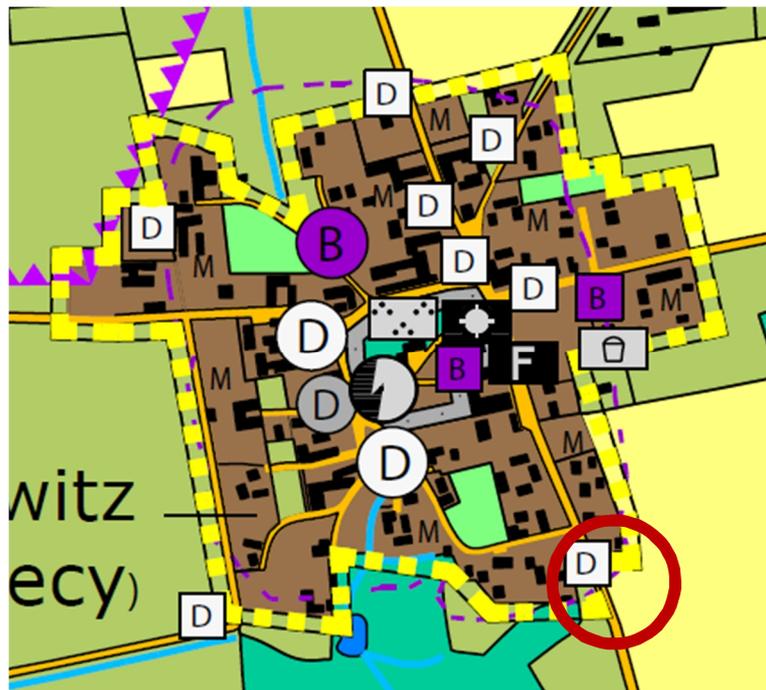
Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird Gegenstand der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser". Der Verwaltungsverband ist über die Planungsabsichten informiert.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Ergänzungssatzung folgendes dar:
Flächen für die Landwirtschaft.

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

Ausschnitt des aktuellen
Flächennutzungsplans

Gemeinde Nebelschütz,
Ortsteil Piskowitz



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 von Süden nach Norden, durch das Flurstück Nr. 642, eine Mittelspannungskabelleitung der ENSO Netz GmbH.

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

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

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Gebiet liegt im Süden des Ortsteils Piskowitz und ist über den Wirtschaftsweg "Rosenthaler Weg" erschlossen. Es entwickelt sich in einer Senke (ehemalige Lehmkaute), welche durch eine rd. 1 m hohe Böschung und durch Bäume von den intensiv genutzten Ackerflächen getrennt ist. Der nördliche Bereich der Senke soll als Baugrundstück dem Innenbereich zugeordnet werden. Dem südlichen Teil der Senke, also außerhalb des Geltungsbereiches, werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugewiesen.

Diese Senke entspricht eine landwirtschaftliche Restfläche, welche aus topografischen Gründen und wegen dem halbkreisförmigen Baumbestand nicht intensiv genutzt werden kann. Diese Restfläche wird als regelmäßige gemähte Wiese gepflegt. Die angrenzenden höher liegenden Ackerflächen neigen sich Richtung Osten und Norden. Eine Beeinträchtigung der Ergänzungsfläche aufgrund anfallenden Regenwassers bei starken Regenereignissen ist nicht zu erwarten und damit ist eine Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz des Grundstücks vor durch Starkniederschlag bedingten Auswaschungen der Ackerflächen nicht erforderlich.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird neben der regelmäßig gemähten Wiese an der Ostseite durch eine Böschung, an der Westseite durch 3 erhaltenswerte Bäume gekennzeichnet. Im Westen ragt die Verkehrsbremse der Parkstraße geringfügig in das Areal. Im Norden verläuft der mit einer wassergebundenen Decke befestigte Wirtschaftsweg "Rosenthaler Weg". Er dient der Erschließung des Flurstücks Nr. 569/1 und der Landwirtschaftsflächen.

Die zukünftige Fläche für Maßnahmen, außerhalb des Geltungsbereiches, wird durch 12 erhaltenswerte Bäume, die im Halbkreis auf den Böschungen wachsen und durch die regelmäßig gemähte Wiese geprägt.

Das überplante Gebiet grenzt im Westen, getrennt durch die Parkstraße, an die ehemalige Försterei (gemischte Baufläche) und im Norden an gemischte Bauflächen. Im Osten grenzt es an die höher liegenden intensiv genutzten Ackerflächen. Im Süden des Plangebietes entwickelt sich ein dicht mit Bäumen bepflanztes Areal.

V. Voraussetzung für die Aufstellung

Anlass des Aufstellungsbeschlusses

Auf Antrag einer jungen Familie aus Piskowitz, welche wieder in Piskowitz wohnen möchte, wurde die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Ziel der Gemeinde Nebelschütz ist es, den Ortsteil Piskowitz 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 des Ortsteils genommen werden, wobei die Dorfstruktur und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. weiterentwickelt wird.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Piskowitz soll sich an dem Eigenbedarf orientieren und den Ortscharakter "Haufendorf" von Piskowitz verfestigen und weiterentwickeln.

In diesem Fall soll einer jungen Familie, gebürtig aus Piskowitz, ermöglicht werden wieder in Piskowitz zu wohnen, sodass sich die Entwicklung auf Eigenbedarf gründet.

Die bereits oben beschriebene Senke, die Böschung, die Abgrenzung zur freien Landschaft durch den Baumbestand und die angrenzende Bebauung vermitteln bereits heute, obwohl noch nicht bebaut, den Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit zum Haufendorf, sodass von einem Bebauungszusammenhang gesprochen werden kann.

Durch das Einbeziehen dieser Fläche sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, obwohl sie hinter dem letzten Grundstück des durch die Klarstellungssatzung Piskowitz festgesetzten Bebauungszusammenhangs liegt. Hierbei wird die organische Siedlungsstruktur angemessen fortentwickelt.

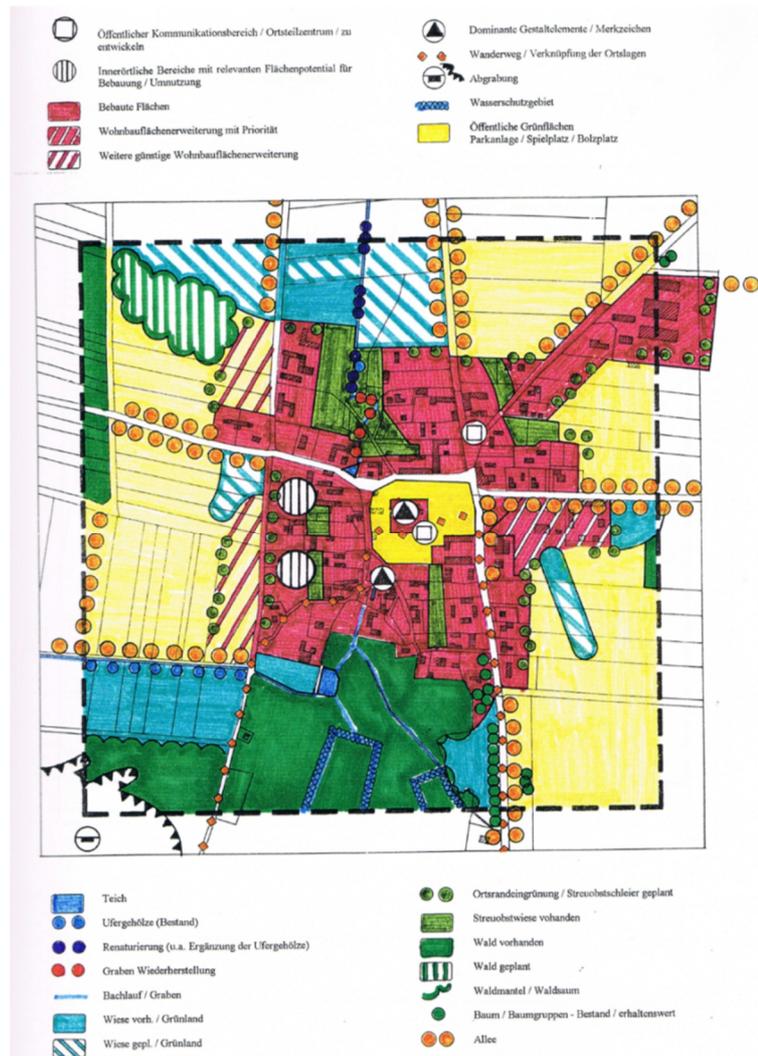
Die geplante Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt und als gemischte Baufläche anzusehen.

Ansicht der Ergänzungsfläche, von Piskowitz kommend.



Die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Piskowitz soll sich an dem Eigenbedarf orientieren. Im Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Nebelschütz März 1997 wird empfohlen, um den Ortscharakter "Hau-fendorf" von Piskowitz zu verfestigen und weiterzuentwickeln, dem Baulandbedarf vorrangig durch

- Umnutzung und Modernisierung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung und Bebauung von Baulücken und innerörtlichen Bereichen mit relevantem Flächenpotential, so
 - z. B. süd-westlich : das Gebiet östlich der Zuwegung zur Sandgrube
 - z. B. östlich: durch Abriss und Neugestaltung des Areals des früheren Ferienlagers
- Abrundung, nordwestlich nachzukommen.



Dorfentwicklungsplan Nebelschütz
Ortsteil Piskowitz

Die Empfehlungen des Dorfentwicklungsplans sind befolgt worden.

- So ist die Fläche des früheren Ferienlagers und um das Ferienlager neustrukturiert worden. Die drei neuen Baugrundstücke sind mit Bauabsichten belegt. Die ursprünglich bereits bestehende Baulücke steht weiterhin nicht zur Verfügung.
- Von den fünf neuen Baugrundstücken, die aufgrund der nördlichen Abrundung entstanden sind, sind zwei bereits bebaut worden. Die drei anderen stehen derzeit nicht zur Verfügung.
- Die südwestliche Fläche (zur Sandgrube) mit relevantem Flächenpotential hat bereits im südlichen Teil eine Verdichtung durch neue Bebauung erfahren. Vier freie Flächen könnten zukünftig zur Weiterentwicklung herangezogen werden, jedoch sind diese derzeit Teil von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen mit Wohngebäuden und entsprechenden Nutzgärten und Flächen zur Kleintierhaltung belegt. Diese „Kleinsiedlungsstruktur“ soll dort erhalten bleiben. Diese Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.



Aus den Ausführungen und den Darstellungen der Klarstellung wird deutlich, dass die im Dorfentwicklungsplan erwähnten Entwicklungspotentiale erschöpft sind und dass derzeit nur noch drei weitere Baulücken, an der Försterei, vorhanden sind, wobei dort keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht.

- Leerstände
Derzeit sind in Piskowitz keine Leerstände (Wohngebäude) anzutreffen.
- Umnutzung und Modernisierung von baulichen Anlagen
Die Nebengebäude der Drei-Seithöfe sind bereits mit Nutzungen belegt, sodass diese für Umnutzungen zu Wohnzwecken nicht zur Verfügung stehen.

Die im Dorfentwicklungsplan angeregten Entwicklungsmöglichkeiten sind, wie oben beschrieben, ausgeschöpft, sodass keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen. Ziel der Satzung ist es, Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung, hier insbesondere für eine aus Piskowitz stammende junge Familie, auszuweisen. Diese bestehende Nachfrage an Wohnbauland kann nur durch Neuerschließungen befriedigt werden, da keine Alternative gegeben ist.

Erschließung

Das Grundstück liegt direkt an der Parkstraße und ist bereits über einen Wirtschaftsweg erschlossen und somit bereits straßenmäßig erschlossen. Ebenso ist die Erschließung des Grundstücks ohne größeren Aufwand zu realisieren, aufgrund der innerhalb der Parkstraße, bis vor dem Grundstück liegenden energie-, wasser- medien- und abwasserseitigen Infrastrukturausstattung.

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. Die ewag bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2012, dass der Löschwasserbedarf über den Überflurhydrant in der Parkstraße, in Höhe des Parks, in rund 250 m Entfernung, gesichert ist. Dem Grundstück angrenzend sind genügend 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.

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Bauvorhaben 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.

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

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 Ergänzungssatzung überplant nur Teile von Flurstücken, die nicht einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen sind und als Restflächen betrachtet werden können. Die Erschließung der angrenzenden Flächen bleibt gewahrt. Eine Vorabstimmung zwischen dem Bauherrn und der "Luzica" Milch- und Rindfleisch GmbH hat bereits statt gefunden.

Die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Piskowitz orientiert sich am Eigenbedarf. Ohne diese Erschließung von neuem Bauland wäre die Rückkehr dieser jungen Familie in den Heimatsort gefährdet bzw. der Wegzug der jüngeren Bevölkerung zu befürchten.

Das öffentliche Interesse, in diesem Fall an neuen Wohnbauflächen, steht hier eindeutig vor den Interessen der Landwirtschaft. Die Interessen der Landwirtschaft sind zwar betroffen, jedoch nicht in einem solchen 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.

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 Parkstraße

Im Westen grenzt die geplante Baufläche unmittelbar an die Gemeindestraße "Parkstraße", die die beiden Ortsteile Piskowitz und Miltitz verbindet. In Höhe des Grundstücks ist die Straße mit einer Verkehrsbremse gestaltet worden. Diese liegt bereits innerorts, da das Ortseingangsschild kurz davor aufgestellt ist. Dadurch wird gewährleistet, dass keine rasenden Fahrzeuge vorbei fahren. Um mögliche Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, wird entlang der Parkstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und damit sichergestellt, dass die verkehrliche Erschließung nur über den heutigen Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 570 erfolgt.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen entgegenzuwirken, kann der Bauherr durch die Wahl der Nutzung und durch die Lage und die geschickte Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück und durch sonstige Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes die zukommenden Immissionen mindern.

Bauweise

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

Fläche für Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen im Ergänzungsgebiet

Die Gemeinde Nebelschütz setzt im östlichen Bereich des 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.

Hierbei soll der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zur freien Landschaft, der südlich durch einer Baumreihe gekennzeichnet ist, ergänzt und mit einer 2-reihigen Heckenpflanzung ge-

geschlossen werden. Diese entwickelt sich im Bereich der Böschung. Die Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum wird hierdurch gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Ortsbilds vermieden.

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.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Maßnahmen ist durch Planzeichen einerseits die Erhaltung der drei vorhandenen Bäume festgeschrieben und andererseits die Ergänzung der "Baumallee" entlang der Parkstraße mit zwei Bäumen vorgeschrieben. Die grünordnerische Festsetzung soll ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen.

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 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 schließt sich der Ergänzungsfläche direkt an.

Vorrangiges Ziel dieser Maßnahmen ist die Erhaltung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes. Hierfür werden die Erhaltung der Bäume und die extensive Pflege der Wiese - mittels 2-maliger Mahd pro Jahr - festgeschrieben. Weiterhin sollen zwei Bäume innerhalb der Fläche gepflanzt werden. Diese Maßnahmen werden ebenso zum Ausgleich der, im Zuge der Ergänzung, zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft 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 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 Landwirtschaftsfläche stellt sich als Restfläche dar, die nur als regelmäßig gemähte Wiese gepflegt wird. Die Erschließung der Fläche ist ohne größeren Aufwand möglich, da die energie-, wasser-, medien- und abwasserseitige Infrastrukturausstattung bis zum Grundstück in der Parkstraße liegen. Abgegrenzt von den Ackerflächen durch eine Böschung und Bäumen, vermittelt die tieferliegende Fläche bereits heute den Eindruck der Zusammengehörigkeit zum Dorf.

Es sind aufgrund der Satzung nur Eingriffe auf einen Teil des Flurstücks Nr. 642 zu erwarten. Auf den weiteren Flächen sind keine Eingriffe, die infolge der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, zu erwarten, da diese weiterhin als Straße oder Wirtschaftsweg dienen werden.

Mit der Bepflanzung zur freien Landschaft, wird nicht nur die vorhandene Ortsrandeingrünung ergänzt und geschlossen, sondern auch der Wechsel im Landschaftsbild zwischen den Landschaftsbildräumen erhalten und fortentwickelt. Mit dem Pflanzen von zwei Bäumen entlang der Parkstraße wird die Baumallee ergänzt. Somit wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Ebenso wird der Eingriff durch das Pflanzgebot "Erhaltung von Bäumen" 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. 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, welche 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
- Ergänzung der Straßenallee – Neupflanzung von zwei Bäumen
- Erhaltung von 3 Bäumen

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 setzt die Gemeinde Nebelschütz auf einem Teil des Flurstücks Nr. 642, direkt im Anschluss an die Ergänzungsfläche (Siehe Anlage 2 der Begründung), eine externe Kompensationsfläche mit zugehörigen Maßnahmen fest. Vorrangiges Ziel ist es, durch die festgesetzten Maßnahmen auf der 560 m² Fläche den Erhalt der Strukturvielfalt des Gebietes zu sichern.

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.

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 Maßnahmen zum Ausgleich und 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.

Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches mit den zugehörigen Maßnahmen und die externe Kompensationsfläche für Maßnahmen (560 m² des Flurstücks Nr. 642 in der Gemarkung Piskowitz, Gemeinde Nebelschütz) wird 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 gesamte Fläche für Maßnahmen und die gesamte externe Kompensationsfläche sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die aufgrund dieser Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück Nr. 642, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbasselitz, 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 gesamte Fläche für Maßnahmen und die gesamte externe Kompensationsfläche sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Teil des Flurstücks Nr. 642, Gemarkung Piskowitz, Gemeinde Nebelschütz, welcher in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Piskowitz einbezogen wird, 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 Piskowitz beschlossen. Die Gestaltungssatzung gilt bereits für die nördlich und westlich angrenzenden Baugebiete. 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 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. Die Flächen des Schutzstreifens dürfen nicht überbaut werden. Sollte im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umliegungs- oder Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen notwendig werden, so führt die ENSO diese im Auftrag und zu Lasten des Auftraggebers aus. Notwendig werdende Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich dem ENSO-Regionalbereich Bautzen anzuzeigen.



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 Denkmal-schutzbehörde, 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 Parkstraße Flurst. Nr. 58/4			1,2 ar	10,4 %
Wirtschaftsweg Flurst. Nr. 570	Wassergebundene Fläche	0,7 ar	2,7 ar	23,5 %
	Regelmäßig gemähte Wiese	2,0 ar		
Fläche für die Landwirtschaft Flurst. Nr. 642	Verkehrsbremse	0,2 ar	7,6 ar	66,1 %
	Regelmäßig gemähte Wiese	7,4 ar		
Geltungsbereich gesamt			11,5 ar	100 %

Flächenberechnung Planung				
Verkehrsfläche	Parkstraße, Bremse, Rosenthaler Weg		4,1 ar	35,6 %
Gemischte Baufläche	Bauliche Anlagen (0,45)	3,4 ar	7,4 ar	64,4 %
	Garten	2,5 ar		
	2-reihige Hecke	1,5 ar		
Geltungsbereich gesamt			11,5 ar	100 %
Externe Kompensationsfläche			5,6 ar	

XI. Bodenordnung

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

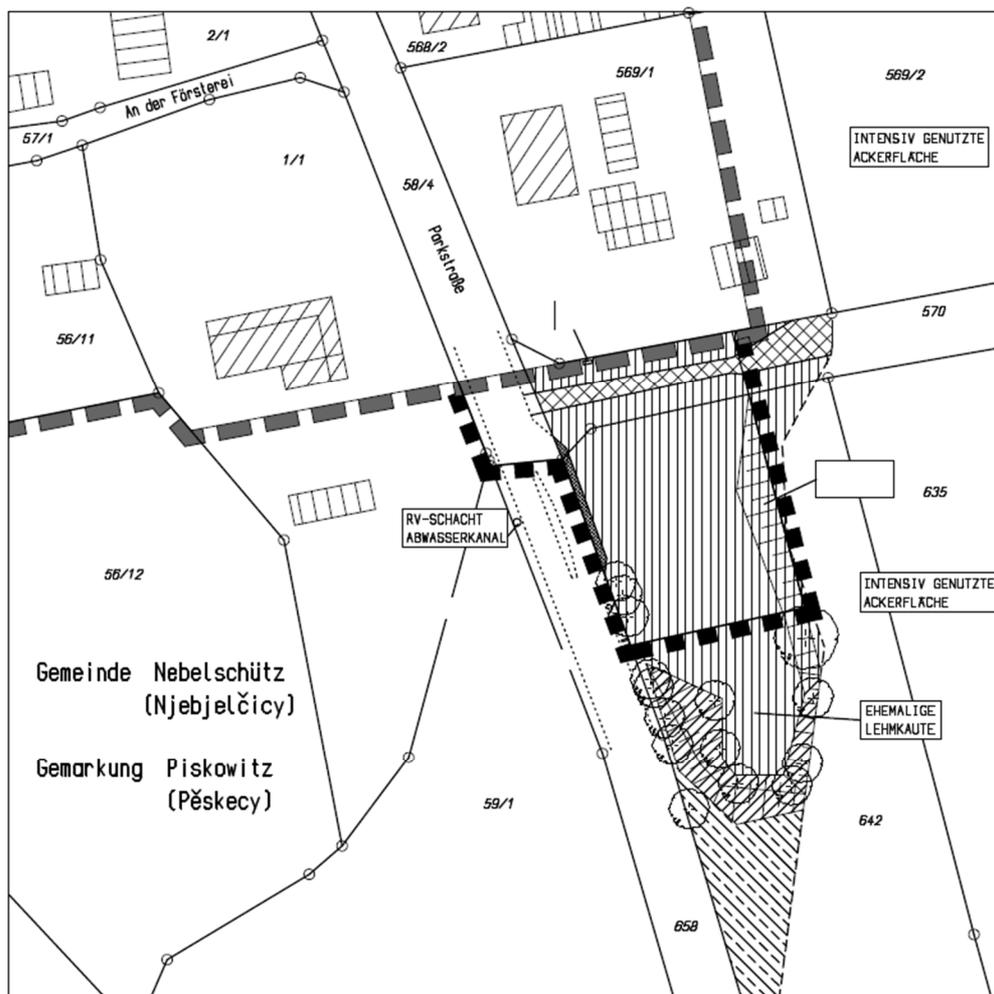
Nebelschütz, den 2013

Albig, den 2013

Zschornak
(Bürgermeister)Bultel
(Architekt)

Anlage 1 zur Begründung

BESTANDSAUFNAHME



REGELMÄSSIG GEMÄHTE
WIESE



DICHT MIT BÄUMEN
BEPFLANZTE FLÄCHE



WASSERGEBUNDENE
FLÄCHE - ZUFABRT



GETEEERTE FLÄCHE -
VERKEHRSFLÄCHE



BAUM



Böschung als Grenze zur bewirtschafteten Ackerfläche



Ehemalige Försterei

Anlage 2 zur Begründung

Durch Satzungen festgesetzter "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" Piskowitz
Innenbereich / Außenbereich



 Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich
Stand 18.08.2011

Gemeinde Nebelschütz



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Piskowitz – Rosenthaler Weg"

Am 20.12.2012 wurde die Ergänzungssatzung "Piskowitz – Rosenthaler Weg" durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nebelschütz als Satzung beschlossen.

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 570, 58/4 und 642 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Piskowitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Piskowitz 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

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 Ergänzungsf lächen beim Planvollzug sichergestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Weder im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, noch während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurden Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen.

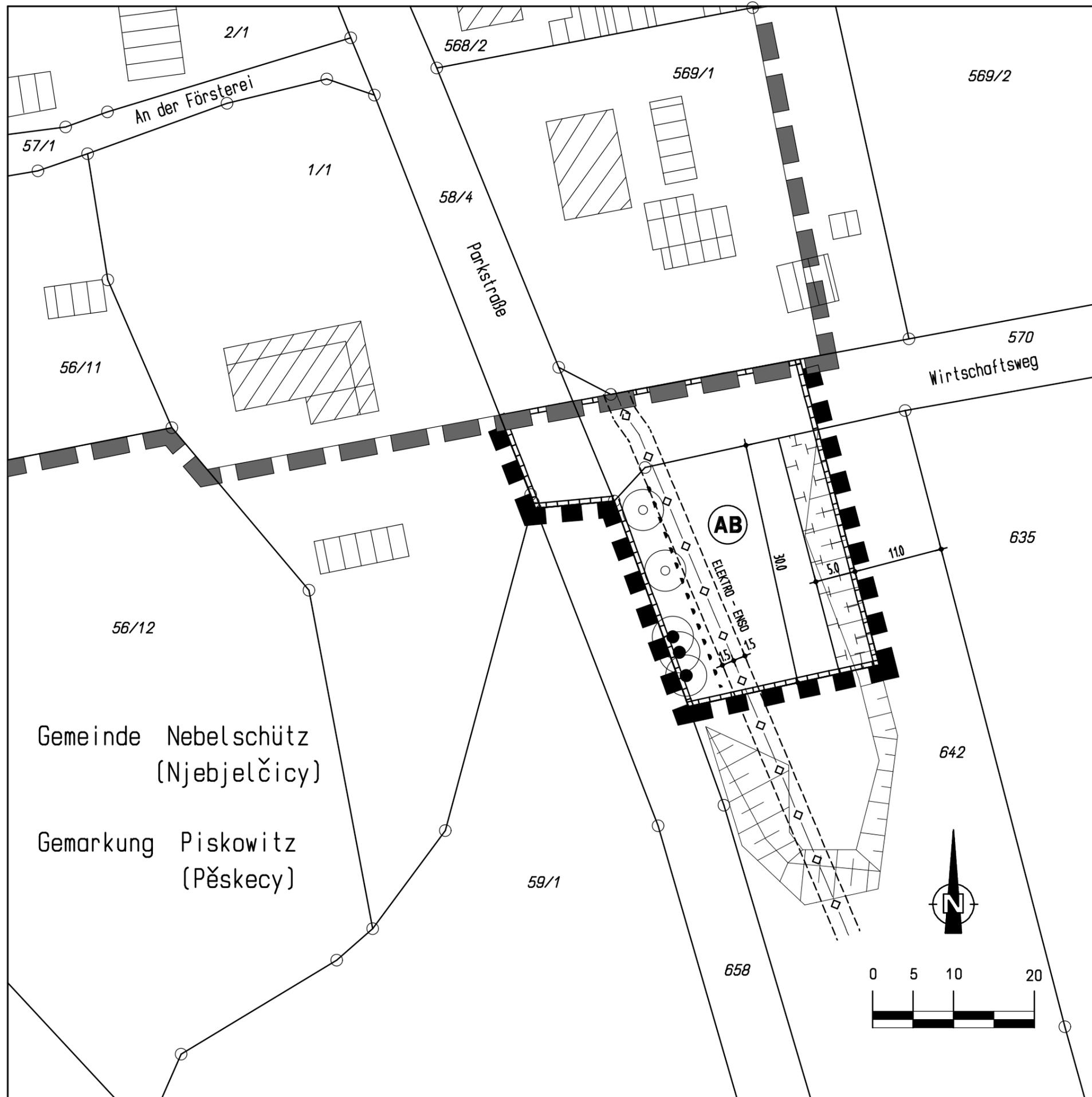
Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt.

Nebelschütz, den *19.03.2013*


Zschornak
(Bürgermeister)

Gemeinde Nebelschütz
gmejna Njebjelčicy
Hauptstraße 9
01920 Nebelschütz



Gemeinde Nebelschütz
(Njebjelčicy)

Gemarkung Piskowitz
(Pěskecy)

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

6. Verkehrsflächen

- • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsleitungen

- ◇—◇— Unterirdisch (nachrichtlich)
hier: Elektroversorgungsleitung - 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

- 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

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (nachrichtlich). Hier: Elektroleitung

- ▨ Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

- 642 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

- Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 1 LAGEPLAN M. 1 : 500 zur Ergänzungssatzung "PISKOWITZ- Rosenthaler Weg"

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