



Einbeziehungssatzung

"Wendischbaselitz – Nördlicher Ortsrand"



BEGRÜNDUNG
Juni 2016



INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite 2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
II. Ziel und Zweck	Seite 3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 4
IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite 5
V. Voraussetzung für die Aufstellung	Seite 6
• Anlass des Aufstellungsbeschlusses	
• Geordnete städtebauliche Entwicklung	
• Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien	
• Bergwerkseigentum 3071	
• Erschließung	
• Altstandort	
• Vorhaben / Pflicht zur Umweltprüfung	
• Anhaltspunkt für Beeinträchtigungen	
• Belange der Landwirtschaft	
VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite 9
• Art und Maß der baulichen Nutzung	
• Verhältnis zur Nebelschützer Straße K9230	
• Bauweise	
• Grünordnerische Festsetzungen	
VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite 9
• Bodenschutzwirksamer Ausgleich	
• Zuordnung der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich	
VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB	Seite 11
IX. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite 11
• Archäologische Belange	
X. Flächenbilanz	Seite 12
XI. Bodenordnung	Seite 12

Anlage zur Begründung

Anlage 1	Bestandsaufnahme -Stand August 2015-
Anlage 2	Durch Satzungen festgesetzter "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" Wendischbaselitz Innenbereich / Außenbereich – Stand März 2013
Anlage 3	Maßnahmen zum Ausgleich auf dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 262 außerhalb des Geltungsbereiches

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss		27.08.2015
Billigung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung		27.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 u. § 34 Abs. 6 BauGB	05.10.2015 -	26.10.2015
Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 u. § 34 Abs. 6 BauGB	02.10.2015 -	26.10.2015
Erörterung der Äußerungen		25.02.2016
Mitteilung der Entscheidung		
Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB		25.02.2016
Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB		25.02.2016
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	28.04.2016-	16.05.2016
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	28.04.2016- bzw.	16.05.2016 30.05.2016
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen		09.06.2016
Mitteilung der Entscheidung	keine	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		09.06.2016

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



BEGRÜNDUNG

(gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Nördlicher Ortsrand"

Satzung für den Ortsteil Wendischbaselitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Wendischbaselitz – Nördlicher Ortsrand".

Juni 2016

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 27.08.2015 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Nördlicher Ortsrand" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, die Flurstücke Nrn. 262, 275 und 278/1 teilweise. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage 1 der Satzung) eingezeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

II. Ziel und Zweck

Durch die Einbeziehungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 262, 275 und 278/1 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen.

Der Geltungsbereich liegt nach der Klarstellungssatzung im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Die überplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an den bereits bebauten Grundstücken, lässt sich erkennen, dass es sich um eine Abrundung handelt und dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

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

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplanung

Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien weist westlich und nördlich der derzeitigen Siedlungsfläche ein Vorranggebiet - oberflächennahe Rohstoffe - Kaolin (Kao 6 - Piskowitz-Südwest) aus. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ragt geringfügig (ca. 4 m, siehe Anlage 1 der Begründung) in den im Grunde freizuhaltenden 150 m breiten Puffer hinein.

Bergwerkseigentum 3071

Westlich und nördlich der derzeitigen Siedlungsfläche befindet sich das Bergwerkseigentum 3071 "Piskowitz Feld 4" (Bodenschatz: Kaolin für Papier-, Keramik- oder Feuerfestindustrie). Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ragt geringfügig (ca. 2,5 m, siehe Anlage 1 der Begründung) in die Fläche des Bergwerkseigentums hinein.

Flächennutzungsplan

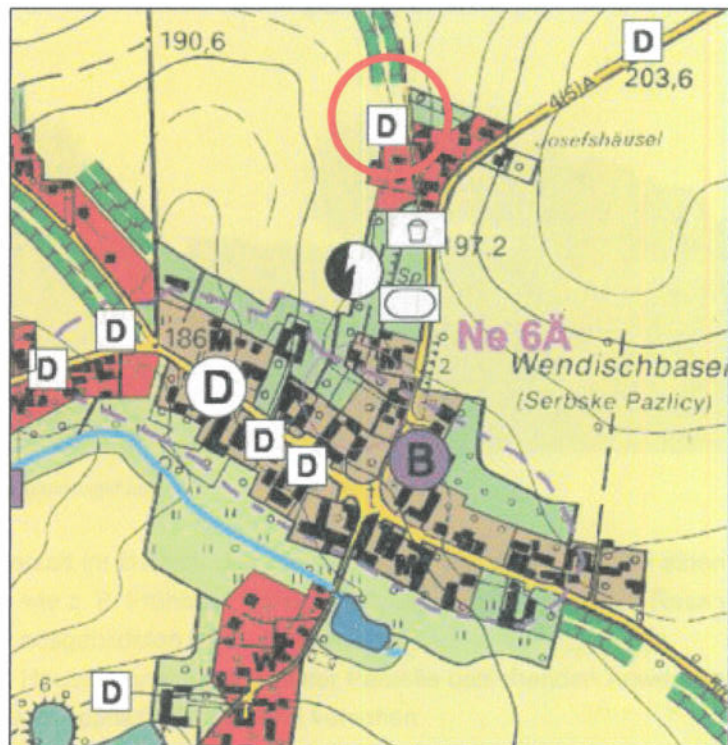
Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" entwickelt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Einbeziehungssatzung folgendes dar:

- Wohnbauflächen, überlagert mit der Kennzeichnung einer Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese Einzelanlage stand außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung auf einem angrenzenden Flurstück.
- Verkehrsfläche

Angrenzend zur Einbeziehungssatzung werden folgende Flächen dargestellt:

- Südlich und östlich Wohnbauflächen
- Im Westen Flächen für die Landwirtschaft
- und im Norden Flächen für die Landwirtschaft, u. a. teilweise als Obstwiese.



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan
Gemeinde Nebelschütz, Ortsteil Wendischbaselitz

Archäologische Belange

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

Trinkwasserleitung

Im nördlichen Bereich des zukünftigen Baugrundstücks befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung 50 PE der ewag kamenz.

Gestaltungssatzung

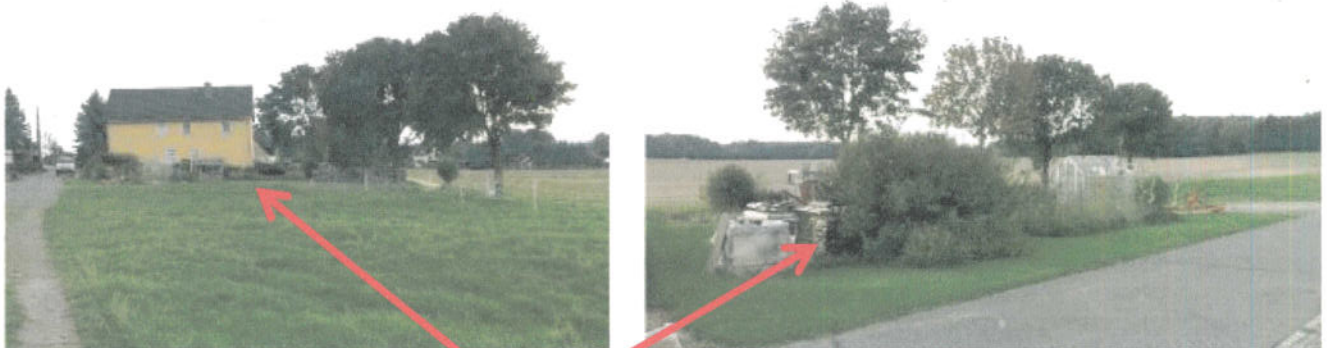
Die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Wendischbaselitz gilt bereits für die östlichen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sowie für die angrenzenden Baugebiete und ist einzuhalten.

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

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

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt im nördlichen Teil Wendischbaselitz am Sportplatzweg, am Ortsrand, und grenzt im Westen an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, im Norden, getrennt durch Nutzgärten und artenarmes, regelmäßig gemähtes, Intensivgrünland/Rasenflächen, an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden und Osten an durch Wohnbebauung geprägte Anwesen. Dieser Bereich ist als Wohnbaufläche zu bewerten.



Blick nach Süden

Ergänzungsfläche

Blick nach Westen

Die zu überplanende Fläche selbst ist derzeit im Bereich des Flurstücks Nr. 262 geprägt durch einen Hausgarten mit kleinsten Nebenanlagen, wie z. B. Frühbeet, durch einen regelmäßig gemähten Rasen und einer als wassergebundenen Fläche ausgebildeten PKW-Abstellfläche.

Der Teil des Flurstücks 287/1 ist Teil des Hausgartens des auf dieser Parzelle bestehenden Anwesens und ist entsprechend bepflanzt und mit einer gepflasterten Zufahrt versehen.

Die Flächen werden über den, mit einer Asphalttragdeckschicht versehenen, Sportplatzweg erschlossen.



V. Voraussetzung für die Aufstellung

Anlass des Aufstellungsbeschlusses

Auf Antrag einer Nebelschützer jungen Familie, einen Teil des Flurstücks Nr. 262 in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einzubeziehen, wurde die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Da das zukünftige Baugrundstück nach der bestehenden Klarstellungssatzung nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angehört, jedoch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung erforderlich.

Nach Realisierung der Abrundung wird ebenfalls der westliche Teil des Anwesens Flurstück Nr. 287/1 nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen sein, dem zu Folge wurde der Geltungsbereich ausgedehnt.

Ziel der Gemeinde Nebelschütz ist es, den Ortsteil Wendischbaselitz entsprechend dem Eigenbedarf weiterzuentwickeln und der einheimischen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit anzubieten, dort weiterhin leben zu können und damit 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 "Straßendorf mit Einzelgehöften" und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. weiterentwickelt wird.

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

Ausschnitt Übersichtskarte Innenbereich / Außenbereich Stand 16.03.2013 (siehe Anlage 2) mit Eintragung der Einbeziehungsfläche



Geordnete städtebauliche Entwicklung

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

Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien

Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien weist westlich und nördlich der derzeitigen Siedlungsfläche ein Vorranggebiet - oberflächennahe Rohstoffe - Kaolin (Kao 6 - Piskowitz-Südwest) aus. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ragt geringfügig (ca. 4 m, siehe Anlage 1 der Begründung) in den im Grunde freizuhaltenden 150 m breiten Puffer hinein.

Da die Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem Puffer, die sich aus der Übertragung des Puffers aus dem 10.000 Maßstab in den 500 Maßstab ergibt, geringfügig ist, geht die Gemeinde Nebelschütz davon aus, dass daraus keine Beeinträchtigungen für das Vorhaben zu erwarten sind und dass dennoch die Ziele der Raumordnung im Grunde berücksichtigt sind.

Im Vorentwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien ist das ehemalige Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe Kaolin Kao 6 nunmehr als Vorranggebiet langfristige Sicherung von Rohstofflagerstätten Kaolin Kao 46 festgelegt. Die Abgrenzung ist dabei im südlichen Bereich zur Ortslage Wendischbaselitz unverändert zum jetzigen Vorranggebiet.

Der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien nimmt am 07.10.2015 wie folgt Stellung: "Auf Grund der nicht flächenscharfen Abgrenzung verbleibt für die Gemeinde ein gewisser Ausformungsspielraum. Unter Bezug auf den räumlichen Konkretisierungsrahmen und in Anbetracht der sinnvollen Arrondierung der Ortslage Wendischbaselitz in diesem Bereich ist die geplante Satzung „Wendischbaselitz - Josefhäusel" mit dem Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe Kao 6 vereinbar."*

** Die Bezeichnung der Satzung wurde seit der Stellungnahme von "Wendischbaselitz - Josefhäusel" auf "Wendischbaselitz - Nördlicher Ortsrand" geändert.*

Bergwerkseigentum 3071

Westlich und nördlich der derzeitigen Siedlungsfläche befindet sich das Bergwerkseigentum 3071 "Piskowitz Feld 4" (Bodenschatz: Kaolin für Papier-, Keramik- oder Feuerfestindustrie). Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ragt geringfügig (ca. 2,5 m, siehe Anlage 1 der Begründung) in die Fläche des Bergwerkseigentums hinein.

Da die Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem Bergwerkseigentum 3071, die sich aus der Übertragung des Bergwerkseigentums aus dem 2.500 Maßstab in den 500 Maßstab ergibt, geringfügig ist, geht die Gemeinde Nebelschütz davon aus, dass keine Einwirkungen auf das Vorhaben zu erwarten sind.

Das Sächsische Oberbergamt ist am Verfahren beteiligt worden und nahm wie folgt Stellung:

"Ein kleiner Teil im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentums 3071 "Piskowitz Feld 4" (Bodenschatz: Kaolin für Papier-, Keramik- oder Feuerfestindustrie) für die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Schönhauser Allee 120 in 10437 Berlin. Einwirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten."

Erschließung

Die Fläche der Einbeziehungssatzung ist bereits über den Sportplatzweg, eine Gemeindestraße, erschlossen. Die Erschließung des Grundstücks mit Gas, Elektrizität und Medien ist möglich, da diese Leitungen bereits im Sportplatzweg liegen.

Trinkwasser

Im nördlichen Bereich des zukünftigen Baugrundstücks befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung 50 PE der ewag kamenz. Der Anschluss des zukünftigen Baugrundstücks über diese Trinkwasserleitung ist aufgrund der vorhandenen Leitungsdimension nicht möglich. Zur Absicherung der Trinkwasserversorgung ergeben sich zwei Varianten. Die ewag kamenz teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2016 mit, dass die Entscheidung zur Realisierung der Variante 1 oder Variante 2 und die damit



verbundene Trassenführung zwischen der Gemeinde Nebelschütz bzw. dem zukünftigen Investor und der ewag kamenz abzustimmen und in einem Erschließungsvertrag zu regeln ist.

Innerhalb des Sportplatzweges liegt bereits der Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Obere Schwarze Elster – Freispiegelkanal, DN 200 PP-R. Das Netz ist geringfügig zu ergänzen, da der Kanal in Höhe des südlich gelegenen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 261 endet. Das anfallende Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung vorzunehmen. Eine Entsorgung des Regenwassers über den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Um die Neuversiegelung möglichst gering zu halten, wird für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen festgesetzt, dass ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind. 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. Die ermittelte Löschwassermenge kann im Löschteich, in rund 540 m Entfernung, nachgewiesen werden. Eine Entnahme aus dem Löschwasserteich ist möglich, da die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz im Besitz einer TS8 Tragkraftspritze ist und ausreichend Schläuche vorhanden sind. In der Alarm- und Ausrückordnung ist verankert, dass im Gefahrenfall ausreichend Personal im ersten Anmarsch vorhanden ist, um die Löschversorgung über diese lange Wegstrecke zum Löschwasserteich sicherzustellen. Das Personal wurde hierfür ausgebildet. Weiterhin besitzt die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz ein Tanklöschfahrzeug TLF 8/16 mit 2,2 m³ Wasser für die Erstbekämpfung, welches jedoch für die Löschwasserbereitstellung nicht mit angerechnet wird.

Die Bewegungsfreiheit und die Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte sind gewährleistet.

Altstandort

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

Vorhaben / Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung

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

Belange der Landwirtschaft

Die Einbeziehungssatzung überplant einen Teil des Flurstücks Nr. 262, welches derzeit als Nutzgarten genutzt wird und somit keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Aufgrund der im westlichen 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 etwas zu minimieren, wurde entlang der Landwirtschaftsflächen die Pflanzung von zwei weiteren Obstbäumen, als Ergänzung der bestehenden Randeingrünung, festgesetzt. Der Standort der zu pflanzenden Bäume 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 Wohnbaufläche zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären und dass Beeinträchtigungen durch Emissionen aus dem geplanten Gebiet in den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Bauweise

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

Grünordnerische Festsetzungen

Am westlichen Rand der neuen Baufläche, südlicher Teil des Flurstücks Nr. 262, ist durch Planzeichen die Erhaltung des bestehenden Obstbaums und die Pflanzung von zwei weiteren, als Ergänzung der Randeingrünung, festgesetzt. Zusätzlich ist durch Textfestsetzung die Pflanzung von 4 Laubbäumen / Obstbäumen, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, an den westlichen und nördlichen Grenzen des selben Grundstücks, nördlicher Teil des Flurstücks Nr. 262, siehe Anlage 3 der Begründung, festgeschrieben. Hierdurch wird der Übergang der Landwirtschaftsflächen zu den Siedlungsflächen durch einen Obstschleier gestaltet. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen ebenfalls zur Minimierung der 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 Nutzungen, ist die Auswirkung auf die Landschaftspotentiale als gering einzustufen. Aufgrund des Standortes des Flurstücks Nr. 262, Abrundung, hat die Einbeziehung des Grundstücks keinen nennenswerten Einfluss auf das Landschaftsbild.

Die überplante Fläche ist bereits durch die zweiseitig angrenzende Bebauung vorbelastet. Es sind aufgrund der Satzung nur Eingriffe auf dem Flurstück Nr. 262 zu erwarten. Auf den weiteren Flächen sind keine zusätzlichen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, zu erwarten.

Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klima- haushalt verloren. Mit der Pflanzung von zwei Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches und von vier weiteren außerhalb des Geltungsbereiches wird die Durchgrünung des Baugebietes weiterhin gesichert und der Eingriff in das Ortsbild minimiert.

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

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung ist eine angemessene Frist - bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode - festgesetzt, um die vorgeschriebenen Anpflanzungen vorzunehmen. Diese Zeiteingabe ist erforderlich, um zu gewähren, 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.

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 Einbeziehungssatzung und in der näheren Umgebung sowie in der Ortsgemeinde Nebelschütz nicht vorhanden.

Für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen ist die Verwendung von ausschließlich wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Der Verursacher von Eingriffen ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vollversiegelung der Außenanlagen ist vermeidbar, da die Möglichkeit besteht, diese wasserdurchlässig zu gestalten. Die Neuversiegelung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Diese Festsetzung dient als Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenverhältnissen und ebenfalls dem bodenschutzwirksamen Ausgleich im Sinne des § 5 BBSchG und ist erforderlich, da ansonsten in der Satzung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Form einer adäquaten Entsiegelung enthalten wäre.

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

- Einbeziehung einer vorbelasteten Fläche
- Festlegung der Bauweise
- Realisierung des Ausgleichs am Standort des Eingriffs
 - Erhaltung eines Baumes
 - Pflanzung von 2 Obstbäumen
- Realisierung des Ausgleichs unmittelbar in der Nähe
 - Pflanzung von 4 Laubbäumen/Obstbäumen
- Einbindung in den Landschaftsraum und Einfügen in das Ortsbild
- Erweiterung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Wendischbaselitz.

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

Zuordnung Maßnahmen zum Ausgleich

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Teil des Flurstücks Nr. 262, Gemarkung Wendischbaselitz, Gemeinde Nebelschütz, welcher in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz 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 Wendischbaselitz beschlossen. Die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Wendischbaselitz gilt bereits für die östlichen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sowie für die angrenzenden Baugebiete.

Durch Festsetzung erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung, damit diese für das gesamte Plangebiet gültig und einzuhalten ist. Weitere gestalterische Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

IX. Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

Archäologische Belange

Das gesamte Areal des 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.

Trinkwasserleitung

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

X. Flächenbilanz

Flächenberechnung Bestand				
Öffentliche Verkehrsfläche	Flurst. Nr. 275 teilweise		1,51 ar	17,3 %
Wohnbaufläche (Hausgarten)	Flurst. Nr. 278/1 teilweise		1,18 ar	13,5 %
Fläche für die Landwirtschaft (Hausgarten, Nutzgarten) Flurst. Nr. 262 teilweise	Nutzgarten	3,12	6,03 ar	69,2 %
	Rasen	2,31		
	Wassergebunden Parkplatz	0,34		
	Bauliche Anlagen	0,26		
Geltungsbereich gesamt			8,72 ar	100 %

Flächenberechnung Planung				
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	Flurst. Nr. 275 teilweise		1,51 ar	17,3 %
Wohnbaufläche (Bestand)	Flurst. Nr. 278/1 teilweise		1,18 ar	13,5 %
Wohnbaufläche (neu)	Flurst. Nr. 262 teilweise		6,03 ar	69,2 %
Geltungsbereich gesamt			8,72 ar	100 %

XI. Bodenordnung

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

Nebelschütz, den 16. 12. 2016

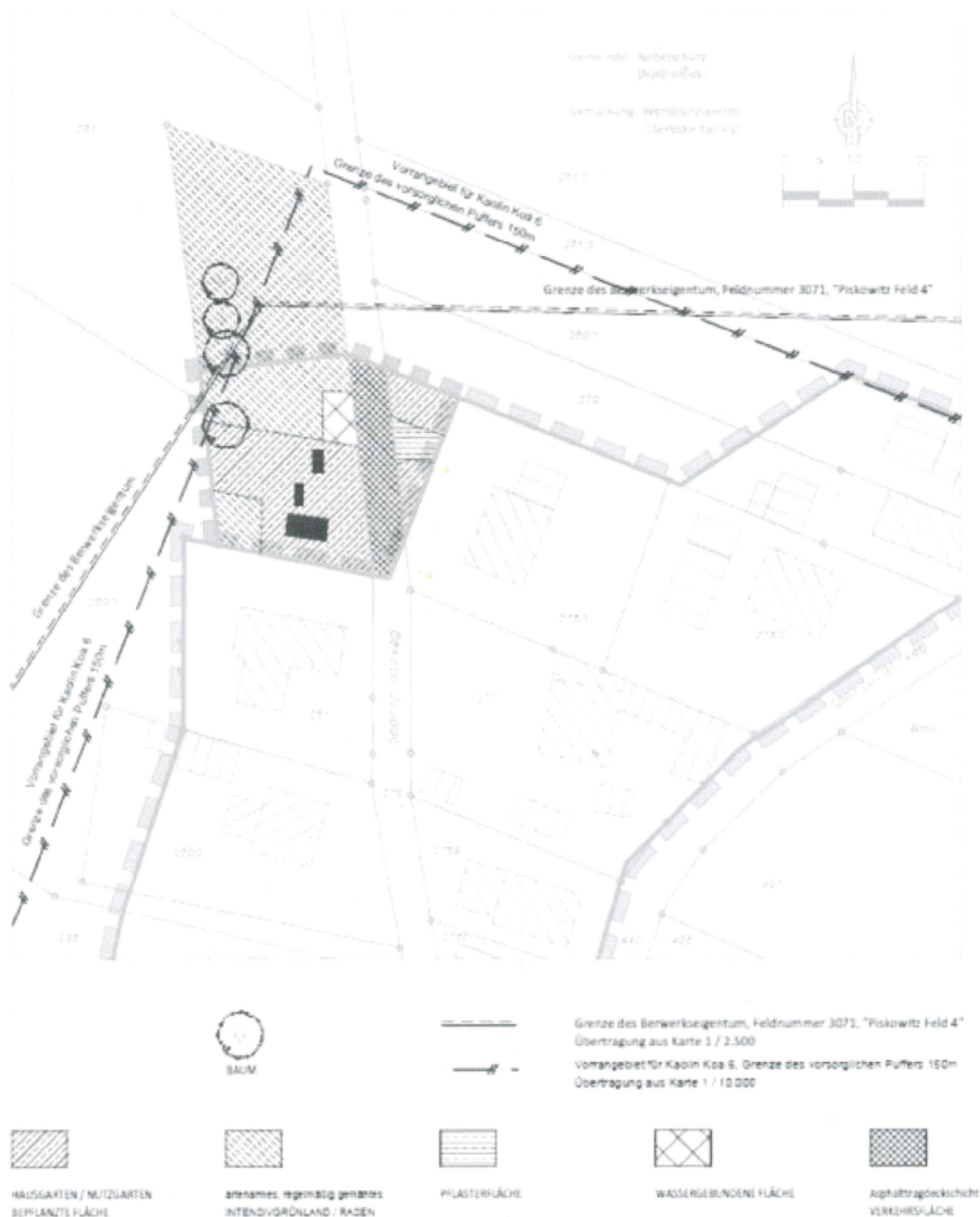
Albig, den 2016


Zschornak
(Bürgermeister)

Bultel
(Architekt)

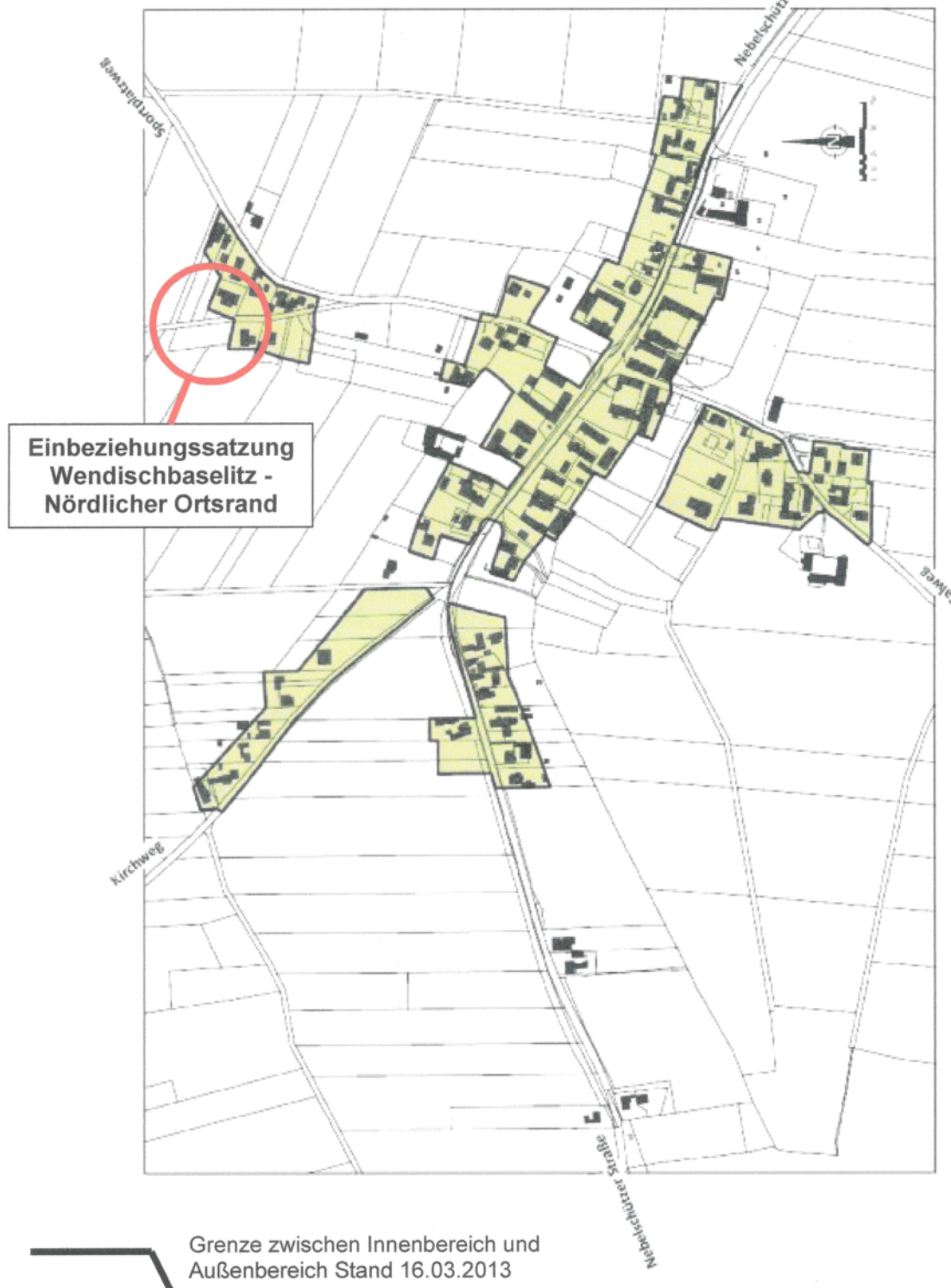
Anlage 1 zur Begründung

BESTANDSAUFNAHME - Stand August 2015



Anlage 2 zur Begründung

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



Maßnahmen zum Ausgleich auf dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 262, außerhalb des Geltungsbereiches



Zu pflanzender Laubbaum / Obstbaum, siehe Textfestsetzung

Gemeinde Nebelschütz



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zur Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Nördlicher Ortsrand "

Am 09.06.2016 wurde die Einbeziehungssatzung "Wendischbaselitz – Nördlicher Ortsrand " durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nebelschütz als Satzung beschlossen.

Durch die Einbeziehungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 262, 275 und 278/1 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz 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 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, 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

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.

Zum Entwurf Stand Februar 2016 bestanden seitens des Landratsamtes Bautzen, nach Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, keine Anregungen.

Nebelschütz, den 16.12.2016

Zschornak
(Bürgermeister)

