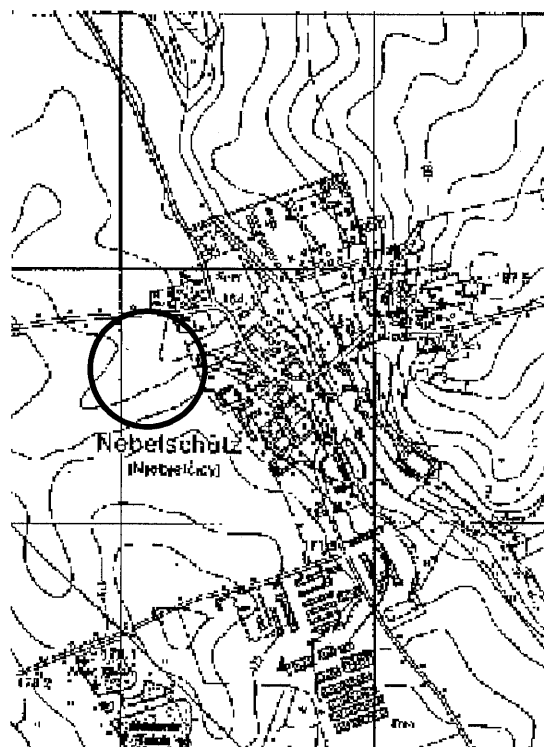


*Gemeinde Nebelschütz*  
*Gmejna Njebjelčicy*



**BEBAUUNGSPLAN**

**NEBELSCHÜTZ –  
Am Salkateich**



**BEGRÜNDUNG**  
November 2007

G.P.L. BULTEL, Architekt

## INHALTSVERZEICHNIS

	Verfahrensstand	Seite	2
I.	Geltungsbereich	Seite	3
II.	Ziel und Zweck	Seite	3
III.	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	4
IV.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite	5
V.	Nutzungsgliederung	Seite	6
VI.	Umweltbericht	Seite	6
VII.	Umnutzung von Landwirtschaftsflächen	Seite	8
VIII.	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	9
	▪ Art der baulichen Nutzung		
	▪ Maß der baulichen Nutzung		
	▪ Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		
	▪ Mindestgröße der Baugrundstücke		
	▪ Nebenanlagen und Garagen		
	▪ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		
	▪ Erschließung		
	▪ private Grünflächen		
	▪ Grünordnerische Festsetzungen		
IX	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite	20
	▪ Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich		
	▪ Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich		
X.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO	Seite	21
XI.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	Seite	22
XII.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	22
XIII.	Bodenordnung	Seite	23
XIV.	Flächenbilanz	Seite	23
XV.	Erschließungskosten	Seite	24

### Übersicht Anlagen

Anlage 1	Bemessungsgrundlage der First- und Traufhöhe	Seite	25
Anlage 2	Gestaltungssatzung Ortsteil Nebelschütz	Seite	26
Anlage 3	Pflanzliste	Seite	31
Anlage 4	Grobplanung Salkateich	Seite	32

## VERFAHRENSSTAND

### Bebauungsplan "Nebelschütz - Am Salkateich" der Gemeinde Nebelschütz

Aufstellungsbeschluss	26.05.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	04.06.1998 bis 11.06.1998
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	18.11.1999 bis 25.11.1999
Erörterung der Anregungen	30.11.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	26.04.2001 bis 04.06.2001
Erörterung der Anregungen	11.10.2001
1. Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.03.2002 bis 26.04.2002
Erörterung der Anregungen	27.06.2002
2. Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB	30.09.2002 bis 14.10.2002
Erörterung der Anregungen	29.06.2006
3. Offenlegungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 BauGB	04.01.2007 bis 09.02.2007
Erörterung der Anregungen	01.03.2007
4. Offenlegungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 BauGB	29.05.2007 bis 15.06.2007
Erörterung der Anregungen	27.09.2007 und 29.11.2007
Satzungsbeschluss	29.11.2007

## **Gemeinde Nebelschütz**

### **B E G R Ü N D U N G**

(Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan "**Nebelschütz - Am Salkateich**"  
November 2007

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 26.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nebelschütz - Am Salkateich" beschlossen.

#### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Blatt 1 die Parzelle Nr. 124/2, 135/3, 135/4, 135/5, 135/6, und die Parzellen 124/1, 135/1 und 472/1teilweise.

##### Änderung des Geltungsbereiches

Nach Erörterung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Oktober 2001, (fehlender Flächennutzungsplan) wurden die ursprünglichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes neu definiert und u. a. festgelegt, dass von den drei vorgesehenen Bauabschnitten zunächst nur der erste im Verfahren fortgeführt werden soll.

Nach Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die dargestellte Fläche für Gemeinbedarf erweitert (3. Offenlage). Aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmisionswerte im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde diese Fläche nun nicht mehr überplant. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.

#### **II. Ziele und Zwecke**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Mischgebietes, um der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland und Gewerbeflächen nachzukommen, sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, welche infolge der Baugebietsausweisung erforderlich sind. Sie ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Dabei soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet und geleitet werden. Insbesondere soll eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, um eine geordnete Erschließung und Bebauung (Neubau, Umbau und Anbau) für die bebauten und unbebauten Grundstücke zu gewährleisten und um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

### III. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan (29.05.2006) stellt im Bereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Regionalplan

Der Regionalplan weist an dieser Stelle aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus.

#### Archäologische Belange

Im Bereich des Bebauungsplans bestehen Auflagen, die nach dem SächsDschG festgesetzt sind (archäologische Grabungen).

#### Bauschutzbereich

Bauschutzbereich des Flugplatzes Kamenz

#### Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Das von zwei Bäumen eingerahmte Kreuzifix, am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, unterliegt dem Denkmalschutz.

#### Elektroleitungen

Am nördlichen Rand des Baugebietes verläuft eine oberirdische Elektroleitung.

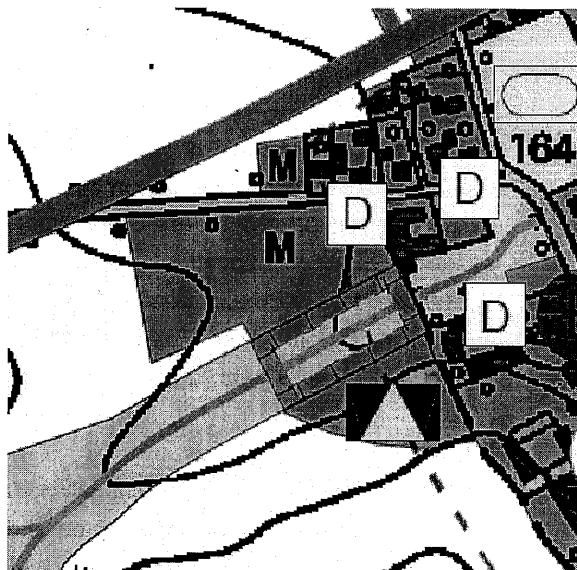
#### Drainage

Am östlichen Rand des Baugebietes verläuft innerhalb des bestehenden Wirtschaftsweges eine Drainage.

#### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Flächennutzungsplanentwurf  
Ausschnitt Nebelschütz



## IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes

### Geographische Lage

Das Baugebiet liegt im Westen der Ortslage des Hauptorts Nebelschütz. Es entwickelt sich nördlich einer Senke (ehemaliger Graben) zwischen den Höhenlinien 165m ü. N.N und 168m ü. N.N.

### Geologische Situation

Die Gemeinde Nebelschütz gehört zu dem Lausitzer Hügelland. Sie ist Teil der Kamenzer Berge. Im Baugebiet liegen unter der Mutterbodendecke, fluviatile und bzw. oder glazifluviatile Sande und Kiese mit lokal schluffigen Einlagerungen (Piskowitzer Elbelauf). Das Liegende wird durch Granodiorit-Kaolin gebildet. Im Bereich der Senke (Graben) sind Sand, Schluff und toniger Schluff, meist in Wechsellagerung (Auelehm) in maximaler Stärke von 1m zu finden. Diese Böden sind hochwertige Ackerflächen mit einer Ackerzahl >50.

### Klima

Die mittlere Häufigkeit der jährlichen Windrichtungen ist mit ca. 22% der Westen und mit ca. 15% der Süd-Osten. Ebenfalls sehr häufig treten Südwestwinde (ca. 11%), Südwinde (ca. 10%) und Nordwestwinde (ca. 10%) auf. Die mittlere, wirkliche jährliche Lufttemperatur lag bei 8,5°. Die jährliche Niederschlagshöhe beträgt 660mm im Mittel.

### Nutzungssituation

Das Baugebiet grenzt:

- im Norden, getrennt durch die Nebelschützer Straße (Kreisstraße K 9230 mit Fuß- und Radweg), an das geplante Mischgebiet "Nebelschütz - An der Schmiede",
- im Osten an den Ortsrand. Dieser Ortsrand ist durch umgenutzte ehemalige Wirtschaftsgebäude geprägt. Diese Wirtschaftsgebäude gehören zu Gehöftanlagen, deren Wohn- und Wirtschaftsbereiche zur Hauptstraße hingerrichtet sind. Diese Bebauung wird als gemischte Baufläche bewertet,
- im Süden an intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen und entwickelt sich in rund 480m Entfernung von der Schweinezuchtanlage „Sauenzuchtanlage Nebelschütz GmbH“,
- im Westen an intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen und einen renaturierten Graben mit Vernäsungszone (Ausgleichsmaßnahme für die S102) und entwickelt sich in rund 290m Entfernung zur Ortsumgehung Kamenz -S102-,

Das Plangebiet ist unbebaut und wird hauptsächlich als Ackerfläche (8100m<sup>2</sup>) intensiv genutzt. Neben einer Grünlandfläche von rd. 5200m<sup>2</sup>, die zum Teil als Lagerfläche genutzt wird, besteht ein geschotterter Weg von rd. 200m<sup>2</sup>. Ein verrohrter ehemaliger Graben durchquert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden. Eine Feldzufahrt von der K 9230 zum Grundstück ist bereits vorhanden.

### Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl dem Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz, als auch dem Regierungspräsidium Dresden, Umweltfachbereich keine Alttablagerungen, Altstandorte schädliche

Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt.

## V. Nutzungsgliederung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

1. Mischgebiete im Norden zwischen der K9230 und dem Graben.
2. Am Graben, eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

## VI. Umweltbericht

Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt worden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersuchte der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und FFH-Verträglichkeitsprüfung (Umweltbericht Okt. und Dez. 2006; Grünordnungsplan Vorentwurf März 2001, Entwurf Oktober 2001, Nov. 2006 und April 2007, Dipl.-Ing. Architekt Palme und Dipl.-Ing. Landespflegerin Melzer) das vorhandene ökologische Potential und die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, welche im Zuge der Baugebietsausweisung erfolgen werden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wiedergegeben.

Die im Umweltbericht formulierten Zielvorstellungen, die unabhängig von der geplanten Nutzung entwickelt worden sind und die angeregten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen, sind in den Bebauungsplan integriert, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens festsetzbar sind und infolge einer Abwägung nicht verändert worden sind:

### **Umweltbezogene und gestalterische Zielvorstellungen**

#### *Bereich Naturschutz und Landschaftspflege*

- Schaffung von Vernetzungsstrukturen durch naturnahe Gestaltung der Grünflächen. Der angestrebte Biotopverbund zwischen Pfarrbusch über die Teiche zum Jauerbach wird durch die Grabenöffnung im Plangebiet gesichert.
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers
- Minimierung der Versiegelung der Flächen anstreben, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Entwicklung extensiv nutzbarer kleinstrukturierter Bereiche (Extensivgrünland parallel zum Graben)
- Begrünung von Wänden, Mauern, Stellplätzen zur Vergrößerung der biologisch aktiven Flächen

#### *Bereich Orts- und Landschaftsbild*

- Starke Eingrünung der Gebäudekomplexe zur Einbindung dieser in die Landschaft.
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen

### **Vermeidungs- bzw. Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

#### *Oberflächenwasserabführung*

- Zurückhaltung des Regengengwassers von den Dachflächen im Gebiet und Versickerung vor Ort bzw. bei Starkregen Ablauf und Versickerung des überschüssigen Wassers in die Wiesenmulde.

- Reduzierung der Versiegelung von Flächen (Fußwege, Stellplätze)

#### *Oberbodensicherung*

- Abtragung des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme und Wiederverwendung

#### *Vegetationspflege*

- Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten

#### *Pflanzgebote*

- Torbäume an den Stichstraßen der einzelnen Hofanlagen
- Baumpflanzung an der Planstraße A
- Baumpflanzung am Graben
- Obstbäume als westliche Ortsrandeingrünung
- Vertikalbegrünung

#### *Ausgleich*

- innerhalb des Plangebietes, Wiederherstellung und Aufwertung des Biotopsverbundes

#### *Frist für die Ausgleichsmaßnahme*

- spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme

#### *Monitoring*

- Die Gemeinde wird die Ausführung der Pflanzmaßnahmen überwachen

#### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Da sich im Plangebiet weder FFH-Flächen oder Flächen nach der Vogelschutzrichtlinie befinden, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung nach diesen Kriterien nicht notwendig. Auch besonders geschützte Arten aus den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt, so dass auch aus diesen Gründen eine entsprechende Prüfung nicht notwendig ist.

#### **Zusammenfassung**

Die Planaufstellung zieht damit keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich. Mit der Bachöffnung über 60 m kann ein sinnvoller Biotopverbund zwischen dem geplanten Teich und dem Graben östlich des Plangebietes entstehen. Mit den Planfestsetzungen im Baugebiet kann der Eingriff ausgeglichen werden.

## **VII. Umnutzung von Landwirtschaftsflächen**

Der Bebauungsplan überplant landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil (Flurstücke 124 und 135/1) von der Miltitzer Agrar GmbH bearbeitet werden. Die Pachtverträge enden zum 31.12.2009 für die noch von der Miltitzer Agrar GmbH gepachteten Flächen. Diese sieht, durch die Realisierung des Bebauungsplans, die wirtschaftliche Basis ihres Betriebes entzogen.

Die SZA Nebelschütz GmbH kritisiert, dass wieder landwirtschaftliche Nutzfläche bebaut bzw. anderweitig verwendet werden soll. Sie ist als Tierproduktionsbetrieb und als Betreiber einer Biogasanlage von ausreichender Futterlieferung aus der unmittelbaren Umgebung angewiesen und sieht mit Sorge, wie die Verknappung der Rohstoffe und das damit verbundene erhöhte Transportaufkommen die Preise für diese in die Höhe treibt.

Die Gemeinde hat jahrelang keine neuen Baugebiete in dem Hauptort Nebelschütz ausgewiesen, um den Baulandbedarf durch die Modernisierung bzw. Umnutzung von baulichen Anlagen und durch Füllen vorhandener Baulücken nachzukommen. Beide Alternativen sind nahezu erschöpft, sodass die Gemeinde nun Bauland neu ausweisen muss, um der vorhandenen Nachfrage nachkommen zu können. Die Verlagerung von Neubaugebieten in „minderwertiges Grünland“, wie von der Miltitzer Agrar GmbH vorgeschlagen, hat sich als ungünstig erwiesen, da aus ökologischer Sicht diese Flächen mindestens gleichwertig sind wie die Flächen, die durch das Plangebiet in Anspruch genommen werden sollen. Diese Grünflächen haben jedoch innerhalb der Gemarkung eine geringere Ausdehnung; sie haben vielleicht heute den Anschein minderwertig zu sein, wenn sie aus der beengten Sicht der Wirtschaft bzw. der Landwirtschaft beurteilt werden.

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

Bei der Bewertung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB und 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.

Nach Reduzierung des Geltungsbereiches werden nur wenige Flächen überplant, die heute noch als Ackerflächen genutzt werden.

Der Gemeinde ist bewusst, dass eine privatrechtliche Regelung erforderlich wird, jedoch ist dies nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann durch das Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Die Miltitzer Agrar GmbH wurde seit Mai 2001 am Verfahren beteiligt, so dass sich der Betrieb auf die Realisierung der Planung frühzeitig vorbereiten kann bzw. konnte. Rechtzeitig vor Realisierung der Erschließungsmaßnahmen wird in Absprache mit den Eigentümern der Zeitpunkt des Beginnes der Maßnahme vereinbart.

Im Bebauungsplan sind Dränagen nachrichtlich übernommen worden. Auf der Ebene des Planvollzuges wird überprüft, inwieweit Drainagen betroffen und zukünftig noch erforderlich sind und bei Bedarf in Abstimmung mit den zuständigen Behörden wieder eingebunden werden sollen.

Der nordwestlichen Pflanzstreifen ist 7 m breit. Die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken (0,75m bzw. 3m) können dort eingehalten werden, 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 nicht aufgrund der Festsetzungen unterlaufen werden.

Das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht hier eindeutig vor den wirtschaftlichen Interessen der Miltizer Agrar GmbH. Die Interessen der Miltizer Agrar GmbH sind zwar betroffen, jedoch nicht in solchem Maße, dass sie aufgeben müsste. Eine unzumutbare Benachteiligung bzw. Einschränkung ihrer Rechte erfolgt nicht.

Das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde gegen die Interessen der SZA Nebelschütz GmbH abgewogen. Das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat hier Vorrang. Nach Reduzierung des Geltungsbereiches werden nur wenige Flächen überplant, die heute noch als Ackerflächen genutzt werden. Diese Reduzierung der Ackerfläche dürfte nur einen geringfügigen Einfluss auf die Preisgestaltung der Futtermittel haben.

## VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet spiegelt den Strukturwandel im ländlichen Raum und der Landwirtschaft. Die wachsende Nachfrage an Wohnbauland prägt die Entwicklung der Gemeinde. In diesem Fall besteht ebenfalls die Nachfrage an Flächen zu Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Nachfrage entsprechend wurden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausgewiesen. Die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist so abgestimmt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Aus städtebaulichen Gründe sind Tankstellen, die nach dem § 6 Abs.2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die Mischgebiete werden den neuen Ortseingang gestalten und prägen. Solche Anlagen am Ortseingang sind nur schwer in die Umgebung einzufügen und werden mit großer Wahrscheinlichkeit den gewünschten Dorfcharakter nicht erzielen können. Der Ausschluss wird nicht zu einer (starken) Einschränkung des Versorgungsnetzes innerhalb der Ortsgemeinde Nebelschütz führen.

In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nach dem § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig sind, gemäß §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden die Ziele, die dörfliche Struktur der Ortsgemeinde Nebelschütz (einer kleinen Landgemeinde) zu erhalten und städtebauliche Spannungen von vornherein nicht aufkommen zu lassen, befolgt.

Das Mischgebiet wurde gemäß § 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausgewiesen. Aus den gleichen o. g. Gründen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“

nicht Gegenstand des Bebauungsplans und demnach unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Verhältnis Mischgebiet / angrenzende Bebauung

Im Norden und Osten grenzt das Mischgebiet an gemischte Bauflächen, innerhalb denen Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen aus den angrenzenden Nutzungen ist nicht zu erwarten. Ebenso sind Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem geplanten Mischgebiet an den angrenzenden o. g. Nutzungen nicht zu erwarten. Es ist sogar davon auszugehen, dass sich der Betrieb, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, in das Baugebiet erweitern wird.

- Verhältnis Mischgebiet / K9230

Im Norden grenzt das geplante Mischgebiet unmittelbar an die K9230, die Verbindungstrecke von Nebelschütz nach Kamenz, mit Anschluss an Ortsumgehung Kamenz S102. Im Zuge der Realisierung der S102 wurde der Ausbau der Kreisstraße westlich von Nebelschütz neu gestaltet. Die Einmessung des aktuellen Verlaufs wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist diesem angepasst.

Um ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen, wurden auf Anregung des Staatlichen Umweltfachamtes (04.05.01) die Baugrenzen je nach Lage mit Abständen von 8,0 m, 12,0 m bzw. 10,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgeschrieben. Dies entspricht einem Mindestabstand von 20 m zur Straßenmitte, der nur in einem kurzen Bereich geringfügig unterschritten wird (19,25m). Zurzeit ist ein spürbarer Rückgang des Verkehrsaufkommens zu beobachten. Jedoch wären, ohne die Einhaltung des Abstandes, Entwicklungen denkbar, die an den Wohngebäuden zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 01 führen könnten. Weiterhin hat der Bauherr neben der Wahl der Nutzung, durch geschickte Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück und sonstige Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes, die Möglichkeit, die zukommenden Immissionen zu mindern. Eine Regelung in Form von Immissionsschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan soll nicht erfolgen.

- Verhältnis Mischgebiet / Ortsumgehung Kamenz S102

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, in einer Entfernung von rund 290m, verläuft die Ortsumgehung Kamenz S102. Wir gehen davon aus, dass keine Überschreitung der Richtwerte durch Verkehrsemissionen im Mischgebiet auftreten wird und somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Baugebiet entstehen werden. Eine Regelung in Form von Immissionsschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan soll nicht erfolgen.

- Verhältnis Mischgebiet / Schweinezuchtanlage

Das Mischgebiet entwickelt sich in rund 500 m Entfernung zur Schweinezuchtanlage „Sauenzuchtanlage Nebelschütz GmbH“. Aus der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes vom 04.05.2001 ist zu entnehmen, dass zur Errichtung des Mischgebietes keine Bedenken bestehen, wenn im Mischgebiet keine geruchsemitierenden Gewerbe angesiedelt werden. Um ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen, wurde die Anregung aufgenommen. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wurde festgesetzt, dass in den Mischgebieten geruchsemitierende Gewerbe unzulässig sind.

- Verhältnis Mischgebiet / Landwirtschaftsflächen

Aufgrund der im westlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit zeitweiligen saisonbedingten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Staub, Gerüche bzw. Lärm infolge der Flächenbewirtschaftung zu rechnen. Diese rufen in der Regel jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervor.

- Verhältnis Mischgebiet / Verkehrslandeplatz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Kamenz (Verkehrslandeplatz). In dem Baugebiet ist entsprechend mit gelegentlicher Fluglärmbelästigung zu rechnen. Jedoch gehören diese zu erwartenden Lärmimmissionen zu den zumutbaren Immissionen.

- Zusammenfassung Verhältnis zu den Randgebieten

Die Wahl der Ausweisung des Baugebietes erfolgte in Kenntnis der bestehenden Randbedingungen und der beabsichtigten Nutzung innerhalb des Baugebietes.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Aus planerischen Gesichtspunkten, insbesondere dem der städtebaulichen Gestaltung und dem des Bodenschutzes (Vermeidung von "Bodenversiegelung"), wurden die Grundflächenzahl (GRZ - 0,3) und die Geschossflächenzahl (GFZ - 0,6) in den Mischgebieten unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen und der ländliche Charakter der Ortsgemeinde Nebelschütz gewahrt bleiben. Für die Ermittlung der Grundfläche, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, trifft der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen der sich aus Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Grenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten wird weiterhin an Hand der Festsetzungskombination - Zahl der Vollgeschosse und zulässige Höhe baulicher Anlagen (siehe Anlage)- bestimmt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse -hier zwingend 2- und die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen, hier maximale Firsthöhe 10,0 m, maximale Traufhöhe 6,10 m, ist erforderlich, um eine harmonische Straßengestaltung zu erzielen, eine Eingliederung an die angrenzenden Baugebiete zu ermöglichen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Eine Anpassung der Gestaltung des Baugebietes an die alten Strukturen von Nebelschütz (Dreiseit- und Vierseithöfe) ist unmöglich und nicht beabsichtigt. Die damaligen Volumen der baulichen Anlagen, Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude, entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Der Bebauungsplan lehnt sich nur dem Hofcharakter an, d.h. durch die festgesetzten Baugrenzen und die Summen der baulichen Anlagen soll der Charakter dieser Höfe erzielt werden. Die Gemeinde Nebelschütz wird durch zweigeschossige Gebäude geprägt. Durch die Festsetzung „zwingend zweigeschossig“ wird verhindert, dass zu niedrige bauliche Anlagen, die sich nicht in den Ort einfügen würden, entstehen, wobei die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist. Der Ortsrand wurde immer durch zweigeschossige Gebäude geprägt. Dies soll weiterhin so bleiben, wobei eine Randeingrünung das Ortsbild mitgestalten soll. Der Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Traufhöhe ist das vorhandene Gelände, da in diesem Fall ein Bezug auf die geplante Erschließungsstraße aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb eines Baufensters -bis zu 1,0 m- als nicht für sinnvoll erachtet wird.

Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt vom Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gemäß SächsBO bindend. Die angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten nur insoweit, als sie nicht durch landesrechtliche bzw. bundesrechtliche Bestimmungen eingeschränkt werden.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgeschrieben. Sie soll für das Baugebiet kennzeichnend sein und in Verbindung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Erhaltung des ländlichen Charakters von Nebelschütz beitragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden eindeutig bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Fläche der Baugrundstücke, innerhalb der baulichen Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen, sind so begrenzt, dass dem Bauherrn ein großer Spielraum dafür eingeräumt bleibt, wie er die bauliche Anlage anordnet. § 23 Abs. 3 der BauNVO regelt, inwieweit ein Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden kann. Im Bebauungsplan werden keine weiteren Ausnahmen vorgesehen. Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt und ist gemäß SächsBO bindend.

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke, innerhalb der Mischgebiete, ist auf mindestens 500m<sup>2</sup> festgeschrieben. Durch diese Festsetzung soll die Parzellierung von an sich genügend großer Flächen in zu kleine Baugrundstücke verhindert werden und somit die erwünschte aufgelockerte Bebauung ermöglichen und den ländlichen Charakter wahren. Diese Festsetzung lässt Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht unberührt, in denen Mindestgrößen gefordert werden.

#### **Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sollen sich möglichst unauffällig in die Umgebung einfügen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden, sind in den Vorgärten zur Planstraße "A" nicht zulässig. Diese Nebenanlagen sind zur Kreisstraße K9230 hin bis auf die Grundstücksgrenze zulässig, da sie in einem größeren Abstand zur Fahrbahn der Kreisstraße K9230 errichtet werden. Garagen sind aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Verkehrssicherheit in den Vorgärten unzulässig.

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, in den Mischgebieten, ist auf zwei festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wären, durch die Nähe der Stadt Kamenz und der neuen S102, unerwünschte Umstrukturierungen der gewünschten städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und der Gemeinde Nebelschütz (einer kleinen Landgemeinde) zu befürchten. Bei der Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen könnte derzeit eine ausreichende infrastrukturelle Ausstattung des Ortes nicht gewährleistet werden (z.B. die Zahl der Kindergartenplätze).

#### **Erschließung**

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert.

#### - Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes wird durch die Planstraße "A" gewährleistet und zwar als Sammelstraße. Sie mündet in die Hauptstraße (K9230). Im Zuge der Realisierung der S102 wurde der Ausbau der Kreisstraße neu gestaltet. Die Einmündung der Erschließungsstraße des Plangebietes in die Kreisstraße ist berücksichtigt und als Feldzufahrt realisiert worden. Diese wurde nach Einmessung im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Planstraße "B", die den Fußweg am ehemaligen Ortsrand verlängert, dient ebenfalls der hinteren Erschließung der westlichen Grundstücke.

Die Ausfahrtsichtweiten sind im Plan nachgewiesen. Im Bereich der Einmündung der Planstraße „A“ in die Kreisstraße, wurden auf der übergeordneten Straße im Westen Geschwindigkeiten von 70 km/h und im Osten von 50 km/h zu Grunde gelegt. Entsprechend wurde die Schenkellänge auf 110m im Westen und 70m im Osten festgesetzt. Für die Zufahrt zu M13 wurden Geschwindigkeiten von 70 km/h zu Grunde gelegt und die Schenkellänge der Sichtfelder in der übergeordneten Straße auf 70 m festgesetzt. Die eingetragenen Sichtfelder weisen nach, dass die erforderlichen Anfahrtsichten gewährleistet sind, wenn diese freigehalten werden (außer hochstämmige Bäume). Sie liegen jedoch zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches und haben dort somit keinen Festsetzungscharakter.

An die Planstraße "A" sind zur Erschließung der Grundstücke stichstraßenartige Verkehrsflächen angegliedert. Die Stichstraßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Privatstraße, festgeschrieben. Durch die Festsetzung wird die Nutzung der betreffenden Grundstücke als Verkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen, sowohl für die Eigentümer als auch für die Anlieger, unmittelbar rechtlich geordnet. Die Ausweisung der betreffenden Straßen als private Verkehrsfläche hat zur Folge, dass die Grundstückseigentümer in vollem Umfang für die Kosten, für den Bau und die Unterhaltung aufzukommen haben, während die Gemeinde bei einer Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche einen Teil der Baukosten sowie die gesamten Unterhaltungskosten zu tragen hätte. Im Hinblick auf die nur den privaten Belangen der Grundstückseigentümer dienenden Funktion der Straße erscheint dies jedoch zumutbar, zumal die für den Bau öffentlicher Straßen geltenden Mindeststandards nicht gelten und sie es daher in der Hand haben, durch einen „abgemagerten“ Ausbau Kosten zu sparen. Diese Privatstraßen sind nicht bestimmt, dem öffentlichen Verkehr zu dienen. Die Anregung des Kreisentwicklungsamtes (LA), die Kosten zur Herstellung der Stichstraßen für den Grundstückseigentümer, durch Festsetzung einer als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, zu reduzieren, wurde nicht befolgt. Bei Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wäre die Realisierung eines Wendehammers am Ende der Stichstraße nicht zwingend erforderlich. Sollten jedoch die Einwohner eine solche Wendeanlage oder Parkfläche haben wollen, dann müsste es privatrechtlich geregelt werden - wie man weiß, oft mit Problemen verbunden-. Weiterhin müsste geregelt werden, wie der Ausgleich zu erfolgen hat, bzw. wessen Grundstück weniger bebaut werden darf. Bei Festsetzung einer Verkehrsfläche, wie im Plan erfolgt, werden diese offenen Fragen bereits geregelt. Die im Plan festgesetzten Plätze ermöglichen sowohl das Parken, als auch das Wenden von Pkws. Die Forderungen des Bauamtes (LA) nach größeren Wendeflächen wurden zurückgewiesen. Die Herstellung von Wendeanlagen, entsprechend Typ 3 gemäß EAE 85/95, ist in diesem Fall innerhalb der Stichstraßen unverhältnismäßig. Es kann von den Grundstückseigentümern zugemutet werden, die Mülltonnen an die Plan-

straße „A“ zu schieben (maximale Entfernung 28m). Müllfahrzeuge sollen nicht in die Stichstraßen hineinfahren. Die ausgewiesene Wendeanlage am Ende der Planstraße „A“ ermöglicht das Wenden von größeren Fahrzeugen, wie Müllfahrzeuge und Brandbekämpfungsgeräte, durch ein- oder zweimaliges Zurückstoßen. Die Müllentsorgung des Baugebietes ist gewährleistet. Für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte sind ausreichend Bewegungsflächen vorgesehen.

Der ehemalige Wirtschaftsweg, welcher entlang des Ortsrands führte, entfällt und wird durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier notbefahrbarer Fußweg, ersetzt. Dadurch wird die Möglichkeit, entlang des früheren Ortsrands zu spazieren, erhalten. Ebenso werden angedachte Wegbeziehungen zwischen dem bestehenden Ortskern und dem neuen Baugebiet ermöglicht. Diese werden zur Integration des Mischgebietes einen wichtigen Beitrag leisten.

Die Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist gesichert. Die nördlich des Bachs gelegenen Flächen werden weiterhin über die K9230 erschlossen. Die südlich vom Bach gelegenen Flächen sind wie bisher von Norden und Süden erschlossen. Das Entfallen des Wirtschaftsweges wird durch die Planstraße und deren Fortführung als Wirtschaftsweg kompensiert. Da dieser nicht oft zum Bestellen der Felder benutzt wurde, ist eine Beeinträchtigung durch landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu erwarten. Die Breite der Verkehrsfläche bzw. des Wirtschaftsweges ermöglicht die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

Der immer größer werdenden Problematik des ruhenden Verkehrs wird durch folgende Maßnahmen begegnet:

- Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs: die vorhandene Bushaltestelle an der Hauptstraße ist zu Fuß erreichbar
- Gestaltung der Straßenbreite mit möglichem Ausbau von Pkw-Parkflächen
- Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2.

Es sind keine Pkw-Parkflächen geplant, die eine Erweiterung des Straßenraumes zur Folge haben und den Anschluss der privaten Flächen an die Verkehrsfläche zum Teil verbindlich einschränken würden. Auf der Ebene der Planverwirklichung wird die Gemeinde Parkstreifen je nach Bedarf gestalten können. Straßenrechtliche bzw. straßenverkehrsrechtliche Regelungen setzen nicht zwingend die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung voraus und zwingen daher nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans. Eine entsprechende Festsetzung ist in diesem Fall nicht erforderlich. Der Hinweis des Bauamtes (LA), auch behindertengerechter Stellflächen zu realisieren, wurde zur Kenntnis genommen.

Die Anregung des Bauamtes (LA), einen einseitigen Gehweg festzusetzen bzw. eine Zone 30 und Mischverkehrsflächen auszuweisen, wurde nicht befolgt. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. I Nr. II BauGB sind wegen ihres bodenrechtlichen Charakters von den Regelungen des Straßenrechts unabhängig. Der Gemeinde ist es nicht möglich, bei der Festsetzung der Verkehrsfläche einer Straße bereits die Fahrbahn, die Parkstreifen und die Gehwege, welche üblicherweise Teile allgemeiner Verkehrsflächen sind, besonders im Bebauungsplan auszuweisen. Ebenso kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, ob die Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche mit verringerter Geschwindigkeit bzw. Zone 30 realisiert werden soll oder nicht. Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche mit einer Breite von 10m ist

ausreichend groß, um neben einem Grünstreifen eine Mischverkehrsfläche mit dem maßgeblichen Begegnungsfall zu realisieren.

Um keine neue direkte Ausfahrt von den Mischgebieten zur K9230 bzw. zur Planstraße "A" zuzulassen, werden diese Abschnitte als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Die oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, infolge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden.

Der Versiegelungsgrad der PKW-Stellplätze und Wege soll gering gehalten werden (Fugenpflaster, Lochpflaster, o. ä.).

#### - Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsanlagen ist innerhalb der Verkehrsflächen zu ergänzen.

- Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Die Grundleitung liegt in der Hauptstraße. Eine Ergänzung des Trinkwasserversorgungsnetzes der ewag kamenz ist erforderlich. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der ewag kamenz wird vor Realisierung abgeschlossen.

- Brand- und Katastrophenschutz

- Löschwasser -

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird im Salkateich nachgewiesen werden. Die Grobplanung des Salkateichs (Regenrückhaltebecken, Löschwasserteich) wurde unter Berücksichtigung der Anregungen des Landratsamtes Kamenz und des Regierungspräsidiums Dresden - Umweltfachbereich vorangetrieben:

- . den Nachweis einer schadlosen Entwässerung des Bebauungsplangebietes zu erbringen,
- . den Nachweis über die gesicherte Löschwasserbereitstellung zu erbringen,
- . und für die Renaturierung des Bachlaufes ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das Fazit der Grobplanung bestätigt, dass die notwendigen Flächen für alle einzurichtenden Funktionen zu Verfügung stehen (siehe Anlage 4).

- Zufahrten, Zugänge und Flächen für die Feuerwehr

Die Fläche der Wendeanlage am Ende der Planstraße "A" ermöglicht ein Wenden für Fahrzeuge der Feuerwehr und entspricht von der Größe einer Wendeanlage des Typs 3. Im Zuge der Ausbauplanung der Planstraße "A" auf der Vollzugsebene können Bewegungsflächen für die Feuerwehr (7 m x 12 m) im Einmündungsbereich der privaten Straßen angeordnet werden, die ein Vorbeifahren von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sowie ein Wenden ermöglichen würden.

- Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität ist gewährleistet. Innerhalb der Hauptstraße verläuft derzeit ein 20-KV-Kabel. Eine Ergänzung des Elektrizitätsnetzes ist erforderlich.

▪ Gas

Die Gasversorgung ist gewährleistet. Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist über das in Nebelschütz vorhandene Leitungsnetz möglich.

▪ Telekommunikationsanlagen

Innerhalb der Hauptstraße liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com. Das Plangebiet kann fernmeldetechnisch erschlossen werden.

▪ Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes wird über ein Trennsystem erfolgen. Die Oberflächen- und Schmutzwasserkanäle sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes zu ergänzen. Der OT Nebelschütz ist Mitglied im Abwasserzweckverband Obere Schwarze Elster. Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der Satzung des Abwasserzweckverbandes vorzunehmen.

Der öffentliche Abwasserkanal ist innerhalb des Straßenraumes der Hauptstraße (K9230) bis in Höhe des letzten bebauten Grundstücks vorhanden, jedoch noch nicht an die öffentliche Kanalisation in Nebelschütz angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal ist an die öffentliche Kanalisation in Nebelschütz anzuschließen und zu ergänzen. Ein schadloser Abfluss über die vorhandene Kanalisation wäre dann gewährleistet. (Anfallendes Schmutzwasser kann erst nach erfolgter Realisierung dieser Anbindung eingeleitet werden.) Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Kamenz zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser (behandlungsbedürftiges Abwasser) dürfte die zugelassenen Überwachungswerte nicht überschreiten. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV Obere Schwarze Elster wird vor Realisierung abgeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in die tiefer gelegene Fläche "A" eingeleitet. Innerhalb dieser Fläche für die Beseitigung von Abwasser, hier mit der Zweckbestimmung Rückhaltung von Regenwasser, soll ein Rückhalteraum geschaffen werden, der bei Starkregenereignissen das abfließende Niederschlagswasser kurzfristig speichert und über einen gedrosselten und geregelten Abfluss dem vorhandenen Bach zuführt. Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zu realisieren. Außerdem besteht die Gefahr, dass das in einem höher gelegenen Bereich versickernde Wasser entsprechend der Morphologie und dem Verlauf der wasserundurchlässigen Schichten relativ oberflächennah abgeleitet wird und ggf. in einem tieferen Geländeteil zur Vernässung führt. Unter "Hinweis" wird im Bebauungsplan auf die mögliche Nutzung des Niederschlagswassers hingewiesen. Ebenso wird der Bau von Zisternen empfohlen.

Derzeit wird überprüft inwieweit, um die Abflussverschärfung auszugleichen, Mulden entlang der Planstraße "A" zur Führung des Niederschlagswassers realisiert werden können.

Die Entrohrung des Grabens bedarf eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 WFIG (Planfeststellung bzw. Plangenehmigung). Das Bauwerk für die Erschließungsstraße über den Graben bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung. Für die Einleitung des Überlaufes in den Graben bzw. für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über eine technische Anlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Nachweis, dass die für die wasserwirtschaftlichen Anlagen benötig-

ten Flächen ausreichen, wurde erbracht. Die Forderungen des Regierungspräsidiums Dresden und des Landratsamtes Kamenz können bei der Planung und Realisierung des Regenrückhaltebeckens eingehalten werden können (siehe Anlage 4).

### **Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich sind zwei private Grünflächen festgesetzt. Die zwei Zwickel können dann von den angrenzenden Grundstückseigentümern erworben werden. Hiermit wird die kostenintensive Pflege von kleineren öffentlichen Grünflächen vermieden. Die geplanten Grünflächen werden ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, da nur die Anlage und die Unterhaltung einer lediglich begrüneten Fläche beabsichtigt sind.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Die vorgeschriebenen Bindungen für Bepflanzung im privaten und im öffentlichen Bereich, werden zu der angestrebten Eingliederung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum und zur Baugebietsdurchgrünung führen. Durch verschiedenartige zusammenhängende Grünflächen (private Gartenfläche, Randeingrünung, private Grünfläche, Versickerungsfläche mit Offenlegung des Bachlaufs, Renaturierter Bachlaufs oberhalb der Versickerungsfläche durch das Straßenbauamt Meißen), werden die ökologische Vielfalt und der Freizeit- und Erholungswert des Baugebietes gesteigert.

Die grünordnerischen Festsetzungen der öffentlichen und privaten Flächen legen unter anderem fest: Anzahl und Größe des Pflanzgutes, die Pflanzarten, den Zeitraum bis zur Realisierung der Bepflanzung und die grobe Gliederung der Flächen, wobei Standorte wichtiger Pflanzungen aus gestalterischen Gründen, entweder durch Planzeichen dargestellt oder durch Text (z.B. davon mindestens eins im Vorgarten) beschrieben werden. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene bzw. dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden. Der endgültigen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen soll nicht vorgegriffen werden.

#### *Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Die Ortsgemeinde Nebelschütz wird die Fläche "A" aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a BauGB, bereitstellen, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, entsprechend dem Grünordnungsplan, zu ermöglichen.

Die Maßnahme "A" soll zum Ausgleich der im Zuge der Baugebietsausweisung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Sie ist zur Verwirklichung der bereits oben erwähnten Planungsziele - Eingliederung in den Landschaftsraum, Regenwasserversickerung und -Rückhaltung, Steigerung des Freizeits- und Erholungswertes, Kommunikationsfläche...- erforderlich.

Die festgesetzte Maßnahme "A" lautet wie folgt:

"Zur Wasserrückhaltung und Versickerung sowie zur Bereitstellung von Löschwasser sind eine oder zwei Mulden mit unterschiedlichen Ebenen, unterschiedlichen Tiefen, unregelmäßigen Oberflächen und Randlinien anzulegen. Es sind Baumgruppen mit Strauchzonen (pro 500 m<sup>2</sup> eine Gehölzgruppe mit mind. 25 Gehölzen) und Röhrriechflächen anzulegen. Die übrigen Dammbereiche sind mit einer Gras /

Kräutermischung einzusäen. Weiterhin ist pro 150 m<sup>2</sup> ein Obstbaum zu pflanzen.  
Die Bachverrohrung ist zu entfernen. Der Bachlauf ist neu zu gestalten. Bei der Reliefgestaltung des Bachlaufs ist eine flache Rinne anzulegen, sodass sich das Wasser sammeln kann."

*Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Öffentlicher Bereich:

Spätestens drei Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsstraße sind die Pflanzungen in dem öffentlichen Bereich vorzunehmen. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die PKW-Stellplatzflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Die Fußgängerwege sind mit einer wassergebundenen Decke anzulegen. Entlang der Planstraße "A" werden Baumpflanzungen und die Realisierung eines mindestens 2m breiten Grünstreifens vorgeschrieben.

- Privater Bereich:

Die vorgeschriebene Gestaltung der nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke, unter Einhaltung der festgelegten Fristen, ermöglicht einen Ausgleichsbeitrag am Entstehungsort der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Zur Betonung der Einfahrten in die einzelnen Hofanlagen sind die durch Planzeichen dargestellten Pflanzungen mit Bäumen I. Ordnung (Winterlinde) vorzunehmen.

Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen; davon einer im Vorgarten. Weiterhin sind 15% der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit standortheimischen Arten anzulegen. Diese Vorgaben gewährleisten eine Begrünung des Straßenraumes, sowie eine Durchgrünung des Baugebietes. Bei einer neuen Gestaltung des Grundstücks (z.B. Errichtung einer Nebenanlage) soll die ursprüngliche nachgewiesene 15%-Fläche, falls erforderlich, an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. So soll die Dispositionsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Innerhalb des westlich gelegenen Baugebietes ist das Pflanzen von Einzelbäumen zur freien Landschaft hin festgeschrieben. Diese Festsetzung gewährt die Realisierung der Ortsrandeingrünung, da der größere Anteil der 15%igen Bepflanzung an der hinteren Grundstücksgrenze gepflanzt werden soll. Der Anregung des Umweltamtes (LA), die Pflanzmindestgröße auf H 3xv (hochstämmig 3 mal verpflanzt) festzusetzen, wird nur zum Teil gefolgt, nämlich für die zu pflanzenden Winterlinden. Die im Plan festgeschriebene Mindestgröße, hochstämmig zweimal verpflanzt. Stammumfang 10 bis 12 cm, entspricht einer angemessenen Begrünung. Um die Grundstückseigentümer nicht über Gebühr finanziell zu belasten, wird an der Planung festgehalten, da Pflanzgut in der angeregten Größe deutlich teurer ist. Ebenfalls wird die Begrünung von Baukörpern, insbesondere Carports und fensterlosen Fassaden, festgeschrieben. Die Begrünung dieser baulichen Anlagen dürfte zu keiner Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer führen bzw. seine Gestaltungsfreiheit nur geringfügig vermindern. Dafür wird sie einen wichtigen Beitrag zu Durchgrünung des Baugebietes bzw. zum Straßenbild leisten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sollen die PKW- Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung 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.

#### *Ortsrandbegrünung*

Das Baugebiet entwickelt sich an einer Senke, hinter einer südlich gelegenen Kuppe. Die Ortsrandbebauung wird hauptsächlich von Westen aus der Ferne zu sehen sein, wobei durch den Straßenkorridor des Autobahnzubringers eine Zerschneidung der Landschaft erfolgt ist. Die Lage wird bereits mögliche Beeinträchtigungen der Dorfsilhouette bzw. des Ortsbildes mildern.

Das Mischgebiet wird zwischen der bestehenden Bepflanzung der K9230 und den Flächen, welche zu Renaturierung des Grabens dienen sollen (Ausgleichsmaßnahmen der S102 und Regenrückhaltung für das Baugebiet) eingebettet sein. Obwohl aus landespflegerischer Sicht eine Ortseingrünung auf öffentlichen Grünflächen realisiert werden sollte, wurde dieser Empfehlung nur teilweise entsprochen. Somit werden die Folgekosten, die zur Pflege der öffentlichen Grünflächen entstehen, reduziert. Der Abstand zwischen den öffentlichen Grünflächen wird mit einer linearen Begrünung innerhalb der privaten Grundstücksflächen überbrückt. Die Pflanzungen im privaten Bereich werden nicht nur eine Vernetzung der Trittsteinbiotopie ermöglichen, sie werden auch zu einer lockeren Begrünung des Ortsrandes führen. Die Festsetzungen Ziffer A.6. werden zu Realisierung einer tauglichen Randeingrünung, wie im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan gefordert, beitragen.

Das Baugebiet wurde so konzipiert, dass sich die öffentlichen Grünflächen (mit der Regenrückhaltung) an innerörtlichen bzw. ortbildgestalterisch markanten Punkten entwickeln (Graben, Beziehung zur freien Landschaft oder entlang des früheren Ortsrandes). Die zeitgleiche Entstehung der Ortseingrünung, welche als positiv zu bewerten wäre, entfällt zu Gunsten einer gesicherten Baugebietsdurchgrünung.

In seiner Stellungnahme vom 11.06.07 bemängelt das Regierungspräsidium Dresden, dass aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches eine harmonische Eingliederung des Baugebietes MI1 in die Landschaft nicht mehr gewährleistet wird. Die Forderung nach zusätzlichen grünordnerischen Festsetzungen wurde zurückgewiesen, da das Baugebiet MI1 den renaturierten Graben mit Vernässungszone (Ausgleichsmaßnahme für die S102) angrenzt. Diese Ausgleichsmaßnahme ist bereits realisiert und sorgt für einen begrünenden Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft. Die Forderung nach einer harmonischen Eingliederung des Baugebietes wird gewährleistet.

## **IX. 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. Bei der Abwägung wurden u. a. die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt. Die Abwägung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Durch die direkte Bebauung einer bisher unbebauten unversiegelten Fläche gehen wichtige Funktionen

für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren, wobei die zusammenhängende Acker-, Grünland- und Lagerfläche des Plangebietes durch die intensive Nutzung, die umliegende Bebauung und den Autobahnzubringer (S102) als vorbelastet einzustufen ist.

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

- Begrünungsvorgabe auf den privaten Gartenflächen: je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen; Anlage von 15% der Grundstücksfläche als Gehölzfläche
- Festlegung niedriger Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung bzw. Minderung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringeren GRZ als die sonst zulässige
- Gestaltung der Fußwege und PKW-Stellplätze mit geringem Versiegelungsgrad
- Entfernen bzw. Abkappen vorhandener Drainagen
- Offenlegung des Grabens
- Realisierung einer naturnah gestalteten Retentionsfläche
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, sowohl durch öffentlich begrünte Flächen, als auch durch Begrünungsvorgaben auf den privaten Grundstücken
  - Vernetzung von Trittsteinbiotopen miteinander
  - Pflanzung von 6 Bäumen im Straßenraum

In Übereinstimmung mit dem Grünordnungsplan wurde festgestellt, dass die o. g. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, welche im Zuge der Baugebietsauweisung erfolgen werden, ausreichen, um einen vollen Ausgleich / Kompensierung des Eingriffs zu gewährleisten.

Eine externe Kompensationsfläche mit den zugehörigen Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Die abschließende Beurteilung des Umweltberichts lautet: "**Die Planaufstellung zieht damit keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich. Mit der Bachöffnung über 60 m kann ein sinnvoller Biotopverbund zwischen dem geplanten Teich und dem Graben östlich des Plangebietes entstehen.**"

#### **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Fläche "A" 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 Festsetzung lehnt sich dem Grünordnungsplan an.

Die Ortsgemeinde Nebelschütz wird diese Maßnahme zum Ausgleich an Stelle und auf Kosten der Eigentümer durchführen und die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen.

- 12 % der Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen sind als Ausgleich für die Privatstraßen festgesetzt
- 40 % der Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen sind als Ausgleich für die Baugebiete festgesetzt

- 48 % der Fläche "A" sowie die zugehörige Maßnahmen sind als Ausgleich für die öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt

Durch die oben erwähnten Maßnahmen, ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Geltungsbereichs 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.

- 12 % der Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen sind den Baugebieten MI1 und MI2 zugeordnet.
- 40 % der Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen sind den Baugebieten MI1, MI2 und MI3 zugeordnet.

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

### **X. 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 des Baugebietes 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 Erhaltungs- als auch Gestaltungssatzungen beschlossen. Die Erhaltungssatzung "Nebelschütz - Gebiet I" gilt für die östlich des Baugebietes angrenzenden Baugebiete. Die Gestaltungssatzung gilt bereits für die nördlich des Baugebietes angrenzenden Baugebiete.

Anstelle des bisherigen Katalogs an gestalterischen Festsetzungen wird die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Nebelschütz für die Mischgebiete gültig und ist einzuhalten.

Als weitergehende Regelung wird die Firstrichtung in den Mischgebieten MI1 und MI2 verbindlich festgesetzt. Um wie oben erwähnt den Hofcharakter zu erzielen, ist die Festsetzung der Firstrichtung erforderlich. In das Baufenster des Baugebietes MI3 wird die Stellung der baulichen Anlagen nicht festgelegt, da der Verlauf des Firstes in diesem Fall nicht relevant ist. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

### **XI. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB**

#### **Kennzeichnungen nach Alternative 1 und 2**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kennzeichnungen nach den Alternativen 1 und 2 im Plan zu übernehmen. Im genehmigten Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien ist westlich des Plangebietes

ein Vorranggebiet für den Abbau von Kaolin (Kao 2 –Wiesa , Hasenberg) ausgewiesen. Die Grenze des Bergwerkseigentums „Kaolin-Hasenberg“ verläuft ca. 300m entfernt zum Bebauungsplan. Der Gemeinderat geht davon aus, dass keine Kennzeichnung erforderlich ist bzw. dass die Fläche des Baugebietes nicht für den Abbau von Mineralien bestimmt ist und dass aufgrund des Vorranggebiets keine Vorkehrungen und keine Sicherungsmaßnahmen, die über das übliche Maß hinausgehen, erforderlich werden.

### **Kennzeichnung nach Alternative 3**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind dem Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt.

## **XII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB**

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

### **Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt**

Das von zwei Bäumen eingerahmtes Kruzifix am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, das dem Denkmalschutz unterliegt, wurde nachrichtlich übernommen.

### **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.

### **Bauschutzbereich des Flugplatzes Kamenz**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Kamenz (Verkehrslandeplatz). An diesem Standort sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 196 m ü. NN (einschließlich Kaminen, Antennen u. ä.) ohne weiteres zulässig. Das höchste vorhandene Geländeniveau liegt bei 168 m ü. NN. Da diese Bauhöhe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erreicht wird, bestehen keine, die Belange des Luftverkehrs betreffende, Bedenken gegen den Bebauungsplan. Eine nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches ist nicht erforderlich, da dieser durch das Baugebiet nicht in Anspruch genommen wird.

### **Oberirdische Elektroleitung im nördlichen Bereich des Baugebietes**

Bei dem Neuausbau der K9230 sollte überprüft werden, ob diese Leitung innerhalb des Straßenraumes unterirdisch verlegt werden kann.

### **Unterirdische Drainage im westlichen Bereich des Baugebietes**

Im Bebauungsplan sind Dränagen nachrichtlich übernommen worden. Auf der Ebene des Planvollzuges wird überprüft, inwieweit Drainagen betroffen und zukünftig noch erforderlich sind und bei Bedarf in Abstimmung mit den zuständigen Behörden wieder eingebunden werden sollen.

## **XIII. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist durchzuführen, um zur Bebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte im Sinne der vorgeschlagenen Grenzen zu erhalten. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG. Dieses Verfahren wird im Zusammenhang mit dem Neubau der S 102 durchgeführt. Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für ländliche Neuordnung Kamenz erfolgt.

## **XIV. Flächenbilanz**

Zahl der neuen Wohnbaugrundstücke (geschätzt)		4 Stck
Zahl der Wohneinheiten	(Faktor 1,4)	6 WE
Zahl der Einwohner	(WE x Faktor 3,2)	19 E

<b>FLÄCHENBERECHNUNG</b>		<b>Plangebiet gesamt</b>		
Verkehr	Straße „A“ (mit Grün)	9 ar		
	Straße "B"	3 ar		
	Wirtschaftsweg	4 ar		
	Fußwege	2 ar		
	Privatstraßen	4 ar	22 ar	16,5 %
Mischgebiete	MI1	38 ar		
	MI2	30 ar		
	MI3	15 ar	83 ar	62,4 %
Retentionsfläche	"A"	24 ar	24 ar	18,1 %
Private		3 ar		
Grünflächen		1 ar	4 ar	3,0 %
<b>Geltungsbereich</b>			<b>133 ar</b>	<b>100 %</b>

## XV. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten, sowie die Erwerbs-, Herstellungs- und Pflegekosten der öffentlichen Grünanlagen (Ausgleich), werden gemäß Satzung auf die Grundstückseigentümer umgelegt bzw. durch Anschluss- und Einrichtungsgebühren erhoben.

Nebelschütz, den  
 Gemeindeverwaltung Nebelschütz

Albig, den

Zschornak  
 (Bürgermeister)

Bultel  
 (Architekt)

## Anlage 1 Zur Begründung zum Bebauungsplan Bemessungsgrundlage der First- und Traufhöhe

### Bezugsebene

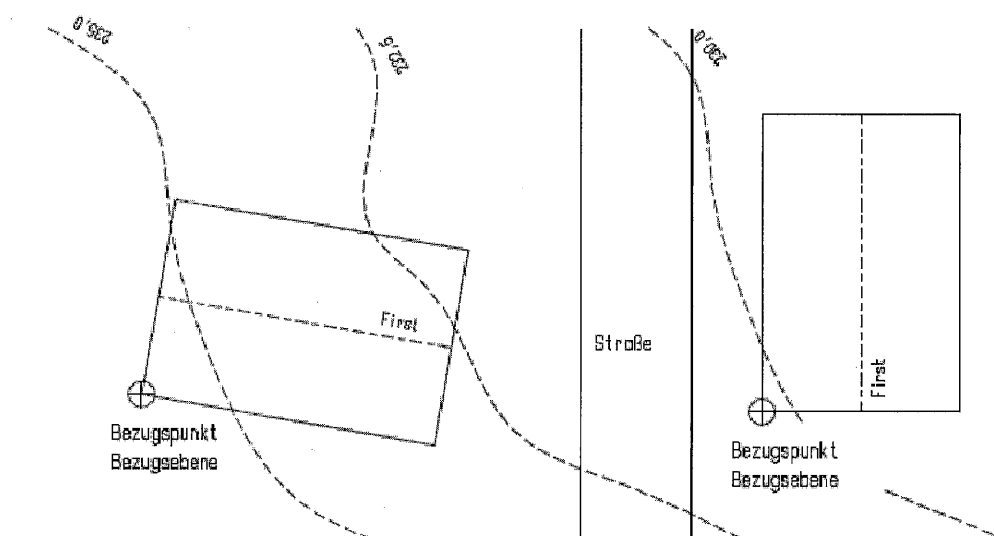
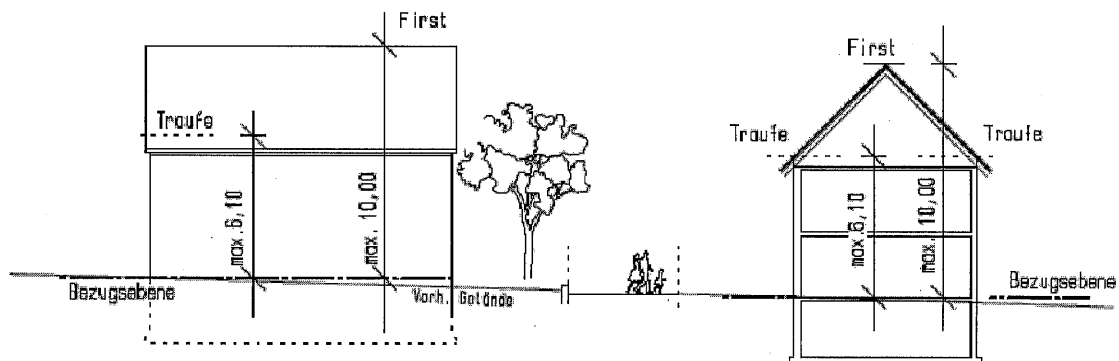
Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände am höchsten Geländeanschnittpunkt.

### Firsthöhe

Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höheren waagerechten Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) bis zur Bezugsebene gemessen.

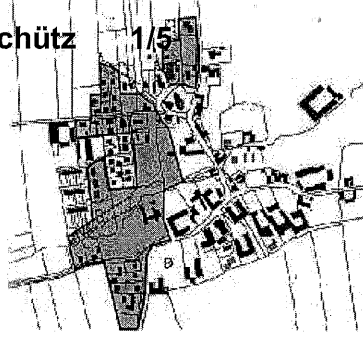
### Traufhöhe

Die Traufhöhe wird vom Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / aufgehendes Mauerwerk bis zur Bezugsebene gemessen.



Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan  
Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des  
Ortsteils Nebelschütz

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Satzung gilt für den Bereich außerhalb des historisch gewachsenen Kernbereichs des Ortsteils Nebelschütz.  
Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungs-  
text beigefügten Lageplan dargestellt.  
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



Übersichtsplan  
Geltungsbereich der Satzung

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**  
Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen strukturelle Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes.  
Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige Maßnahmen nach §§ 61, 62 und 77 SächsBO nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen.  
Sie ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Befestigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen und Einfriedungen.  
Gesamtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen und Arrangementsatzungen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.  
Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

**GESTALTUNGSsatzung**  
Örtliche Bauvorschriften  
zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung  
des Ortsbildes  
des  
**Ortsteils Nebelschütz**

Zum Zweck der historisch Ortsbildes und zur Abwehr von besorgniserregenden, bei der Gemeindeförderung der Gemeinde Nebelschütz, aufgrund des § 89 Abs. 1, 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 sowie der § 4 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen, in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

**Preamble**

Die Sensibilität der Bürger für geschichtliche Zusammenhänge einer gewachsenen Umgebung hat sich in dem letzten Jahren verstärkt.

Die Gemeinde Nebelschütz möchte im Dialog mit den Bürgern zur Fortführung der offenen und vielfältigen Dorzentwicklungs beitragen, die es schon seit ca. und je in den Ortsbildern gegeben hat, ohne ihre Grundvorstellungen zu zerstören, die sie als unverwundbar, als einmalig und als lebenswert ansehen.

Das historisch gewachsene und geschlossene Ortsbild von Nebelschütz mit seinen vorterritorienartigen Gebäuden, -Pfort- und -Viereckshäuser als dem 19. Jahrhundert- soll erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden.  
Hierfür wurde eine Fibel erarbeitet, die neben der Gestaltungssatzung, den am Bau Beteiligten praktisches Hinweise gibt und zur Veranschaulichung gute und schlechte Beispiele vorstellt.

Die Gestaltungssatzung betrifft Bereiche, die direkt an den historisch gewachsenen Ort angrenzen und somit durch ihre Nähe, sowohl der Straßensicht, als auch das Ortsbild mit beeinflussen.  
Mit der Gestaltungssatzung soll erreicht werden, das auch bei einer hoch so sichtbar unbedeutenden Baumaßnahme die Auswirkung auf die Umgebung, die die unmittelbare Nachbarschaft, aber auch der jeweilige Straßenzug und das Ortsbild, bedacht wird.

G.P.L. BULTEL, Architekt Seite 1 von 9  
NE - Gestaltungssatzung Nebelschütz Seite 05  
NE - Gestaltungssatzung Nebelschütz Seite 06

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan

Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Nebelschütz 2/5

§ 4 Gestalterische Merkmale

4.1 Proportion Bauvolumen

4.1.1 Charakteristik

*Historisch gewachsener Kernbereich*  
Historische Gebäude besitzen meist einfache, klare Baukörper in ruhiger Formsprache. Der Grundriss ist rechteckig mit ebem Verhältniss von Traufhöhe zur Giebelhöhe von 2:1 bis 3:1. Die Hauptgebäude stehen einzeln, um einen Hof angeordnet. Außenbau an das Haupthaus wurden nur selten (möglich) angefügt.  
*Straßengiebel*  
Die Gebäude besitzen meist einfache, klare Baukörper mit rechteckigen bis quadratischen Grundrissen.

§ 3 Städtebauliche Merkmale

3.1 Stellung der Gebäude

3.1.1 Charakteristik

*Historisch gewachsener Kernbereich*  
Die Straßen sind beidseitig von reihenhäufigen Dreiseit- und Viereckshäusern gesäumt, meist mit Flügeln in die Giebelstellung, der Straße zugewandt. Die Hofs werden meist mit kleineren Nebengebäuden und Toren geschlossen.  
*Straßengiebel*  
Die Straßen sind meist von Einzelbauten in Giebelstellung gesäumt.  
*Städtebauliche Zielsetzung*  
Die historische Stellung der Gebäude sollte erhalten bleiben und beibehalten werden.

4.1.2 Zielsetzung

Die ruhige Formsprache mit einfachen, klaren Baukörpern soll fortgeführt werden.

4.1.3 Formgebung

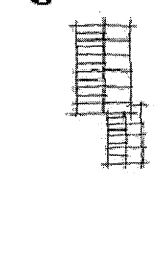
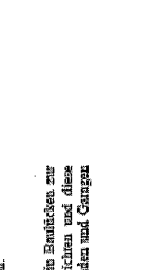
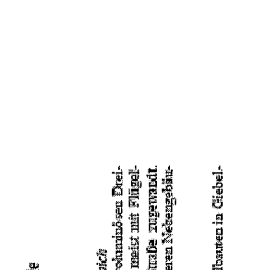
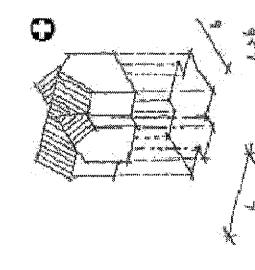
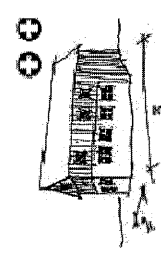
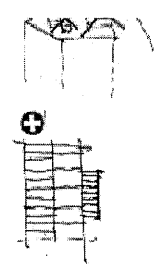
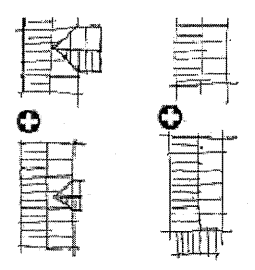
*Hauptgebäude*  
Der kompakte Baukörper in länglicher Grundform hat erkennbar zu bleiben und darf nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert werden. Anbauten sind in Form und Größe dem Hauptbau unterzuordnen, mit ausreichendem Abstand zu Traufkanten und Fenstern.  
Anbauten an Gebäude, wie verternte Balkone, Wintergärten etc., sind an der Straßenseite in jedem Fall unzulässig.  
Nebengebäude sind mit einem lang gestreckten Grundriss zu gestalten, wobei die Traufhöhe länger als die Giebelhöhe ist.  
Es sind einzelförmige, Torhöfe und Giebel mit einem Längsverhältnis von ca. 3:2 zu gestalten.

3.1.2 Städtebauliche Zielsetzung

Es wird empfohlen, Neubauten in Einklang zur Straße hin geneigt zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Vorgärten in "Eckformen" zu gruppieren.

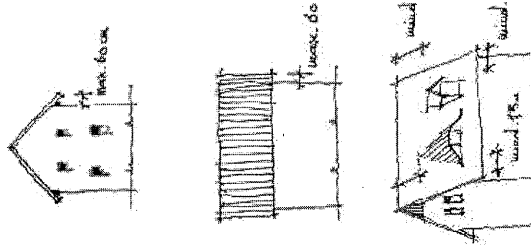
3.1.3 Formgebung

Es wird empfohlen, Neubauten in Einklang zur Straße hin geneigt zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Vorgärten in "Eckformen" zu gruppieren.



G.P.L. BULTELL, Architekt  
NE - Gestaltungsgewinnung Nebelschütz  
Seite 3 von 4  
NE - Gestaltungsgewinnung Nebelschütz  
Tel. 05  
Seite 1 von 1

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan  
Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des  
Ortsteils Nebelschütz 3/5



**Farbe:**  
Alle Dächer sind in schwarzem oder in rotem, rotbraunem bis braunem Tonmiegeln oder mit ähnlich kleinteiligem Material zu decken. Es wird empfohlen hochglänzende Dachbedeckung nicht zu verwenden.

**Dachränder:**  
Der Dachüberstand an der Traufe (Außenwand / Dachsparrenende) darf 60 cm nicht überschreiten. Der Dachüberstand über zum öffentlichen Raum (Straße) hingehörigen Objekten darf 60 cm nicht überschreiten. Dort sind stichbare Pfähle, Spalten und Untersackkonstruktion in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

**Dachstuhl und Dachstuhl:**  
Dachstühle müssen vom First einen Mindestabstand von 0,50 m sowie vom Umgang 1,50 m haben. Der Abstand zwischen zwei Giebeln muss mindestens 0,50 m betragen. Einzelsparren und Dachstuhlanker dürfen in der Summe über Breite die Hälfte der Traufhöhe der Dachgebäude mit Fachwerkbauwerk nicht überschreiten. Dachstuhlanker sind zu versteifen.

4.3  
4.3.1

**4.3.1 Fassade**  
**Charakteristik:**

Die Herrschaft der massiven Bauweise prägt das Ortsbild. Jedoch der große Formreichtum der verwendeten Materialien (Stein / Holz / Lehm) wird entlang der Straßen in Form von Fachwerk, sowie von Mischkonstruktionen, zum Teil mit sauberen Holzschalungen sichtbar und prägt ebenfalls das Straßenbild.

**Straßenzonierung:**  
Die massive Bauweise bestimmt das Straßenbild.

4.3.2

**4.3.2 Zielsetzung:**

Inseriert in eine moderne Architektur soll neben dem Massiven ebenfalls die Mischbauweise - Mauerwerk / Holzschalung / Holz / Stahl / Glas - gefördert werden.

4.3  
4.3.1

**4.3.1 Dach**  
**Charakteristik:**

Historisch gewachsener Kernbereich  
Eiszeitliche Dächer in dem Ortsteil Nebelschütz sind als Sattelächer mit ruhigen Dachflächen verwendet auch als Krüppelwalmdächer ausgeführt. Die Dachneigung beträgt mind. 45°, meistens über 50°.

Dachaufbauten wurden früher nur selten vorgenommen, einzelne kleine Dachgebäude in Form von fischen Pflanzensubstraten dienen zur Bepflanzung. Ein schmaler Dachüberstand prägt die Traufe. Der Giebel wird meist ohne und selten mit einem sehr geringen Dachüberstand, gestaltet. Die Dachdeckung ist kleinteilig in schwarzem oder in rotbraunem bis braunem Tonmiegeln. In den letzten Jahren ist bei Neueindeckungen die Verwendung von hellen Material zu beobachten.

**Straßenzonierung:**  
Die Dächer sind mindestens als Sattelächer mit Dachneigung von 45° und mehr sowie mit geringem Dachüberstand realisiert worden. Jüngere Baukörper sind teilweise mit flacheren Dachneigungen und größeren Dachflächenrisalen gestaltet worden.

4.3.2

**4.3.2 Zielsetzung:**

Die Dachlandschaft mit ruhigen weißen Dächern der Haupt- und Nebengebäude soll einheiten und fortgeführt werden.

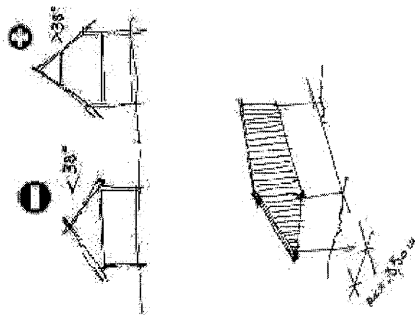
4.3.3

**4.3.3 Formgebung:**

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Dächer der Energiezone grundsätzlich nur als steile Satteldächer (30° bis 50°) auszuführen. Nur bei zweigeschossigen Gebäuden sind ebenfalls Krüppelwalmdächer zulässig.

Dächer der Nebengebäude und der Garage sind nur als steile Satteldächer (30° bis 50°) zulässig. Pultdächer sind bei untergeordneten Nebengebäuden mit einer unabhäutigen Gebäudehöhe von 3,50 m erlaubt.

Die Überdachung eines von öffentlichen Straßen sichtbaren offenen Sitzplatzes kann ebenfalls als Spitzdach mit einer Mindestdachneigung von 15° erfolgen.  
Die Gestaltung der Überdachung offener Sitzplätze, die von öffentlichen Straßen nicht sichtbar sind, wird durch diese Satzung nicht geregelt.



Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan  
Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des  
Ortsteils Nebelschütz 4/5

**4.5 Einrichtungen**  
**4.5.1 Charakteristik:**  
 Hinsichtlich seiner inneren Kern- und Sockelbereiche sind die Vorgärten durch Eibenpflanz, Holzläufe, durch Zausen aus Geranien und Zierblumen aus Feldblumen oder durch Trockenmauern begrenzt.  
**4.5.2 Zielsetzung:**  
 Der offene Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den Vorgärten soll weiterhin das Straßenbild kennzeichnen.  
**4.5.3 Festsetzung:**  
 Die maximale Höhe der Vorsatzanpflanzungen wird auf 1,30 m begrenzt. Es sind sorgfältig über den Vorgartenbereich bis max. 1,30 m hoch Wäpchen zu lassen. Große Farben und glänzende Materialien, wie Echelmaß, sind unzulässig. Zu Landverwechslungen bzw. zur freien Landschaft und Einfriedungsmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu gesehen.

**§ 5 Abweichungen**  
 Von den Vorschriften dieser Satzung können unter Voraussetzung des § 67 SächsBO Abweichungen bewilligt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, weiterhin befolgt wird.  
 Abweichungen sind besonders hinsichtlich zu besetzen.

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**  
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Werden Anlagen im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 80 SächsBO die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen. Auf Ausübung ist der frühere Zustand wiederherzustellen.

**§ 7 Inhaberrufen**  
 Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nebelschütz, am 30.06.2005

Zachmann  
Bürgermeister

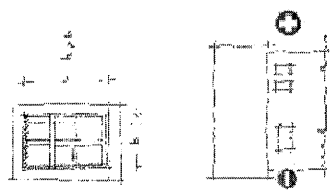
G.P.L. BULTEL, Architekt NE - Gestaltungssatzung Nebelschütz Seite 7 von 9

**4.3.3 Festsetzung:**  
 Gebäudescheiden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist.  
 Der Außenputz ist in traditioneller Verarbeitung auszubringen (Klein- und Spritzputz sowie glatte Putze).  
 Holzverkleidungen sind nur als vertikale Holzschalung zu realisieren.  
 Farbe:  
 Eine enge Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.  
 Eine farbliche Bildgestaltung der Fassade ist unzulässig.

**4.4 Wandöffnung**  
**4.4.1 Charakteristik:**  
 Historisch gewachsener Konstruktiv sind Wandöffnungen historischer Gebäude folgen sich in Höhe ihrer Lage, Größe und Form harmonisch in die Fassaden ein. Die Öffnungen beschreiben sich nur wenige Formate und gliedern die Außenflächen auf ruhige Weise. Neben den rechteckigen Fenstereinstellungen sind im Giebel ebenfalls Bogenfenster integriert. Fenster- und Türöffnungen im Mansardbau sind an allen Seiten mit Naturwerkstein verblendet.  
**Satzungszweck:**  
 Sowohl stehende als auch liegende Formate prägen diesen Bereich.

**4.4.2 Zielsetzung:**  
 Weiterhin sollen stehende Fensterformate das Straßensbild prägen.

**4.4.3 Festsetzung:**  
 Bei Neubauten ist der überwiegende Anteil der Fensteröffnungen mit einem "reinen Form" (Höhe größer als die Breite) zu gestalten. Öffnungen im Giebel haben einfache geometrische Formen zu erhalten.  
 Schrägfenster:  
 Schrägfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.  
 Gewände Laubputz:  
 An historischen Gebäuden sind Gewände zu erhalten, auszubessern, zu ersetzen, falls in die Umgebung im Putz oder mit Farbe in den entsprechenden Breiten zu markieren.

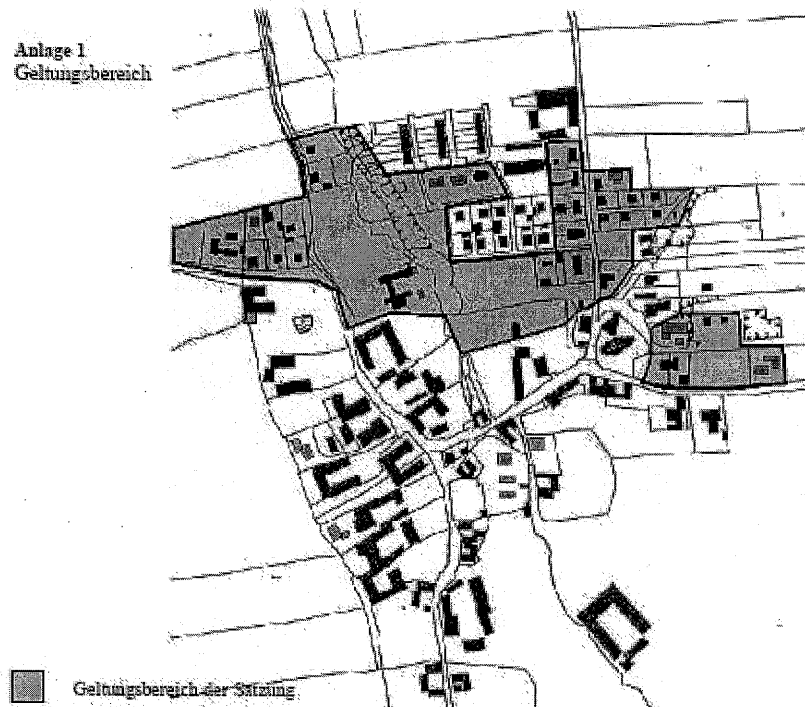


G.P.L. BULTEL, Architekt NE - Gestaltungssatzung Nebelschütz Seite 7 von 9

**Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan  
 Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des  
 Ortsteils Nebelschütz 5/5**

**GESTALTUNGSSATZUNG**  
 des  
 Ortsteils Nebelschütz

Anlage 1  
 Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Nebelschütz die Flurstücke Nm.

11/1 51/4 177 431 436/3 436/4 436/2 teilweise

und die Flurstücke Nm.

177a bis 177g	178	20/2	20/3	20/4	20/6	180a	180/1	180/2	
180/7	422/33	422/34	424/44	424/40	424/43	424/38	432/14	435	439/3
439/2	439/4	439/5	424/2	424/41	424/42	427/2	430/2	430/3	430/4
430/5	430/7	430/8	430/9	432/18	432/19	432/20	432/21	446	450/3
450/5	450/6	457a	457/2	457/3	457/4	457/6			

**Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan****Pflanzenliste****Torbäume an den Stichstraßen**

Tilia Cordata Winterlinde

Qualität: Starkbäume, Stammumfang 10-15cm, Stammhöhe mind. 2,80m

**Baumpflanzung an der Planstraße A**

Acer platanoides Spitzahorn

**Baumpflanzungen am Graben**

Alnus glutinose Schwarzerle

Salix alba Silberweide

Salix viminalis Korbweide

**Obstbäume als westliche Ortsrandeingrünung und Obstwiese**

Obstbäume Hochstamm oder Wildobstbäume:

Prunus avium- Süßkirsche Malus communes Apfel

Pyrus pyraister Burgsd. Holzbirne Pyrus communis Birne

Malus sylvestris Mill. Holzapfel- Prunus domestica Pflaume

Wildkirsche

3-mal verpflanzt, Höhe 2,50m, Kronendurchmesser 2m

**Öffentlich Grünfläche**

Gehölzpflanzungen, Obstwiese

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundsrose

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball





# **GRÜNORDNUNGSPLAN**

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM MÄRZ 2007

## **NEBELSCHÜTZ „AM SALKATEICH“**

AUFGESTELLT: VORENTWURF MÄRZ 2001  
ENTWURF FEBRUAR 2002  
ÜBERARBEITET SEPTEMBER 2002  
ERWEITERUNG NOVEMBER 2006  
ÜBERARBEITET DEZEMBER 2006  
ÜBERARBEITET APRIL 2007

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE NEBELSCHÜTZ  
BÜRGERMEISTER HERR ZSCHORNACK  
HAUPTSTR. 9  
01920 NEBELSCHÜTZ

BEARBEITUNG: APRIL 2007

**ARCHITEKTURBÜRO PALME**

Bautzner Berg 36 • 01917 Kamenz • Tel. 03578 / 315319 • E-Mail: [Palme.Kamenz@t-online.de](mailto:Palme.Kamenz@t-online.de)



**INHALT:** Einleitung

1. Bestand und Bewertung
  - 1.1. Städtebauliche und freiraumplanerischer Ausgangssituation
    - 1.1.1. Städtebau und Siedlungsstruktur
    - 1.1.2. Freiraumsituation
    - 1.1.3. Verkehrsstruktur
  - 1.2. Natürliche Gegebenheiten
    - 1.2.1. Boden
    - 1.2.2. Wasser
    - 1.2.3. Klima
    - 1.2.4. Bestandserfassung zur vorgefundenen Vegetation im Bearbeitungsgebiet und in den Randbereichen
2. Geplante Bebauung des Gebietes
  - 2.1. Planungskonzept
  - 2.2. Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - 2.3. Bewertung des Eingriffs nach SächsNatSchG
3. Grünordnerische Maßnahmen
4. Pflanzbindungen
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenbilanz

**ANLAGE:**

Auszug FNP –Stand 2006

Grünordnungsplan - Endzustand M 1:1.000 v. April 2007

## **EINLEITUNG:**

Als Ergebnis der Offenlegung des Bebauungsplanes „Nebelschütz – Am Salkateich“ mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht (Stand November 2006) vom 04.01.2007 bis 09.02.2007 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die Plangebietsgrenze im Süden verändert. Die geplante Gemeinbedarfsfläche als Standort für eine Grundschule und eine Kindertagesstätte entfällt aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen, so dass das Plangebiet südlich der geplanten Ausgleichsfläche mit Grabenöffnung endet (analog Planfassung vom Dezember 2002). Der Grünordnungsplanes wird zum B-Plan „Am Salkateich“ vom März 2007 angepasst.

Die Gemeinde Nebelschütz / Njebjelcicy hat die Absicht ein Mischgebiet vorzubereiten. Die Hauptentwicklung soll in Nebelschütz erfolgen in Abstimmung mit dem LRA Kamenz, da dies der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und z.Z. die einzige Entwicklungsmöglichkeit ist.

Als Grundlage diente der Bebauungsplan „ Am Salkateich“ M 1:1000 von Dipl.-Ing. Architekt G.P.L. Bultel Albig in der überarbeitete Fassung März 2007.

Der Bebauungsplan umfaßt nun im März 2007 wie 2002 1,32ha .

Ziel des Grünordnungsplanes ist die landschaftliche Einbindung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der nach §8 BNatSchG sowie §8 des SächsNatSchG geforderten Kompensationsmaßnahmen.

## **1. BESTAND UND BEWERTUNG**

### **1.1. Städtebauliche und freiraumplanerischer Ausgangssituation**

#### **1.1.1. Städtebauliche Ausgangssituation und Siedlungsstruktur:**

Lage im Raum: Land Sachsen, Kreis Kamenz, Gemeinde Nebelschütz OT Nebelschütz, 10km entfernt von der Bundesautobahn A4 .

Die Nähe der Kreisstadt Kamenz, die günstige Verkehrsanbindung an den Autobahnzubringer, die Landschaft, und vor allem die Bevölkerung sorbische Herkunft favorisieren den Planungsstandort am Hauptort. Nebelschütz liegt am westlichen Rand des zentralen sorbischen Sprachgebietes.

Lage in der Gemeinde: Das Baugebiet liegt am Westrand des Ortsteils Nebelschütz an der K 9230.

Nebelschütz hat mit seinen eingemeindeten Ortsteilen Miltitz, Piskowitz, Dürrwicknitz und Wendischbaselitz 1.218 EW (30.06.95).

Das überplante Gebiet hat eine Größe von 1,32 ha.

Topografie: Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 166m und 168m über HN.

Das Plangebiet fällt von der Kreisstraße aus allmählich Richtung Grabenmulde und steigt von der bis auf 168mHN am Südrand.

Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt :

- im Norden: durch die K 9230; ein Gehöft, Ackerland
- im Osten: vorhandene Dorfbauung mit 3denkmalgeschützten Gehöften
- im Süden: durch Ackerland
- im Westen: durch Ackerland

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Nebelschütz:

Fl.-Nr. 135/1;135/3; 135/4; 135/5;135/6 sowie Nr. 124/1 und 124/2

### *Regionalplanentwurf der Region Oberlausitz/ Niederschlesien 05' 2000:*

- An der Westgrenze des Baugebietes wurde die Trassenverbindung zwischen S 95 und S 102 als Autobahnverbinder BAB 13 und BAB 4 realisiert.
- Geplanter Oberflächenabbau Kaolin (Ka 2):  
Das Abbaufeld erstreckt sich bis 400m vom geplanten westlichen Ortsrand.
- Gefildelandschaft als Ausschlußgebiet für Windkraftanlagen außerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.
- Nördlich von Nebelschütz erstreckt sich Trinkwasserschutzgebiet Wt 30 Östlich von Nebelschütz erstrecken sich Vorbehaltsgebiete Granodiorit Gd 52, Gd 53:
- Der „Jauer“ ist ein naturnaher Flußabschnitt regional bedeutsamer Fließgewässer
- Es handelt sich um ein Gebiet ohne Verdichtungsansätze im ländlichen Raum. Für eine Neubebauung muß konkreter Baubedarf nachgewiesen werden.

### *Stand der Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan:*

Der Verwaltungsverband Klosterwasser besitzt einen genehmigten FNP Stand 2006 .

In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits dargestellt .

Ein wichtiges Ziel der Flächennutzung ist die Renaturierung des Grabens, der in den „Jauer“ mündet und teilweise im Bereich des Bebauungsplanes liegt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Gemeinde Nebelschütz ist kein Ort mit zentralörtlichen Funktionen im Rahmen des Zentralortesystems nach Landesentwicklungsplan Sachsen (von 2003).

Der Ortsteil Nebelschütz ist geprägt durch einen mittelalterlichen historischen Dorfkern. Ursprünglich als Straßendorf entstanden, zeigt die heutige Struktur eines Haufendorfes

In einer weiten Talmulde erstreckt sich Nebelschütz zu beiden Seiten des Jauerbaches.

Während westlich des Wasserlaufes stattliche Drei- und Vierseithöfe überwiegen, bestimmen Häusleranwesen und Neubausiedlungen die gegenüberliegende Talsohle und den anschließenden steilen Hang

### 1.1.2. Freiraumsituation

Naturräumliche Einordnung des Plangebietes:

Die Flur Nebelschütz liegt im Lausitzer Gefilde. Besonders reizvoll ist die von der Natur gebildet Geländegliederung , der Wechsel zwischen Granodioritrücken und Talwannen.

Die Gemeinde Nebelschütz liegt gut eingebettet in grünen Obstgärten und Koppeln.

Die Kreisstraße (von Kamenz nach Nebelschütz) wird von einer Lindenallee gesäumt.

Das Kreuzifix am Nordrand des Plangebietes wurde mit 2 Linden bepflanzt, so daß die historisch typische Baumtorsituation entstehen wird. Hier befinden sich öffentliche Stellplätze ca 6 Stück.

Ausgleichsmaßnahmen zum geplanten Straßenbau tangieren das Baugebiet. Angrenzend an das Plangebiet wurde der Bach renaturiert mit dem Ziel der Vernetzung : Verbindung Pfarrbusch, Teichstrukturen und Jaueräue.

Im Plangebiet ist die Grabenöffnung mit kleinem Teich geplant. Der Bach wird bepflanzt (Seitenflächen 5-10m) ,damit eine Verschattung des Gewässers erfolgt.

Man hat hier unterschiedliche Gewässerstrukturen : oben großes Gefälle -mäandrierende Struktur möglich mit Steinen, unten ist dies nicht möglich aufgrund des geringen Gefälles, deshalb ist es erforderlich ein Vernäbungsbecken einzuplanen mit Teichartigen Charakter. Im Sommer kann dies auch gänzlich trocken fallen .

Das Vernäbungsbecken ist geplant mit Schilfstrukturen und Röhricht ,wo sich Amphibien, Insekten und Vögel einnisten können. Die Biotopstruktur wird sich entwickeln.

### 1.1.3. Verkehrsstruktur

westlich der Ortslage Nebelschütz verläuft die S102 (neuer Autobahnezubringer) Diese Staatstraße ist 300m entfernt vom Plangebiet .(400m vom alten Ortsrand)

durch Nebelschütz verlaufen 2 Kreisstraßen:

- die K 9230 von Kamenz nach Crostwitz und
- die K 9231 von Nebelschütz nach Deutschbaselitz.

Das Baugebiet wird an die K9230 angebunden.

## 1.2. Natürliche Gegebenheiten

### 1.2.1. Boden

Nebelschütz ist lt. landwirtschaftliche Standortkartierung 1:100.000 Hoyerswerda Bl.45 in seiner Oberflächengestalt durch Auenlehm, Auenschluff- Amphigley, Deckenauenlehm- Gley, sowie Löß- Braunstaugley, Decklöß- Parabraunerde und Löß- Staugley geprägt.

Das Plangebiet ist durch Lössboden (feuchte Böden) gekennzeichnet.

### 1.2.2. Wasser

Hydrologie: Der Jauerbach hat hier sein Einzugsgebiet.

Der Schutzzweck des Jauerbaches begründet sich wie folgt:

Er ist ein wichtiger Faktor im Landschaftshaushalt und Lebensraum vieler Tiere.

Die Reinhaltung und Erhaltung des natürlichen Charakters ist Aufgabe der Gewässerpflege.

Ziel aller Maßnahmen ist die Erhaltung der natürlichen Selbstreinigungsleistung der naturbelassenen Fließgewässer und die Erhaltung des Gewässers als potentielle Biotope zahlreicher z.T. vom Aussterben bedrohter Tierarten z.B. Fischotter, Eisvogel.

### 1.2.3. Klima

Das Plangebiet liegt im Lausitzer Gefilde .

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5°C und die Niederschläge bei 660mm/a.

### 1.2.4. Bestandserfassung zur vorgefundenen Vegetation im Bearbeitungsgebiet und in den Randbereichen

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzten Ackerland 4.502m<sup>2</sup>, Grünland 8.600m<sup>2</sup> und einem geschotterten Weg 208m<sup>2</sup>.

Randbereiche: Die im angrenzenden Dorfgrundstücke besitzen am Rande einzelne solitäre Baumgruppen und nur noch vereinzelt Obstbestände.

Am Nordrand grenzt eine Baumallee und 2 neu gepflanzte Linden am Kreuzifix an.

## 2. GEPLANTE BEBAUUNG DES GEBIETES

### 2.1. Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung für die Ansiedlung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe schaffen. Der Bebauungsplanentwurf wurde von Dipl.-Ing.Architekt Bultel erarbeitet in der Fassung vom März 2007.

Die für das Dorf typische Form des Dreiseitenhofes wurde im B-Plan aufgenommen.

### 2.2. Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung einer bisher un bebauten unversiegelten Fläche muß von einer Einschränkung der Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt, d.h. Zerstörung von belebten Boden und Beeinträchtigung hinsichtlich des Wasserhaushalts ausgegangen werden. Es muß für eine hinreichende Kompensation gesorgt werden.

Da die Fläche von den Hängen der Umgebung einsehbar ist, muß die Ausprägung landschaftsgerechter Baukörper- und Dachformen, eine angemessene Gliederung der Fassaden und der Dachlandschaft sowie ausreichender Eingrünung erfolgen.

Der Straßenbau der S102 (für den Autobahnzubringer) ist bereits realisiert ca.300m entfernt vom Plangebiet. Damit erfolgte ohnehin eine Zerschneidung von Natur und Landschaft.

### 2.3. Bewertung des Eingriffs nach SächsNatSchG

Als „... Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“, stellt die geplante Bebauung des Standortes nach §8(1) BNatSchG und SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Laut §9 (SächsNatSchG) ist ein Eingriff unzulässig, wenn „vermeidbare erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen nicht unterlassen werden“

Beeinträchtigungen sind ausgeglichen, wenn „nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist“ (§ 9(2)SächsNatSchG).

Reichen die Ausgleichsmaßnahmen als Kompensierung des Eingriffes nicht aus, „...hat der Verursacher den durch den Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen wiederherzustellen.“ (§9 (3)SächsNatSchG)

Der Eingriff wird unter 5. Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen tabellarisch gewertet.

Verbale Wertung:

Die vorhanden Biotope werden nicht beeinträchtigt, aber der Biotopverbund zwischen den Teichen und dem Jauerbach.

Der Jauerbach ist Hauptbiotopverbund zwischen dem Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft über die Teichgruppe bei Deutschbaselitz zum Lausitzer Gefilde.

ACKER:

Auf dem intensiven Ackerbereich sind nur Allerweltsarten an Wirbellosen anzutreffen. Als Lebensraum und als ökologischer Trittstein ist dieser kaum von Bedeutung.

### 3. GRÜNORDERISCHE MASSNAHMEN

#### Ziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

- Schaffung von Vernetzungsstrukturen durch naturnahe Gestaltung der Grünflächen :Der angestrebte Biotopverbund zwischen Pfarrbusch über die Teiche zum Jauerbach wird durch die Grabenöffnung im Plangebiet gesichert.
- Schutz des Oberflächen –und Grundwassers
- Minimierung der Versiegelung der Flächen anstreben, sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Entwicklung extensiv nutzbarer kleinstrukturierter Bereiche (Extensivgrünland parallel zum Graben)
- Begrünung von Wänden, Mauern ;Stellplätzen zur Vergrößerung der biologisch aktiven Flächen.

#### Ziele im Bereich Orts- und Landschaftsbild

- starke Eingrünung der Gebäudekomplexe zur Einbindung dieser in die Landschaft.
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen

#### **Festlegungen:**

##### Oberflächenwasserabführung

Um die verringerte Grundwasserneubildung als Folge der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt zu vermindern, soll das Regenwasser von den Dachflächen im Gebiet zurückgehalten werden und vor Ort versickern bzw. bei Starkregen kann das überschüssige Wasser in die Wiesenmulde ablaufen und versickern.

Mit Einsatz von versickerungsfähigen Materialien (durchlässige Pflastersteine, Schotter, Schotterrasen für Stellplätze) und Reduzierung der Versiegelung von Flächen (Fußwege, Stellplätze) ist die Reduzierung der negativen Folgen für den Wasserhaushalt gesichert.

##### Oberbodensicherung

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der belebte Oberboden abzutragen und bis zur weiteren Verwendung für die Vegetationsflächen zwischenzulagern. Dabei ist der Boden in nutzbaren Zustand zu erhalten.

##### Vegetationspflege

Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### **Pflanzgebote im Plangebiet**

- Torbäume an den Stichstraßen zur Betonung der Einfahrten in die einzelnen Hofanlagen: Baumpflanzungen sind in offenen Pflanzbeeten, die mit einer geschlossenen Vegetationsschicht versehen werden, auszuführen.

Qualität: Starkbäume, Stammumfang 10-15cm, Stammhöhe mind. 2,80m  
zu verwendende Arten: Tilia Cordata - Winterlinde

- Baumpflanzung an der Planstraße A:

Qualität: kleinkronig, Stammumfang 10cm

Quantität: mind. 1 Baum je 12m Straßenlänge

zu verwendende Arten: Acer platanoides- Spitzahorn

▪ Baumpflanzungen am Graben:

Alnus glutinose- Schwarzerle

Salix alba - Silberweide

Salix viminalis - Korbweide

Die Fläche ist als Extensivgrünland auszuweisen.

- Obstbäume als westliche Ortsrandeingrünung  
3 mal verpflanzt, Höhe 2,50m, Kronendurchmesser 2m

Obstbäume Hochstamm

-Prunus avium -Süßkirsche

-Pyrus pyraeaster Burgsd.- Holzbirne.

-Malus sylvestris Mill.- Holzapfel

oder Wildobstbäume:

-Malus communis - Apfel

-Pyrus communis -Birne

-Prunus domestica -Pflaume

Wildkirsche

Vertikalbegrünungen an Spalieren und Pergolen tragen weiterhin zur Verbesserung der ökologischen Situation bei.

Durch die gute Eingrünung des Baugebietes werden Trittsteine im Biotopverbund aufgebaut und die Gesamtsituation ökologisch verbessert.

**Frist für die Ausgleichsmaßnahmen :**

Laut Ausgleichsverordnung spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

**AUSGLEICHS- UND ERSATZMASZNAHMEBILANZ :**

	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert-Wert- zahlpunkte		% an der Gesamtfl.
<b>Bestand:</b>				
<b>Gesamtfläche:</b>	13.310,00			
davon:				
A1:befestigte Fläche Weg Schotter/Sand 52*4	208,00	0,1	21	1,56%
A3: intensiv bewirtschaftete Äcker/Wiese	13.102,00	0,3	3.931	98,44%
<b>Gesamtsumme Bestand:</b>	<b>13.310,00</b>		<b>3.951</b>	<b>100,00%</b>
<b>Planung:</b>				
	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- zahl	Wert- punkte	% an der Gesamtfl.
A0:Straße A- Fahrbahn, Straße B Privatstraßen bebaute Fläche (Baugrenze eingerahmt) Baufläche im MI (8340*0,45)-5Bäume100m <sup>2</sup>	646,00 290,00 435,00 3.653,20	0 0 0 0	0 0 0 0	5% 2% 3% 27%
A1:wasserdurchlässige befestigte Fläche Wirtschaftsweg Fußweg	420,00 195,00	0,1 0,1	42 20	3% 1%
A2:begrünte Fläche in der Nähe von Bauwerken im MI:(8340*0,55)-3653,2 Verkehrsgrün am Fußweg Grün	934,00 264,00 334,00	0,2 0,2 0,2	187 53 67	7% 2% 3%
A3 private Grünfläche Intensivgrünl. außer Obstrand	3.064,80	0,4	1.226	23%
A7: Extensivgrünland Niederschlagswasserrückhalt.A mit Biotop Graben mit Bepflanzung. 50*15m	1.636,00 750,00	0,8 0,9	1.309 675	12% 6%
A8:Obstwiesen als Randeingrünung Westrand Mischgebiet (84*7) Baumpfl.5*20m <sup>2</sup> =100	588,00 100,00	0,8 0,8	470 80	4% 1%
<b>Summe Planung</b>	<b>13.310,00</b>		<b>4.128</b>	<b>100%</b>
Wertpunkterhöhung			177	

Mit der Bachöffnung über 50m kann ein sinnvoller Biotopverbund entstehen zwischen dem geplanten Teich und dem Graben östlich des Plangebietes.

Mit den Pflanzfestsetzungen im Baugebiet und der Grabenöffnung kann der Eingriff ausgeglichen werden.

bearbeitet: März 2001, überarbeitet 13.6.2001 und 3.9.2002,

überarbeitet 13.11.2006 und 12.12.2006

überarbeitet am 16.4.2007 Dipl.-Ing.Architekt Palme und Dipl.-Ing. Landschaftspflegerin Melzer



## Verwendete Literatur:

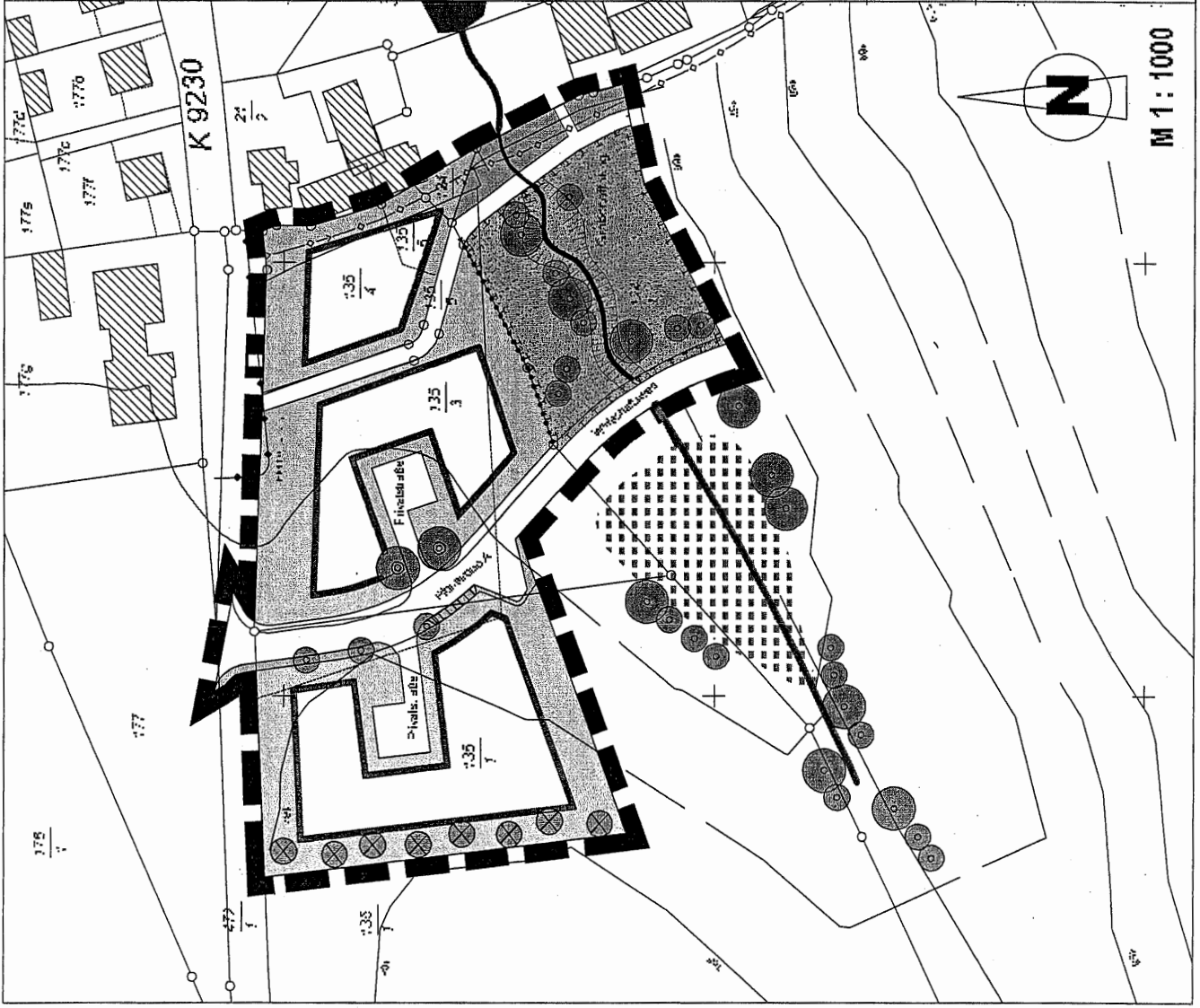
Werte unserer Heimat Band 51  
„Westliche Oberlausitz zwischen Kamenz und Königswartha“  
Akademie- Verlag Berlin 1990

Sächsisches NatSchG §51 Abs.4 Satz 3












Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO  
Vom 30. März 1995

BauGB von 2004

Flächennutzungsplan Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ Stand 2006



**LEGENDE**

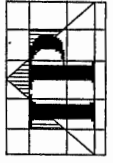
-  Privats Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Extensivgrünland öffentlich
-  öffentliche Parkplätze
-  Schotterrasen oder Rasengitterplatten
-  Vernässungsfläche
-  Bachlauf
-  Torfbäume an den Stichstraßen  
- Tilia cordata - Winter Irdo
-  Pflanzungen am Graben  
- Alnus glutinosa - Schwarzerle  
- Salix alba - Silberweide  
- Salix viminalis - Korbweide
-  Baumpflanzung an der Planstraße A  
- Acer platanoides - Spitzahorn
-  Obstbaum Hochstamm  
- Prunus avium - Süßkirsche  
- Malus communis - Apfel  
- Pyrus communis - Birne  
- Prunus domestica - Pflaume  
oder Wildobst:  
- Pyrus pyraster Burgsd. - Holzbirne  
- Malus sylvestris - Holzapfel  
- Wildkirsche

M 1 : 1000

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
zum B-Plan "Am Salkateich" Nebelschutz**

Auftraggeber: Gemeinde Nebelschütz  
Hauptstr. 11a, 01820 Nebelschütz

Bearbeitung: April 2007



Dipl.-Ing. Architekt Ilona Palmic  
Baubauer Berg 38, 01817 Kamenz  
E-Mail: ip@ip-architektur.de  
www.ip-architektur.de

M 1 : 1000

## UMWELTBERICHT nach §2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr.2 BauGB zum BEBAUUNGSPLAN NEBELSCHÜTZ „AM SALKATEICH“, MÄRZ 2007

### Überarbeitung nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### 1. Einleitung:

##### 1a, Kurzdarstellung

Als Ergebnis der Offenlegung des Bebauungsplanes „Nebelschütz – Am Salkateich“ mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht (Stand November 2006) vom 04.01.2007 bis 09.02.2007 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die Plangebietsgrenze im Süden verändert. Die geplante Gemeinbedarfsfläche als Standort für eine Grundschule und eine Kindertagesstätte entfällt aufgrund von immissionschutzrechtlichen Belangen, so dass das Plangebiet südlich der geplanten Ausgleichsfläche mit Grabenöffnung endet (analog Planfassung vom Dezember 2002).

Die Hauptentwicklung soll in Nebelschütz in Abstimmung mit dem LRA Kamenz erfolgen, da dies der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Nebelschütz und z.Z. die einzigste Entwicklungsmöglichkeit ist.

Als Grundlage für den überarbeiteten Umweltbericht diene der geänderte Bebauungsplan „Am Salkateich“, M 1 : 1000 von Dipl.-Ing. Architekt G.P.L. Bultel, Albig vom 11. April 2007.

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Teile. Der nördliche Abschnitt ist als Mischbaufläche ausgewiesen, die durch die Planstraße A mit einer Breite von 10 m und die Planstraße B mit einer Breite von 4 m erschlossen wird. Daran schließt sich der Bereich der Bachrenaturierung als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Das Baugebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,32 ha.

Dieses erstreckt sich über die Gemarkung Nebelschütz mit den Flurstücken Nr. 135/1;135/3; 135/4; 135/5;135/6 sowie Nr. 124/1 und 124/2.

##### 1b, Übergeordnete Planungen, Ziele des Umweltschutzes

Lage im Raum: Land Sachsen, Kreis Kamenz, Gemeinde Nebelschütz OT Nebelschütz,  
10 km entfernt von der Bundesautobahn A4.

Die Nähe der Kreisstadt Kamenz, die günstige Verkehrsanbindung an den Autobahnzubringer, die Landschaft, und vor allem die Bevölkerung sorbischer Herkunft favorisieren den Planungsstandort am Hauptort. Nebelschütz liegt am westlichen Rand des zentralen sorbischen Sprachgebietes.

Lage in der Gemeinde:

Das Baugebiet erstreckt sich am Westrand des Ortsteils Nebelschütz südlich der K 9230.

##### Landesentwicklungsplan Sachsen

Nebelschütz liegt im ländlichen Raum und wird als Gebiet mit Bodenwertzahl zwischen 51 bis 70 gekennzeichnet. Es sind keine Immissionsschadzonen bekannt. Das nächste Mittelzentrum ist das nur 5 km entfernte Kamenz. Nebelschütz gehört zum Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ und ist kein Ort mit zentralörtlichen Funktionen im Rahmen des Zentralortsystems.

##### Regionalplanentwurf der Region Oberlausitz/ Niederschlesien 05' 2000:

- ca 400 m westlich vom Baugebiet verläuft die Trassenverbindung zwischen S 95 und S 102 als Autobahnverbinder zur BAB 13 und BAB 4 .
- geplanter Oberflächenabbau Kaolin (Ka 2): Das Abbaufeld erstreckt sich bis 400 m vom geplanten westlichen Ortsrand.
- Ausweisung des Gebietes um Nebelschütz als Gefildelandschaft und somit als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen außerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.

- Nördlich von Nebelschütz erstreckt sich das Trinkwasserschutzgebiet Wt 30 – Kamenz Ost (Vorranggebiet Trinkwasser), östlich von Nebelschütz befinden sich Vorbehaltsgebiete oberflächennahe Rohstoffe und Braunkohle (Granodiorit Gd 52, Gd 53).
- Der „Jauer“ ist ein naturnaher Flussabschnitt des regional bedeutsamen Fließgewässers.
- Es handelt sich um ein Gebiet ohne Verdichtungsansätze im ländlichen Raum. Für eine Neubebauung muss konkreter Baubedarf nachgewiesen werden.
- Die landwirtschaftlichen Nutzflächen um die Ortschaft sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Damit werden die Flächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung gesichert.

### **Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan:**

Der Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan mit Stand 2006. In diesem ist das Baugebiet „Am Salkateich“ bereits dargestellt. Für den Graben, der mittig durch das Baugebiet verläuft und in den Jauer mündet sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dem Landschaftsplan (2. Entwurf vom April 2005) sind die Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern entnommen.

#### **Naturschutz:**

Ziel des Bebauungsplanes ist die landschaftliche Einbindung der Baustruktur unter Berücksichtigung der nach §8 BNatSchG sowie §8 SächsNatSchG geforderten Kompensationsmaßnahmen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a, Bestandsaufnahme (Oktober 2006)**

#### **Naturräumliche Einordnung**

Die Flur Nebelschütz ist der naturräumlichen Haupteinheit des Oberlausitzer Gefildes zuzuordnen. Besonders reizvoll ist die im Landschaftsraum von der Natur gebildete Geländegliederung, der Wechsel zwischen Granodioritrücken und Talwannen. In einer weiten Talmulde erstreckt sich der Ort zu beiden Seiten des Jauerbaches.

Die Gemeinde Nebelschütz weist einen hohen Anteil an Grünstrukturen in Form von Nutz- und Obstgärten sowie Weide- und Grünland auf.

Die Kreisstraße (von Kamenz nach Nebelschütz) wird von einer Lindenallee gesäumt. Das Kruzifix am Nordrand des Plangebietes wurde mit 2 Linden bepflanzt, so dass die historisch typische Baumtorsituation entstehen wird. Hier befinden sich ca. 6 Stück öffentliche Stellplätze. Ausgleichsmaßnahmen zum Straßenbau tangieren das Baugebiet.

Durch Nebelschütz führen die K 9230 von Kamenz nach Crostwitz sowie die K 9231 von Nebelschütz nach Deutschbaselitz. Das Baugebiet wird an die K 9230 angebunden.

Der Ortsteil Nebelschütz ist geprägt durch einen mittelalterlichen historischen Dorfkern. Ursprünglich als Straßendorf entstanden zeigt das Dorf heute die Struktur eines Haufendorfes.

Während westlich des Wasserlaufes stattliche Drei- und Vierseithöfe überwiegen, bestimmen Häusleranwesen und Neubausiedlungen die gegenüberliegende Talsohle und den anschließenden steilen Hang.

Das unmittelbare Plangebiet erstreckt sich über Höhen zwischen 166 m und 168 m über HN. Es fällt von der Kreisstraße aus allmählich in Richtung Grabenmulde und steigt bis auf 168 m über HN am Südrand.

## Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter nach UVPG:

### Mensch

Das Plangebiet liegt in ländlicher Gegend, die aufgrund ihrer vielfältigen Strukturen eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweist. Vor allem kleine Wirtschaftswege werden als Wander-, Rad- und Reitwege benutzt. Im Ort selbst gibt es einen Gasthof, ein Kulturzentrum, ein Vereinshaus, einen Sportplatz und mehrere Übernachtungsmöglichkeiten.

Es bestehen kaum Störungen für den Menschen, auch im Hinblick auf die Gesundheit. Größere, immissionsbelastete Verkehrswege verlaufen nicht durch den Ort.

### Arten und Biotope

#### Biotope:

Der vorherrschende Biotoptyp im unmittelbaren Plangebiet ist das intensiv genutzte Ackerland mit 13.108 m<sup>2</sup>. In einem Teilbereich (8.600 m<sup>2</sup>) wird es zur Zeit als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt bzw. beweidet. An der östlichen Grenze verläuft ein teilversiegelten Wirtschaftsweg aus einem Schotter-Sand-Gemisch (208 m<sup>2</sup>).

Die angrenzenden Gärten der Ortsbebauung (Mischgebiet) besitzen zum Offenland hin einzelne solitäre Baumgruppen und nur noch vereinzelt Obstbestände. Die Kreisstraße am Nordrand des Plangebietes wird von einer jungen Lindenallee gesäumt. Am Kreuzfix finden sich zwei neu gepflanzte Linden.

#### Arten:

Direkt für das Plangebiet gibt es keine speziellen Erhebungen zur Flora und Fauna. Hier wird auf allgemeine Aussagen des Landschaftsplanes zurückgegriffen.

Begründet durch die intensive ackerbauliche Nutzung und Beweidung herrschen im Umfeld der Ackerflächen (Randstreifen zur Straße und zum Wirtschaftsweg) stickstoffliebende Pflanzenarten vor. Typische Vertreter der Feldflur hinsichtlich der Fauna sind der Feldhase und verschiedene Mausarten. Das Offenland bietet vor allem Rast- und Zugvögeln sowie Klein- und Singvögeln Lebensraum, einige Beispiele dafür sind Erlenzeisig, Bluthänfling, Feldlerche, Stieglitz, Nebelkrähe, Neuntöter und Braunkehlchen. Der Fischotter, als vom Aussterben bedrohte Tierart, hat seinen Lebensraum u.a. auch am Jauerbach.

### Boden

Das Lausitzer Granitmassiv, welches von Sanden und Kiesen überdeckt ist, bildet das Grundgebirge im Bereich Nebelschütz. Nach der landwirtschaftlichen Standortkartierung (1:100.000 Hoyerswerda Bl.45) ist der Ortsteil in seiner Oberflächengestalt durch Auenlehm, Auenschluff- Amphigley, Deckenauenlehm- Gley, sowie Löß- Braunstaugley, Decklöß- Parabraunerde und Löß- Staugley geprägt.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme des Muldenbereiches um den verrohrten Graben vernässungsfreie Löß-Parabraunerden auf. Die Böden in der Grabenmulde selber werden durch staunässe- und grundwasserbestimmte Löße bestimmt.

Die Lößböden im Plangebiet sind für die ackerbauliche Nutzung aufgrund Bodenwertzahlen zwischen 40 und 60 gut bis sehr gut geeignet, das natürliche Ertragspotential ist damit als hoch zu bewerten. Die Speicher- und Reglerfunktion wird aufgrund der vorherrschenden Bodenarten ebenfalls als hoch bewertet. Insbesondere im Hangbereich südlich des Plangebietes sind die Flächen aufgrund der windexponierten Lage empfindlich gegenüber Winderosion. Aufgrund der relativ geringen Hangneigung ist nicht von einer erhöhten Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion auszugehen. Vorbelastungen bestehen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere durch Nährstoffeinträge. Schadstoffbelastungen durch die vorbeiführende Kreisstraße sind sehr gering.

### Wasser

#### Grundwasser:

Das Grundwasser befindet sich im gesamten Plangebiet als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein. Der Anteil an bindigen Bildungen an der Versickerungszone ist kleiner als 20 %. Damit ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Insbesondere der Bereich um den verrohrten Graben ist durch Staunässe gefährdet.

Die Grundwasserneubildungsrate ist auf vegetationsfreien Flächen wie sie im Plangebiet zu finden sind, relativ hoch. Vorbelastungen bestehen ähnlich des Schutzgutes Boden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Dünge- und Pflanzenschutzmittelreste können bis in das Grundwasser vordringen.

#### Fließgewässer:

Das Plangebiet liegt in seiner gesamten Ausdehnung auf meliorierten Flächen. Es wird von Westen nach Osten von einem verrohrten Graben durchzogen, der in seinem weiteren Verlauf in den Jauer fließt. Der Jauerbach, der etwa 200 m östlich des Plangebietes verläuft, ist ein naturnaher Bach mit einer natürlichen Gewässerstruktur und Ufervegetation. Sein Einzugsgebiet schließt die Fläche des Bebauungsplanes mit ein.

Der verrohrte Graben im Plangebiet hat nur eine sehr untergeordnete Bedeutung hinsichtlich des Wasserhaushaltes. Der Jauer als naturnahes Fließgewässer im unmittelbaren Umfeld grenzt nicht direkt an landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass hier die Gefährdung durch Stoffeinträge verhältnismäßig gering ist.

#### Klima / Luft

Das Klima im Plangebiet kann dem Binnenlandklima mit deutlichem kontinentalen Einfluss zugeordnet werden. Das Lausitzer Gefilde ist durch eine mittlere Jahrestemperatur zwischen 8,2 und 8,5°C sowie durchschnittliche Niederschlagsmengen von 630 bis 680 mm pro Jahr gekennzeichnet.

Der Bereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan als Kaltluftentstehungsgebiet (Offenland) charakterisiert und hat damit eine bioklimatisch und lufthygienisch entlastende Funktion. Die angrenzende Ortslage von Nebelschütz als Gebiet mit hoher Wärmespeicherung stellt dagegen eine Fläche mit bioklimatisch und lufthygienischer Belastung dar. Das Plangebiet liegt nicht in einer Kaltluftabflussbahn.

Für den Ort Nebelschütz ist das Offenland bioklimatisch von großer Bedeutung. Die entstehende Kaltluft kann sich bei entsprechender Wetterlage mit warmer, meist immissionsbelasteter Luft aus bebauten Gebieten austauschen. Andererseits ist die Ortslage aufgrund der Tallage eine Barriere für abfließende Kaltluft.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet ist durch ausgedehnte Ackerflächen gekennzeichnet. Im Westen verläuft die neugebaute S 102, die teilweise in Dämme eingebettet ist, am Gebiet vorbei, östlich grenzt die stark durchgrünte Ortslage von Nebelschütz an. Unmittelbar vom Plangebiet aus hat man keinen weiträumigen Blick in die Umgebung, da das Gelände nach Süden ansteigt, im Norden von der Kreisstraße und im Osten von der Bebauung umschlossen wird.

Das Landschaftsbild störende Elemente sind eine Elektrofreileitung, die westlich des B-Plangebietes von Norden nach Süden verläuft, und die Schweinemastanlage im Südwesten der Ortschaft, die aber vom Plangebiet aus nicht eingesehen werden kann.

Der Autobahnzubringer S 102, 400 m entfernt vom Plangebiet, durchschneidet den Landschaftsraum. Die entstandenen Restflächen zwischen Straße und dem vorhandenen Dorf verlieren erheblich an ökologischem Wert.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Ortskern von Nebelschütz ist als archäologisches Denkmal gekennzeichnet. Weiterhin stehen mehrere Gebäude in der Ortslage unter Denkmalschutz. Ein Kruzifix befindet sich am nordöstlichen Plangebietsrand.

Nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützte Biotop sind im unmittelbaren Plangebiet nicht erfasst.

## 2b, Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes:

### Mensch

Mit der Entwicklung eines neuen Mischgebietes wird das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgewertet. Es werden neue Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten geschaffen. Die fußläufige Verbindung von Norden nach Süden am westlichen Ortsrand entlang wird auf Dauer gesichert. Es sind **keine erheblichen** Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

### Arten und Biotope

#### Biotope

Mit der Realisierung des Baugebietes gehen Biotope mit einem geringem Biotopwert verloren. Wertvolle Biotope sind nicht betroffen. Teilflächen (ca. 40 %) davon werden für die Erschließung und Bebauung (Planstraße, Privatstraßen, befestigte Flächen in Privatgrundstücken) versiegelt und damit einer Verschlechterung gegenüber dem Ausgangszustand zugeführt. Auf etwa 30 % der Flächen erhöht sich der Biotopwert durch Anpflanzungen, Grünlandextensivierung und Grabenöffnung um mehrere Stufen. Vor allem am östlichen Plangebietsrand und im Bereich der Grabenöffnung werden damit neue Lebensräume geschaffen.

#### Arten

Die vorhandenen Biotopstrukturen (Acker-, Grünlandflächen) sind aufgrund der Nutzung nur in eingeschränktem Maße Lebensraum für Arten. Diese sind in die Randbereiche z.B. im Umfeld des Weges oder der Gärten zurückgedrängt. Mit der Bebauung soll gleichzeitig eine Schaffung von neuen privaten Grünflächen stattfinden. Erfahrungsgemäß bestehen diese meist aus Anpflanzungen von Ziergehölzen und Rasenflächen, so dass sich die Lebensraumsituation für die Arten nicht verschlechtert. Am östlichen Plangebietsrand und auf der Fläche im Bereich der Grabenöffnung ist die Anlage größerer freiwachsender Gehölzstrukturen bzw. Obstwiesen vorgesehen. Damit werden neue Lebensräume geschaffen, in denen sich auch Arten ansiedeln werden, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Plangebiet vorkommen. Mit der Grabenöffnung und Anlage von gewässerbegleitenden Gehölzen wird der Biotopverbund aufgewertet.

Erhebliche Auswirkungen auf Arten und Biotope können **ausgeschlossen** werden.

### Boden

Durch die Herstellung der Bebauung und Erschließungsanlagen werden vormals unversiegelte Flächen versiegelt. Der Boden im Plangebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine natürliche Bodenlagerung mehr auf. Im Mischgebiet wird die übliche maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht voll ausgelastet. Es wird nur 0,3 festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Damit wird die Neuversiegelung auf ein Minimum beschränkt. Stoffeinträge durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden durch die Nutzungsänderungen der Flächen minimiert. Im Bereich der Grabenaufweitung erfolgen keine weiteren Eingriffe, so dass der Boden in diesem Bereich weiter alle Funktionen im Naturhaushalt erfüllen kann. Erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt können ausgeschlossen werden.

### Wasser

Mit der Grabenöffnung und Anlage eines Vernässungsbereiches werden neue Strukturen für den Wasserhaushalt geschaffen. Es entsteht ein neues Fließgewässer, das direkte Anbindung zum Vorfluter erhält.

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung und Bebauung wird durch die Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers in den Graben und damit in die Vorflut abgeschwächt. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verringert sich der Stoffeintrag in das Grundwasser.

Mit Realisierung des B-Planes findet **keine erhebliche** Verschlechterung der Funktionen für den Wasserhaushalt statt. Diese werden stellenweise durch die Schaffung neuer Gewässerstrukturen aufgewertet.

### Klima

Bodenveränderung und Neuversiegelung haben nur geringen Einfluss auf das Mikroklima in den angrenzenden Flächen und werden deshalb als **nicht erheblich** eingestuft. Reliefveränderungen finden nicht statt. Die Ortschaft von Nebelschütz stellt schon im Bestand eine Barriere des Kaltluftabflusses dar, so dass sich die Situation mit Realisierung des Baugebietes nicht verschlechtert. Kaltluftentstehungsgebiete gehen nur in geringem Umfang verloren. Im Umfeld von Nebelschütz finden sich weiterhin ausgedehnte Offenlandflächen, die die Funktion auch weiterhin erfüllen werden.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Kultur- und sonstigen Sachgüter im Umfeld des Bebauungsplanes werden **nicht beeinträchtigt** oder beseitigt. Das Kreuzifix an der nördlich vorbeiführenden Kreisstraße bleibt erhalten.

### Landschaftsbild

Auf einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise. Dies hat eine Veränderung des Landschaftsbildes in der Landschaftseinheit der Ackerflächen zur Folge. Da sich die Bebauung aber auf den Ortsrand beschränkt und nur in geringem Maße erfolgt sind **keine erheblichen** Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Fläche ist aufgrund des Reliefs lediglich von der nördlich vorbeiführenden Kreisstraße einsehbar. Von dort wird die weiträumige Sicht auf die beiden am Ortsrand befindlichen denkmalgeschützten Gehöfte beeinträchtigt, wobei der zweite Hof im Bestand schon von drei Linden verdeckt wird. Durch einen ausreichenden Abstand der neuen Bebauung zum Bestand ist eine Einsehbarkeit von der Straße aus auch weiterhin gewährleistet.

Mit der Durchsetzung des Bebauungsplanes kann eine Aufwertung des Ortsrandes erfolgen. Dafür sind Baumpflanzungen und die Anlage von freiwachsenden Gehölzgürteln geplant. Es entstehen neue ortsbildprägende Strukturen.

### Zusammenfassung

Insgesamt weist das Plangebiet ein **geringes ökologisches Risiko** auf. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche, die nur noch an den Randbereichen Lebensraum für Kleintierlebewesen bietet.

Mit der Realisierung des Baugebietes auf der Acker- bzw. Grünlandfläche erfolgen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Biotop, Boden, Wasser und Landschaftsbild, die aber als nicht erheblich bzw. ausgleichbar eingeschätzt werden.

## 2c, geplante Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### Bewertung des Eingriffes nach BNatSchG und SächsNatSchG

Als „...Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“, stellt die geplante Bebauung des Standortes nach §8(1) BNatSchG und SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Laut §9 SächsNatSchG ist ein Eingriff unzulässig, wenn „vermeidbare erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen nicht unterlassen werden“.

Beeinträchtigungen sind nach § 9(2)SächsNatSchG) ausgeglichen, wenn „nach Beendigung des Eingriffes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist“.

Reichen die Ausgleichsmaßnahmen als Kompensierung des Eingriffes nicht aus, „..hat der Verursacher den durch den Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen wiederherzustellen“ (§9 (3)SächsNatSchG).

### Ziele der Maßnahmen

Folgende allgemeine Ziele werden hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert:

- Schaffung von Vernetzungsstrukturen durch naturnahe Gestaltung der Grünflächen  
Der angestrebte Biotopverbund zwischen Pfarrbusch über die Teiche zum Jauerbach wird durch die Grabenöffnung im Plangebiet gesichert.
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers
- Minimierung der Versiegelung der Flächen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Entwicklung extensiv genutzter kleinstrukturierter Bereiche (Extensivgrünland parallel zum Graben)
- Begrünung von Wänden, Mauern; Stellplätzen zur Vergrößerung der biologisch aktiven Flächen

### **Arten- und Biotope**

Neue Biotopstrukturen werden hauptsächlich im Bereich der Grabenaufweitungsfläche geschaffen. Mit den Pflanzfestsetzungen werden Vorgaben für Gehölze gegeben, die im Naturraum typisch sind und aus denen sich neue Biotopstrukturen entwickeln können.

- Torfbäume an den Stichstraßen zur Betonung der Einfahrten in die einzelnen Hofanlagen:  
Baumpflanzungen sind in offenen Pflanzbeeten, die mit einer geschlossenen Vegetationsschicht versehen werden, auszuführen.  
Qualität: Starkbäume, Stammumfang 10-15 cm, Stammhöhe mind. 2,20 m  
zu verwendende Arten: *Tilia cordata* - Winterlinde
- Baumpflanzung an der Planstraße A:  
Qualität: kleinkronig, Stammumfang 10 cm  
Quantität: mind. 1 Baum je 12 m Straßenlänge  
zu verwendende Arten: *Acer platanoides*- Spitzahorn
- Baumpflanzungen am Graben:
  - Alnus glutinosa* - Schwarzerle
  - Salix alba* - Silberweide
  - Salix viminalis* - Korbweide
 Die Fläche ist als Extensivgrünland auszuweisen.
- Gehölze für Obstwiesen bzw. Obstbaumpflanzungen
  - Prunus avium* - Süßkirsche
  - Malus communis* - Apfel
  - Pyrus communis* - Birne
  - Prunus domestica* - Pflaume
 oder Wildobst:
  - Pyrus pyraister* - Holzbirne
  - Malus sylvestris* - Holzapfe
- östliche und südliche Randeingrünung mit freiwachsenden Gehölzstrukturen
  - Corylus avellana* - Hasel
  - Crataegus monogyna* - Weißdorn
  - Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
  - Prunus spinosa* - Schlehe
  - Rosa canina* - Hundsrose
  - Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

### Vegetationspflege

Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **Wiederherstellung / Aufwertung des Biotopverbundes**

Der Jauerbach westlich des Plangebietes ist Hauptbiotopverbundelement zwischen der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft über die Teichgruppe bei Deutschbaselitz zum Lausitzer Gefilde.

Im Zuge des Straßenbaus der S 102 westlich des Plangebietes wurde eine Vernässungsfläche angelegt. Diese Ersatzmaßnahme für die Umgehungsstraße grenzt direkt an das B-Plan Gebiet an. Der im Plangebiet zu renaturierende Bach verfolgt das Ziel der Vernetzung, um die Zerschneidungseffekte des Straßenbaues aufzuheben: Damit wird der Pfarrbusch (Waldgebiet südwestlich des Plangebietes) mit den Teichstrukturen und der Jauerbaue verbunden. Unterschiedliche Gewässerstrukturen entstehen auf der Grabenöffnungsfläche. Im oberen Bereich wird durch ein großes Gefälle eine mäandrierende Struktur geschaffen. Im unteren Verlauf wird die Vernässungsfläche mit Schilfstrukturen und Röhricht, die Lebensraum für Amphibien, Insekten und Vögel bieten, angelegt. Im Sommer kann diese auch gänzlich trocken fallen. In Verbindung mit der Ersatzfläche des Straßenbaus und dem Anschluss an den Jauerbach wird sich die Biotopstruktur weiter entwickeln.

### **Boden**

#### **Oberbodensicherung**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der belebte Oberboden abzutragen und für eine Wiederverwendung im Bereich der Vegetationsflächen vorzusehen und dafür zwischenzulagern. Dabei ist der Boden in nutzbarem Zustand zu erhalten. Beim Bodenaushub und der Zwischenlagerung ist nach Unterboden und Mutterboden zu trennen. Unterbodenaushub im Bereich der Grabenaufweitung könnte für kleinere Bodenmodellierungen auf dieser wiederverwendet werden.

#### **Wasser**

Mit der Öffnung des Grabens und der Anlage einer Vernässungsfläche entstehen neue Fließgewässer, die im Verbund mit dem vorhandenen Fließgewässersystem Funktionen des Wasserhaushaltes übernehmen. Der Jauerbach in der Ortslage Nebelschütz spielt dabei eine wichtige Rolle. Sein Schutzzweck begründet sich wie folgt: Er ist ein wichtiger Faktor im Landschaftshaushalt und Lebensraum vieler Tiere. Die Reinhaltung und Erhaltung des natürlichen Charakters sind Aufgaben der Gewässerpflege. Ziel aller Maßnahmen ist die Erhaltung der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der naturbelassenen Fließgewässer und die Erhaltung des Gewässers als potentiell Biotop zahlreicher z.T. vom Aussterben bedrohter Tierarten z.B. Fischotter, Eisvogel.

Um die verringerte Grundwasserneubildung als Folge der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt zu vermindern, soll das Regenwasser von den Dachflächen im Gebiet zurückgehalten werden und vor Ort versickern bzw. bei Starkregen kann das überschüssige Wasser in die Vernässungsfläche ablaufen und versickern.

Mit Einsatz von versickerungsfähigen Materialien (durchlässige Pflastersteine, Schotter, Schotterrasen für Stellplätze) und Reduzierung der Versiegelung von Flächen (Fußwege, Stellplätze) ist die Reduzierung der negativen Folgen für den Wasserhaushalt gesichert.

### **Landschaftsbild**

Folgende Ziele werden für die Aufwertung des Landschaftsbildes formuliert:

- starke Eingrünung der Gebäudekomplexe zur Einbindung dieser in die Landschaft.
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen

Die zweigeschossige Bauweise harmoniert mit den bestehenden Gebäuden in der Ortschaft. Die Obstwiese nach Westen und die Randeingrünung nach Süden aus Obstbäumen und Sträuchern schirmen die Bebauung vom offenen Landschaftsraum ab. Mit der Bepflanzung der Ränder wird hier eine bessere Einbindung in die Landschaft erfolgen.

Mit den festgesetzten Pflanzbindungen an der Planstraße A sowie im Übergangsbereich zwischen Baugebiet und angrenzendem Landschaftsraum entstehen neue Strukturen, mit denen die Bebauung in die Landschaft integriert wird.

**Immissionsschutz**

Von der geplanten Mischbebauung ist keine Immissionsbelastung zu erwarten.

**2d, Planalternativen**

Es gibt keine Alternativen einer Erweiterung des Baubestandes in Nebelschütz.

**3. zusätzliche Angaben:****Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Planaufstellung ist notwendig für Wohnflächen , so dass keine gefährlichen Abfälle oder Schadstoffe anfallen.

**Monitoring**

Die Gemeinde Nebelschütz wird die Ausführung der Pflanzmaßnahmen überwachen.

Die Maßnahmen sollten planmäßig erfolgen und spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

**Zusammenfassung**

Die Planaufstellung zieht damit keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich. Mit der Bachöffnung über 60 m kann ein sinnvoller Biotopverbund zwischen dem geplanten Teich und dem Graben östlich des Plangebietes entstehen.

aufgestellt: Oktober 2006 Dipl.-Ing. Architekt Palme und Dipl.-Ing. Landespflegerin Melzer

Überarbeitet: 14.12. 2006 Dipl.-Ing. Architekt Palme

Überarbeitet: 17.04. 2007 Dipl.-Ing. Landespflegerin Melzer

redaktionelle Änderung:4.12.2007 Dipl.-Ing. Architekt Palme

