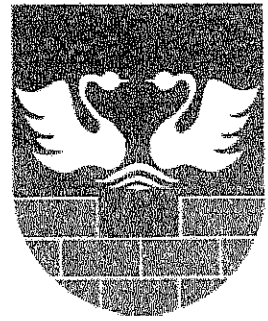
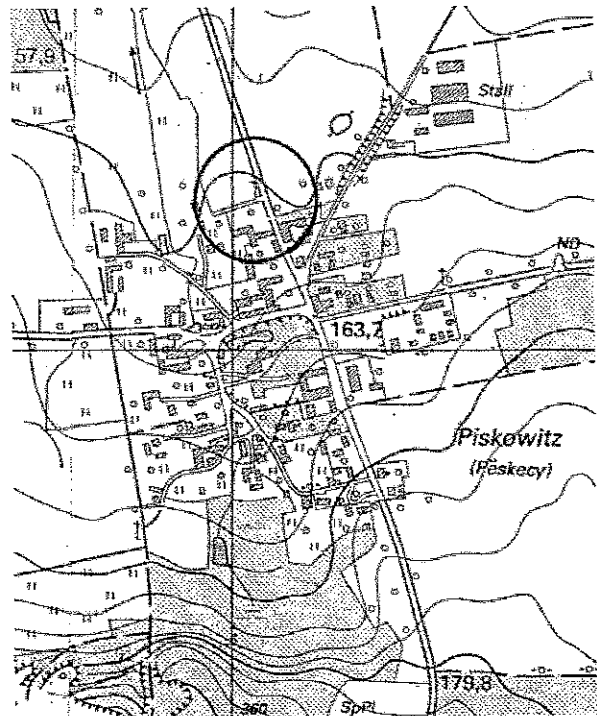


Gemeinde Nebelschütz *Gmejna Njebjelčicy*



BEBAUUNGSPLAN

PISKOWITZ –
östlich des Piskowitzer Hauptgrabens



BEGRÜNDUNG

G.P.L. BULTEL, Architekt

I.	Geltungsbereich	Seite	2
II.	Ziele und Zwecke	Seite	2
III.	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	3
IV.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite	3
V.	Vorzeitiger Bebauungsplan	Seite	4
VI.	Bergwerkseigentum „Piskowitz, Feld 1“ / Baugebiet	Seite	9
VII.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	11
VIII.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite	17
IX.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO	Seite	18
X.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	Seite	20
XI.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	20
XII.	Bodenordnung	Seite	20
XIII.	Flächenbilanz	Seite	20

Übersicht der Anlagen

Anlage 1	Dorfentwicklungsplan 1997	Seite	21
Anlage 2	Flächennutzungsplanentwurf März 1998	Seite	22
Anlage 3	Bestandsübersicht 1995	Seite	23
Anlage 4	Bestandsübersicht Entwicklung seit 1995	Seite	24
Anlage 5	Bergwerkseigentum „Piskowitz Feld 1“	Seite	25



Gemeinde Nebelschütz

BEGRÜNDUNG (Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan **"Piskowitz - östlich des Piskowitzer Hauptgrabens"**

März 2003

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 30.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans "Piskowitz - Östlich des Piskowitzer Hauptgrabens" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Piskowitz die Flurstücke Nrn. 23/1 und 662 teilweise und die Flurstücke Nrn. 22 und 558/1.

II. Ziele und Zwecke

Im Norden des Ortsteils Piskowitz soll, durch eine behutsame, dem Bedarf orientierten Erweiterung der Bauflächen und einer Ergänzung bzw. Neugestaltung der Ortsrandeingrünung, eine Abrundung des Ortes erfolgen.

Der Bebauungsplan ist dringend erforderlich um, durch eine kurzfristige Bereitstellung von geeigneten Wohnbaugrundstücken, entsprechend der vorhandenen Nachfrage, eine drohende Fehlentwicklung des Ortsteils Piskowitz abzuwenden. In diesem Fall wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet, als durch diese vorzeitige verbindliche Teilplanung gefährdet. Die nach § 8 Abs. 4 BauGB erforderlichen dringenden Gründe, die zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans vorhanden sein müssen, liegen vor. Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen, wobei neben den städtebaulichen Absichten der Gemeinde, übergeordnete Planungsvorgaben berücksichtigt worden sind.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Dresden, dem Landratsamt Kamenz und den Bauwilligen, unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde, hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen erforderlich sind, um eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen. Da die Festsetzungsdichte über die Regelung des § 34 Abs. 4 BauGB hinausgeht, wurde das Planungsverfahren als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB fortgeführt und damit der ursprünglich gewählte Verfahrensweg „Einbeziehungssatzung“ geändert.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

- nordwestlich des Plangebietes, Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Kaolin Kao 51 (Piskowitz Felder 1 und 3) im genehmigten Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien
- nordwestlich des Plangebietes, Bergwerkseigentum „Piskowitz, Feld 1“. Verleihung vom 27. September 1990, Nr. 538/90/784
- Flächennutzungsplan für das gesamte Territorium der Mitgliedsgemeinden des Verwaltungsverbands „Am Klosterwasser“. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde am 23.05.2002 beschlossen und am 01.06.2002 öffentlich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde bis heute nicht weitergeführt
- keine zentrale Abwasserbeseitigung für den Ortsteil Piskowitz vorgesehen.
- Einstufung des Plangebietes: Fläche für die Landwirtschaft
- Abwasserkanal der Gemeinde Nebelschütz, Ost-West-Richtung, innerhalb des Geltungsbereiches.
- Bildstock: Schmiedeeisernes Kruzifix, Kreuzigungsgruppe, 1938, Parkstraße 25, in die Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen aufgenommen
- kein rechtswirksamer Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches
- Gemeindestraße: öffentliche Verbindungsstraße Piskowitz / K9232.

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Lage und Funktion der Gemeinde Nebelschütz im größeren Raum

Die Gemeinde Nebelschütz gehört zur Planungsregion Oberlausitz / Niederschlesien und zum Landkreis Kamenz. Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes liegt Nebelschütz im Übergangsbereich zwischen der Westlausitzer Hügel und Bergland, dem Oberlausitzer Gefilde und dem Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet. Innerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Kamenz und des Kleinzentrums Panschwitz-Kuckau besitzt Nebelschütz keine eigene zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde hat die Versorgung ihrer 5 Ortsteile (Nebelschütz, Dürrwicknitz, Miltitz, Piskowitz und Wendischbaselitz) mit 1250 Einwohnern zu sichern und soweit wie möglich die Funktionen zu erfüllen, die der Bürger zur Befriedigung seiner geistigen und materiellen Bedürfnisse beansprucht. Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde ist vorrangig am Hauptort vorzunehmen und soll sich organisch in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen. Die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Piskowitz soll sich an dem Eigenbedarf orientieren.

Bewegungstabelle der Bevölkerung für den Ortsteil Piskowitz, Zeitraum: Jahr 2002

Anfangsstand	229
Geburten	1
Sterbefälle	1
Zuzüge	5
Wegzüge	10
Endstand	224

Geographische Lage

Das Baugebiet liegt nördlich der Gemeinde Nebelschütz, im Ortsteil Piskowitz und schließt direkt an den Ortsrand an. Im Westen und Osten grenzt es an bebaute Grundstücke. Das Plangebiet ist nahezu eben.

Nutzungssituation

Das Baugebiet grenzt:

- im Osten an eine Wohnbebauung und entwickelt sich in rund 150m Entfernung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb,
- im Süden an ehemalig landwirtschaftlich genutzte Gehöfte, die derzeit nur zu Wohnzwecken genutzt werden,
- im Westen an eine Wohnbebauung und an eine Wiesenfläche,
- im Norden an Landwirtschaftsflächen, die im Osten als Ackerflächen intensiv genutzt und im Westen als Wiesen intensiv genutzt werden.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird westlich der Verbindungsstraße Piskowitz / Kreisstraße K9232 als Wiesen intensiv genutzt. Auf der Parzelle 22 steht ein alter, nicht erhaltenswerter Apfelbaum und im westlichen Bereich ein in Gestrüpp integriertes Bauschuttlager. Auf der Parzelle 23/1 verläuft entlang der Parzelle 22 ein geschotterter Weg mit 3 erhaltenswerten Apfelbäumen. Dieser Weg dient als Erschließung des bestehenden Wohnhauses. Östlich der Verbindungsstraße wird die Fläche als Ackerfläche intensiv bearbeitet.

V. Vorzeitiger Bebauungsplan

Dringende Gründe

Der Gemeinde Nebelschütz ist bewusst, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und dass diese durch vorzeitige verbindliche Teilplanung gefährdet werden könnte. Daher hat die Gemeinde bereits am 26.02.1996 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet Nebelschütz beschlossen und das Verfahren bis zur Gründung des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“, in dem die Gemeinde Nebelschütz Mitgliedsgemeinde ist (Genehmigung durch das Landratsamt Kamenz vom 20. Juni 2001), vorangetrieben. Infolge der Gründung des Verwaltungsverbandes, welcher die Aufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen hat, sind die im Flächennutzungsplanentwurf (Offenlage März 1998) enthaltenen Entwicklungsziele insbesondere für den Ortsteil Piskowitz noch grundsätzlich gültig, jedoch sind deren rechtliche Grundlagen entzogen worden.

Durch Beschluss vom 23.05.2002 zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Territorium ihrer Mitgliedsgemeinden, macht der Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ (und somit auch die Gemeinde Nebelschütz) deutlich, dass ihm die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplans bewusst ist. Das Verfahren konnte u. a. aus Finanzierungsgründen bis heute nicht vorangetrieben werden. Erhoffte Zuschüsse konnten noch nicht bewilligt werden. Ein Verfahrensstand des Flächennutzungsplans, der ein Parallelverfahren ermöglichen würde, ist in absehbarer Zeit bzw. in den nächsten zwei Jahren nicht zu erwarten.

Um den Ortscharakter „Haufendorf“ Piskowitz zu verfestigen und weiterzuentwickeln wurde dem Baulandbedarf in dem letzten Jahrzehnt nicht durch die Neuerschließung von Baugebieten nachgekommen, sondern durch die Umnutzung und Modernisierung von baulichen Anlagen, durch die Umnutzung und Bebauung von Baulücken und innerörtlichen Bereichen mit relevantem Flächenpotential. So sind heute die Baulücken geschlossen worden (siehe Anlagen 3 und 4 der Begründung zum Bebauungsplan) und die Flächen mit relevantem Potential (siehe Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan), östlich der Zuwegung zur Kiesgrube, stehen nicht mehr zur Weiterentwicklung der Gemeinde zur Disposition. Durch den behutsamen Umgang mit diesem Bereich konnte die vorhandene Struktur – Durchmischung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen mit



Wohngebäuden und sonstigen Wohngebäuden - erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Eine Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Bereich würde die für die Nebenerwerbstellen erforderlichen Freiflächen entziehen und zur Konfliktsituation führen bzw. zu einer nicht erwünschten Umstrukturierung. Das Areal des früheren Ferienlagers wurde durch das Entfernen der bestehenden baulichen Anlagen, die sich nicht in das Ortsbild einfügten, saniert. Das Areal des Ferienlagers, das sich als Auswucherung im Außenbereich entwickelt hatte, widersprach dem Ortscharakter „Haufendorf“ und soll, wie im Dorfentwicklungsplan 1997 vorgesehen, (siehe Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) nicht bebaut werden, bevor andere sinnvolle Ortsabrundungen nicht vollzogen sind. Weiterhin belasten Sanierungskosten dieses Grundstück. Derzeit ist eine Veräußerung des Grundstücks nicht durchsetzbar.

Nachdem diese Entwicklungsstufen ausgeschöpft sind, sind derzeit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils keine geeigneten Grundstücke vorhanden, die zur Verfügung stehen, um der bestehenden Nachfrage an (Wohnbau-) Grundstücken nachzukommen bzw. die Siedlungsentwicklung des Ortsteils entsprechend dem lokalen Bedarf (Eigenentwicklung) zu gestalten. Dadurch ist die Bautätigkeit in dem Ortsteil Piskowitz praktisch „lahmgelegt“. Insoweit ist die Erforderlichkeit der Gemeinde, Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) für den Ortsteil Piskowitz aufzustellen, gegeben.

In diesem konkreten Fall liegen zusätzlich zu der Erforderlichkeit, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, jedoch dringende Gründe bzw. zwingende Gründe vor, die zu der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans führen. Der Mangel an geeigneten Baugrundstücken könnte die Bauwilligen dazu zwingen

- in empfindlichen Bereichen zu bauen und dadurch eine nicht gewollte Umstrukturierung dieser Bereiche zu bewirken -z. B. wie oben erwähnt, das Gebiet östlich der Zuwegung zur Kiesgrube-;
- oder an bestehende bauliche Anlagen anzubauen oder bestehende bauliche Anlagen abzureißen, um Neubauten zu errichten. Grundsätzlich wäre dagegen nichts einzuwenden, wenn Piskowitz, ein sorbisches Dorf, mit seinem „Schloß“ und seine um den Park angesiedelten Höfe, nicht eine historische Siedlungsform und eine an sich noch intakte frühere Baustruktur nachweisen könnte. Solche Anbauten und Abrisse werden Änderungen der Bautypologie der Höfe und deren zugehörigen Freiräume zur Folge haben. Es bedarf nur wenigen negativen Fällen, um eine irreparable Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ortes zu bewirken, die zu einem Überfremdungsgefühl führen wird. Infolge von negativen Erfahrungen hat die Gemeinde bereits die Aufstellung einer Gestaltungssatzung beschlossen und wird durch Öffentlichkeitsarbeit versuchen, die Bürger zu sensibilisieren. Dadurch werden möglicherweise die Nebenwirkungen gemindert, jedoch die Zerstörung der vorhandenen Baustruktur und Bautypologie wird nicht verhindert werden können und das ursächliche Problem, der Mangel an geeigneten Baugrundstücken, wird ebenfalls nicht aufgehoben;
- von der Gemeinde abzuwandern. Die heutige Abwanderungsproblematik beruht im allgemeinen nicht nur auf städtebauliche Ursachen. Die gegenwärtige komplizierte wirtschaftliche Situation in der Region ist durch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit und die Stilllegung ganzer Industriezweige, sowie der massenhaften Abwanderung von jungen Menschen gekennzeichnet. Diese Abwanderung, die ebenfalls Sorben trifft, wirkt sich auch negativ auf das sorbische Ethnikum aus. Insbesondere für Piskowitz, eine sorbische Gemeinde mit wenigen Einwohnern, wird infolge von Abwanderung die Erhaltung und Weiterentwicklung der Zweisprachigkeit und der sorbischen Kultur, die über eine reiche Tradition verfügt, innerhalb des Ortsteils beeinträchtigt bzw. in Frage gestellt. Es bedarf nur der Abwanderung weniger Bürger, um

dieses vorhandene Gleichgewicht zu zerstören. Wenn Piskowitzer in ihrem Heimatort bleiben möchten und dort nicht bauen dürfen, weil keine geeigneten Baugrundstücke innerhalb des Ortes vorhanden sind, dann kann und muss man dieser Entwicklung mit Hilfe dieses vorzeitigen Bebauungsplans kurzfristig entgegenwirken.

Wie oben angeführt, droht, dem Ortsteil Piskowitz eine Fehlentwicklung, wenn nicht kurzfristig geeignete Wohnbaugrundstücke angeboten werden können. In diesem Fall wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet, als durch eine vorzeitige verbindliche Teilplanung gefährdet. Die nach § 8 Abs. 4 BauGB erforderlichen dringenden Gründe, die zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans vorhanden sein müssen, liegen in diesem Fall vor.

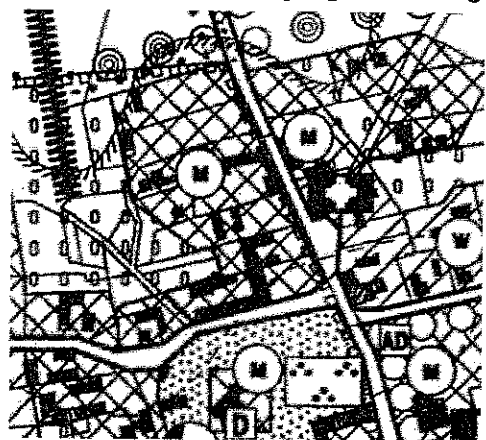
Der Gemeinde Nebelschütz war nach Realisierung des Dorfentwicklungsplans und nach dem Stand des Flächennutzungsplanverfahrens bewusst, dass in Kürze ein Mangel an geeigneten Grundstücken auftreten würde. Deswegen wurde der Bereich, der jetzt mit diesem vorzeitigen Bebauungsplan überplant wird, als Abrundung bzw. Bestand im Dorfentwicklungsplan dargestellt und nicht als Wohnbauflächenenerweiterung mit Priorität. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht auf die Bauvoranfrage zurückzuführen, sondern die Bauvoranfrage war der Anstoß für die Gemeinde zu überprüfen, inwieweit der Zeitpunkt gekommen war, neue Bauflächen auszuweisen. Die Lage des Baugebietes ist nicht aufgrund der Bauvoranfrage vom Mai 2000 festgelegt worden, sondern sie entspricht der Verwirklichung, sowohl des Dorfentwicklungsplans von 1997, als auch dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nebelschütz vom März 1998. Das heißt, die Lage des Baugebietes stand lange vor Stellung der Bauvoranfrage als Abrundung fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Planung auf Vorrat dar. Die Größe des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Dresden und dem Landratsamt Kamenz festgelegt, sie spiegelt den heute dringend benötigten Eigenbedarf an Bauland in Verbindung mit einer sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Abrundung des Ortsteils. Die Ausweisung eines kleineren Baugebietes, z. B. durch das nicht Überplanen der Parzelle Nr. 558/1 wäre zwar aus Sicht des Eigenbedarfs möglich gewesen, jedoch hätte diese Planung nicht zur einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geführt, da es zu keiner Abrundung des Ortsrandes geführt hätte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde unter Berücksichtigung dieser vorgegebenen „Zwangspunkte“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen

Der Flächennutzungsplanentwurf Stand März 1998 mit integrierter Landschaftsplanung der Gemeinde Nebelschütz hat in der Zeit vom 29. Mai 1998 bis zum 30. Juni 1998 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Der Flächennutzungsplanentwurf stellt im Bereich des Baugebietes gemischte Bauflächen dar. Im Norden, innerhalb einer Fläche mit guter Standorteignung zur Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen- und Tierarten, d. h. als Kompensationsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB geeignet, ist die Realisierung einer Ortsrandbegrünung, zur offenen Landschaft, dargestellt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung, ist eine Fläche zur Anlage einer Streuobstwiese dargestellt. Ebenfalls liegt der Geltungsbereich innerhalb der Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale



Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanentwurfs der Gemeinde Nebelschütz, Stand März 1998 (öffentliche Auslegung), ist zu entnehmen:

„Die bauliche Struktur von Piskowitz ist von einer starken Überalterung geprägt, welche teilweise durch ausgesprochene Baustopps bis ins Jahr 1980 verursacht wurde. Um den Ortscharakter „Haufendorf“ zu verfestigen und weiterzuentwickeln, soll Piskowitz dem Baulandbedarf vorerst nicht durch die Neuerschließung von Baugebieten nachkommen, sondern durch:

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

- Das Regierungspräsidium Dresden nahm am 30.06.1998 wie folgt Stellung: " Die vorgesehene Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen und der vorrangigen Entwicklung am Hauptort Nebelschütz ist unter Beachtung der vorgenommenen Änderungen und eines ausreichenden Abstandes der angedachten Siedlungsentwicklung im westlichen Teil von Nebelschütz zur geplanten Ortsumgehung Kamenz raumordnerisch hinnehmbar. ..."

- Das Staatliche Umweltfachamt Bautzen äußerte in seiner Stellungnahme vom 01.07.1998 unter Beteiligung der Abteilung Wasser, Abfall / Altlasten / Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz / Landschaftspflege, sowie der Stelle für Gebietsgeologie keine Bedenken gegen die geplante Ortsteilsentwicklung Piskowitz. Unter Belange Naturschutz / Landschaftspflege wurde hingewiesen, dass im vorliegenden Flächennutzungsplan der Ausstattungsgrad von Natur und Landschaft so dokumentiert worden ist, dass er als bauleitplanerische Grundlage für eine ökologische orientierte Siedlungsentwicklung dienen kann. Aus Sicht der Siedlungs- und Fremdenverkehrsentwicklung erscheint der Bedarf an Wohnbebauung gerechtfertigt und fügt sich in die historische Siedlungsstruktur ein. Dabei wirken, entsprechend den vorliegenden Darstellungen, die Anlage von Streuobstwiesen und die Ortsrandbegrünung positiv auf das, durch Obstbäumbestände und Grünland, geprägte Ortsbild.

- Das Landratsamt Kamenz, Bauaufsichtsamt / SG Bauleitplanung äußerte in seiner Stellungnahme vom 25.06.1998 gegen das Vorhaben keine Bedenken.

- Die Stellungnahme der BVVG, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, vom 16. 06.1998 lautete:

nach Prüfung des uns vorliegenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nebelschütz werden folgende Bergwerkseigentum der Treuhandanstalt / Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben von den Vorhaben betroffen:

1. Bergwerkseigentum Piskowitz 1, Ur.-Nr. 538/90/784 (teilweise)
2. Bergwerkseigentum Piskowitz 2, Ur.-Nr. 656/90/784 (vollständig)
3. Bergwerkseigentum Piskowitz 3, Ur.-Nr. 657/90/784 (vollständig)
4. Bergwerkseigentum Piskowitz 4, Ur.-Nr. 658/90/784 (teilweise)

Seitens der Kaolin-Industrie besteht an diesen Lagerstätten kein Kaufinteresse.

Sollte dennoch die Privatisierung von einem oder mehreren Bergwerkseigentum möglich sein, werden die von ihnen vorgebrachten Argumente und Bedenken hinsichtlich einer bergbaulichen Nutzung im Sinne von Flächenblockierung und -restriktionen Berücksichtigung finden.

Im Zuge der Realisierung des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ hat sich sowohl das durch einen Flächennutzungsplan zu beplanende Gemeindegebiet, als auch die Zuständigkeit für die Aufstellung des Flächennutzungsplans verändert. Nunmehr sind die bisherigen Planungen (bis zur Offenlage) der Gemeinde Nebelschütz funktionslos geworden, jedoch sind die erarbeiteten Entwicklungsziele für den Ortsteil Piskowitz noch grundsätzlich gültig.

Wie unter „dringende Gründe“ oben angeführt, hat sich die Gemeinde in dem letzten Jahrzehnt an diese Entwicklungsabsichten gehalten; derzeit sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils keine geeigneten Grundstücke vorhanden, die zur Verfügung stehen, um der bestehenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nachzukommen bzw. die Siedlungsentwicklung des Ortsteils entsprechend dem lokalen Bedarf (Eigenentwicklung) zu gestalten.

Der vorzeitige Bebauungsplan ermöglicht eine Abrundung des Ortsteils im Norden, ordnet den als Baulücke empfundenen Bereich neu und gestaltet die unbefriedigende Ortsrandsituation mit baulichen Anlagen und einer Randeingrünung neu. Diese Ortsabrundung ermöglicht eine sinnvolle Entwicklung im Sinne der Siedlungsform „Haufendorf“, die für Piskowitz charakteristisch ist. Sie greift wenig im Außenbereich ein und entwickelt sich nicht als Auswuchs im Außenbereich. Die Lage des Baugebietes ist nicht aufgrund der Bauvoranfrage vom Mai 2000 festgelegt worden, sondern sie entspricht der Verwirklichung, sowohl des Dorfentwicklungsplans von 1997, als auch dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nebelschütz vom März 1998. Das heißt, die Lage des Baugebietes stand lange vor Stellung der Bauvoranfrage als Abrundung fest. Der Gemeinde Nebelschütz war nach Realisierung des Dorfentwicklungsplans und nach dem Stand des Flächennutzungsplanverfahrens bewusst, dass in Kürze ein Mangel an geeigneten Grundstücken auftreten würde. Deswegen wurde der Bereich, der jetzt mit diesem vorzeitigen Bebauungsplan überplant wird, als Abrundung bzw. Bestand im Dorfentwicklungsplan dargestellt und nicht als Wohnbauflächenenerweiterung mit Priorität.

Die Größe des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Dresden und dem Landratsamt Kamenz festgelegt, sie spiegelt den heute dringend benötigten Eigenbedarf an Bauland in Verbindung mit einer sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Abrundung des Ortsteils. Die Ausweisung eines kleineren Baugebietes, z. B. durch das nicht Überplanen der Parzelle Nr. 558/1 wäre zwar aus Sicht des Eigenbedarfs möglich gewesen, jedoch hätte diese Planung nicht zur einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geführt, da es zu keiner Abrundung des Ortsrandes geführt hätte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde unter Berücksichtigung dieser vorgegebenen „Zwangspunkte“ festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Planung auf Vorrat dar.

Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und er steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen, wobei neben den städtebaulichen Absichten der Gemeinde übergeordnete Planungsvorgaben berücksichtigt worden sind.

Fazit

Die Gemeinde Nebelschütz stellt fest, dass die Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vorliegen; dringende Gründe erfordern die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans; der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Demzufolge wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht

VI. Bergwerkseigentum „Piskowitz, Feld 1“ / Baugebiet

Im genehmigten Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien ist nordwestlich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Kaolin Kao 51 (Piskowitz Felder 1 und 3) ausgewiesen. Eine Überschneidung zwischen dem Vorbehaltsgebiet und dem Baugebiet ist nicht vorhanden. Die Grenze des Bergwerkseigentums „Piskowitz, Feld 1“ verläuft ca. 165m westlich vom geplanten Baugebiet entfernt. Eigentümer der Bergbauberechtigung ist die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), Berlin.

Am 14.02.2002 wurde die BVVG Zentrale beteiligt. Diese teilte mit, dass sie die Unterlagen an die zuständige Niederlassung, BVVG Niederlassung Sachsen, weiterleiten. Von der Niederlassung Sachsen kam keine Stellungnahme und entsprechend auch keine Anregung. Auf Anregung des Regierungspräsidium Dresden wurde die Niederlassung nochmals beteiligt. Die Stellungnahme der BVVG, Bereich VV, vom 14.01.2003 lautet:

„mit Schreiben vom 13.11.2002 haben Sie sich an die BVVG, Niederlassung Sachsen Geschäftsstelle Dresden, mit der Bitte gewandt, zu prüfen, ob der Aufstellung eines B-Plans im nördlichen Gebiet der Ortslage Piskowitz aufgrund der Nähe zum Bergwerkseigentum Piskowitz Feld 1 zugestimmt werden kann.

Wie Ihnen bekannt, hat die BVVG im Jahre 2000/2001 eine weiterführende Rohstofferkundung vorgenommen, mit der die gewinnbaren Kaolinvorräte abgegrenzt worden sind. Daraus ergibt sich, dass die Verbindungslinie zwischen den Koordinateneckpunkten 9 und 10 des BWE Piskowitz Feld 1 die östliche Abbaugrenze darstellen könnte.

Die nordwestliche Grenze des Bebauungsplanes sollte daher so gewählt werden, dass eine Beeinträchtigung der Kaolingewinnungsarbeiten durch die vorgegebene Bebauung nicht erfolgt. Erfahrungswerte sind beim Sächsischen Oberbergamt zu erfragen (sie können in Abhängigkeit von der konkreten Situation bis zu 300m bei Hartgesteinstagebau betragen).“

Um eine Abwägung vornehmen zu können, wurde, wie von der BVVG angeregt, das Bergamt Hoyerswerda, Frau Hofmann, am 16.01.2003 nach Erfahrungswerten befragt. Das Bergamt teilte mit, dass es keine Richtwerte bzw. Erfahrungswerte gibt, eine Beurteilung aus Immissionssicht kann nur unter Berücksichtigung der besonderen Situation erfolgen, d. h. unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Untergrunds des Bergwerkseigentums, der beabsichtigten Art des Abbaus und der sowohl geplanten als vorhandenen Bebauung.

In den Abstandserlassen verschiedener Länder werden Abstände bis zu 300m zwischen Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm und einer Wohnbebauung empfohlen. Diese vorgeschlagenen Abstände haben ihre Grundlage nicht nur aus Lärmschutzgründen; bei Einhaltung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Emissionsbegrenzung der Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Zur Beurteilung der Sachlage besitzt die Gemeinde einen Plan 1: 10000 mit vom Landratsamt Kamenz eingetragenen Grenzverlauf des Bergwerkseigentums „Piskowitz, Feld 1“ (Siehe Anlage 5).

Bei der Abwägung wurde festgestellt, dass die Stellungnahme der BVVG, Bereich VV, keine konkrete Beurteilung des Vorhabens beinhaltet. Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung der Kaolingewinnungsarbeiten durch die vorgegebene (auch geplante) Bebauung erfolgt, wird der Gemeinde überlassen.

Im genehmigten Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien liegt nordwestlich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Kaolin Kao 51 (Piskowitz Felder 1 und 3). Eine Überschneidung zwischen dem Vorbehaltsgebiet und dem Baugebiet ist nicht vorhanden.

Die Grenze des Bergwerkseigentums „Piskowitz, Feld 1“ verläuft ca. 50m von bestehender Wohnbebauung und ca. 165m vom geplanten Baugebiet entfernt.

Die BVVG ist Eigentümer des Bergwerkseigentums „Piskowitz, Feld 1“. Infolge der Bergbauberechtigung ergibt sich ein grundsätzliches Abbaurecht, jedoch noch nicht die tatsächliche Ausübung der bergbaulichen Tätigkeit. Hierfür ist ein Betriebsplan nötig. Für das Bergwerkseigentum liegt kein Betriebsplan vor.

Sollte bereits heute, d. h. ohne die Aufstellung des Bebauungsplans, aufgrund eines Betriebsplanverfahrens, die Zulässigkeit eines Bergbauvorhabens geprüft werden, dann wäre aus Immissionsschutzgründen, wie in der Stellungnahme der BVVG erwähnt, die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen. Diese würde dann den erforderlichen Mindestabstand bestimmen.

Das geplante Baugebiet entwickelt sich in einem Abstand von 165m vom Bergwerkseigentum weg. In diesem Abstand sind bereits Wohnhäuser vorhanden. Bei einem Abbau in 165m Abstand vom geplanten Baugebiet wäre demnach nicht das Plangebiet, sondern vielmehr die bereits bestehende Bebauung entscheidend.

Direkt dem Geltungsbereich angrenzend, zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Bergwerkseigentum, steht ein Wohnhaus in einem als allgemeines Wohngebiet zu bewertenden Bereich. Bei der Einhaltung eines möglicherweise erforderlichen Abstands von 300m, aber auch bei geringeren Abständen, ist die Abstandsfläche des bestehenden Wohnhauses nahezu identisch mit dem des Baugebietes (westliche Baugebietsgrenze). Daher konkurriert die geplante Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht mit dem Bergwerkseigentum und auch nicht mit dem Vorbehaltsgebiet. Wenn Einschränkungen für den Abbau zu erwarten sind, dann nicht Infolge der Ausweisung des Baugebietes, sondern weil diese bereits aufgrund der bestehenden Bebauung vorliegen.

Im Bebauungsplan werden keine baulichen und sonstigen Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die vom Kaolintagebau verursacht werden könnten, getroffen. Aus Sicht des Immissionsschutzes muss bereits bei Herstellung des Betriebsplans, die zwischen dem Baugebiet und dem Bergwerkseigentum bestehende Bebauung, berücksichtigt werden. Diese darf ebenso keinen unzumutbaren Immissionen, wie Lärm, Staub, Erschütterungen, ausgesetzt werden. Des Weiteren ist die Festlegung solcher Vorkehrungen nur bei vorhandenen Immissionen bzw. bei einem abgeschlossenen Betriebsplanverfahren möglich, da ansonsten eine Beurteilung der tatsächlich auftretenden Immissionen nicht möglich ist.

Die Herstellung eines Gutachtens zur Beurteilung des Sachverhaltes ist nicht erforderlich.

Die BVVG Berlin und die BVVG Dresden wurden an der öffentlichen Auslegung vom

24.02.2003 bis 10.03.2003 beteiligt. Da keine Stellungnahmen abgegeben wurden, geht die Gemeinde Nebelschütz davon aus, dass weder Bedenken noch Anregungen seitens der BVVG vorliegen.

VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 3 der BauNVO schreibt vor, dass im Bebauungsplan die im § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festzusetzen sind, soweit es erforderlich ist. Durch die oben beschriebene Umgebung, die Größe der Parzellen und der bestehenden Nachfrage, sind bereits Randbedingungen vorhanden, die eine Baugebietsausweisung, die den damaligen Entwicklungszielen der Gemeinde (FN-Entwurf März 98) entsprechen und der BauNVO (allgemeine Zweckbestimmung) genügen, nahezu unmöglich machen.

In diesem Bereich sollte sich die vorhandene Struktur Piskowitz weiterentwickeln können, wobei die vorhandene Struktur, die zur Zeit mehr einem allgemeinen Wohngebiet gleicht, und die Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandes, also die Durchmischung u.a. von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit Nutzgärten, geschützt werden sollten. Ziel der im Verfahrensablauf festgesetzten Baugebietsausweisungen war nicht, mögliche Konflikte zwischen einer Wohnnutzung und den bestehenden Nutzungen der Umgebung außen vor zu lassen, sondern eine breite Palette an Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Betrachtung des Plangebietes als Insellage scheidet die Ausweisung eines Dorfgebietes oder Mischgebietes aus, da die vorhandene Nachfrage (Wohnnutzung) nicht der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete genügen würde, sondern der eines allgemeinen Wohngebietes. Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, in diesem Fall ohne Festlegung der Art der Nutzung, kann die Ziele des Bebauungsplans nicht erfüllen, da der Außenbereich nach Rechtskraft Außenbereich bleiben würde.

Der Bebauungsplan weist in diesem Fall ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB aus. Dadurch werden die im Kapitel II aufgeführten Ziele erreicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen, sowohl aus den angrenzenden Grundstücken als auch aus der nordöstlich gelegenen Rinder- und Pferdehaltung, ist nicht zu erwarten (siehe Stellungnahme Staatliches Umweltfachamt Bautzen vom 28.01.2002). Eine Beeinträchtigung der Umgebung durch Emissionen aus dem Geltungsbereiches ist nicht zu erwarten. Eine unzumutbare Benachteiligung, sowie eine unzumutbare Einschränkung der Dispositionsfreiheit der angrenzenden Grundstücke und Nutzungen infolge der Ausweisung des Baugebietes erfolgt nicht bzw. ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der im nördlichen 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.

Die unterschiedlichen Bezeichnungen der Baugebiete dienen nur der Zuordnung der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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) festgesetzt. 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. Neben den privaten Grünflächen, soll die Festlegung der Grundflächenzahl zu dem gewünschten ländlichen Charakter führen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin an Hand der Festsetzungskombination - Zahl der Vollgeschosse und zulässige Höhe baulicher Anlagen - bestimmt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse -hier max. 2- und die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen -hier maximale Firsthöhe 9,00m maximale Traufhöhe 4,50m- ist erforderlich, um eine harmonische Straßengestaltung zu erzielen, eine Anpassung an die angrenzenden Baugebiete zu ermöglichen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

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 Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgeschrieben, wobei nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen. 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 bauliche 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.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sollen sich möglichst unauffällig in die Umgebung einfügen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf mindestens 500m² 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 des Gemeindeortsteils Piskowitz wahren.

Diese Festsetzung lässt Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht unberührt, in denen Mindestgrößen gefordert werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wären durch die Nähe der Stadt Kamenz und die neue S102 unerwünschte Umstrukturierungen der gewünschten städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und des Ortsteils Piskowitz (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

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die vorhandene öffentliche Verbindungsstraße Piskowitz/K 9232 und über den vorhanden privaten Erschließungsweg erschlossen. Die Verbindungsstraße wurde nachrichtlich übernommen. Der private Erschließungsweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – hier privater Weg – festgesetzt und dient der Zufahrt für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan legt die zukünftigen Parzellen nicht fest. Die bestehenden Parzellen 23/1 und 22 sind derzeit über die Gemeindestraße erschlossen. Die Parzellen können nur geteilt werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan eröffnet daher die Realisierung einer Privatstraße, er kann aber nicht verbindlich die Zuordnung regeln. Die Ausweisung der betreffenden Straßen und Wege als private Verkehrsfläche hat zur Folge, dass die Grundstückseigentümer insoweit 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 dienende 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. Um die Sicherheit des Verkehrs im Einmündungsbereich zu gewährleisten, sind die erforderlichen Sichtdreiecke für eine freie Anfahrtsicht festgesetzt worden. Weiterhin ist eine Höhenbegrenzung für Einfriedungen innerhalb der Sichtfelder festgeschrieben worden.

Mit der Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, wird die Erschließung der westlichen Grundstücke nur über die private Straße zugelassen und infolgedessen sichere Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Anregung des Landratsamts, die Teilfläche B3 als Grundstücksausfahrt auszuführen, wobei entsprechend dem geplanten Zuschnitt der Baufläche eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden sollte, wurde nicht befolgt. Durch die Festsetzung eines Einfahrtbereiches kann z.B. erreicht werden, dass bestimmte Straßen von Zu- und Abfahrten im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs, der Sicherheit und Gesundheit freigehalten werden. In diesem Fall ist eine Gefährdung des Verkehrs, der Sicherheit und der Gesundheit nicht erkennbar, die eine solche Festsetzung erfordern würde. Weiter würde eine solche Festsetzung, in diesem Fall, zu einer unerwünschten Einschränkung der Dispositionsfreiheit des Eigentümers führen.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wurde ein Wendehammer ausgewiesen, dadurch sind ausreichende Bewegungsflächen für Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte und für Müllfahrzeuge vorhanden. Die im Plan vorgesehene Wendeanlage entspricht einem Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,0m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0t). Der Wendehammer wurde so bemessen, dass nur ein einmaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für Fahrzeug-Überhänge berücksichtigt worden.

Der Nachweis von privaten PKW-Stellplätzen ist bei der Abgabe eines Bauantrages mitzuliefern und damit gewährleistet. Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze 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 PKW-Parkflächen 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.

Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Eine Ergänzung des Trinkwasserversorgungsnetzes des Trinkwasserzweckverbandes „Kamenz“ ist erforderlich.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Infolge der Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist die vorgesehene Nutzung mit mindestens 48 m³ / h für 2 Stunden gesichert. Der Ausgangsdruck der Hydranten muss mindestens 1,5 bar betragen.

Elektrizität

Auf der Parzelle Nr. 22 wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. In ihrer Stellungnahme vom 18.06.2001 bittet die ESAG, eine Fläche von 4m x 4m zur Errichtung einer Umspannstation auszuweisen, um die Elt-Erschließung des Baugebietes realisieren zu können. Die Anregung wurde befolgt, jedoch wurde eine 8m x 4m Fläche ausgewiesen, um diese Umspannstation innerhalb des Baufensters errichten zu können. Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine solche bauliche Anlage am Straßenrand ist aus ortsbildgestalterischen Gründen unerwünscht.

Gas

Die Gasversorgung ist gewährleistet. Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist über das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Schwarze Elster GmbH jederzeit möglich.

Abwasserkanal

Quer durch die Parzellen Nrn. 22 und 23/1 verläuft ein Abwasserkanal der Gemeinde Nebelschütz mit Einleitung in den Piskowitzer Hauptgraben. Dieser dient gegenwärtig der Straßenentwässerung. Zukünftig wird der Kanal, je nach Bedarf, zusätzlich zur Entwässerung des biologisch behandelten Abwassers des Baugebietes und zur Entwässerung des anfallenden Regenwassers, das nicht auf den Grundstücken selbst versickert werden kann, dienen. Das biologisch behandelte Abwasser kann / darf über diesen Kanal entwässert werden. Eine Beschädigung der Röhre ist nicht zu erwarten, da dieses Abwasser die Aggressivität üblicher Schmutzwasser nicht besitzt.

Die Kanaltrasse wurde nachrichtlich übernommen. Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Gemeinde Nebelschütz festgesetzt. Durch die Festsetzung werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Dagegen wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet.

Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Der Abwasserzweckverband Obere Schwarze Elster beabsichtigt mittelfristig keine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage in Piskowitz zu errichten. Die Abwasserableitung und -behandlung ist bei jedem Bauvorhaben mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat in Abstimmung mit der EWAG, der Unteren Wasserbehörde

und der Stufa Bautzen, dezentral in Form von Kleinkläranlagen als Dauerlösung zu erfolgen und bedarf, sowohl bei der Einleitung in den Piskowitzer Hauptgraben, als auch bei Verrieselung in das Grundwasser, eine wasserrechtliche Erlaubnis, die bei der Realisierung eines Bauvorhabens vom Bauherrn zu beantragen ist. Da eine Einleitung des Abwassers in den Piskowitzer Hauptgraben vorzuziehen ist, bietet die Gemeinde den Anliegern die Möglichkeit, sich an den vorhandenen Straßenregenwasserkanal anzuschließen. Die Gemeinde kann jedoch weder den Anschluss an ihren Kanal, noch die Art der Beseitigung des vorbehandelten Abwassers vorschreiben. Den Anschluss an private Abwasserkanäle ist z. B. ebenso möglich (z. B. auf der Parzelle 23/1).

Die Versickerung von Wasser ist auf den Grundstücken, nach Aussagen der Nachbarn, möglich; der Grundwasserspiegel liegt in diesem Bereich mindestens 2,50m unter der Erdoberfläche; das Regenwasser wird vom Untergrund aufgenommen. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Wasserversickerung, die u. a. einen Mindestabstand von 2 Meter zwischen der Versickerungsebene und dem Grundwasserspiegel fordert, gegeben. Obwohl eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Dächern vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, bietet die Gemeinde den Anliegern die Möglichkeit das Regenwasser über den Straßenregenwasserkanal zu entwässern, wenn diese es nicht auf ihren Grundstücken entsorgen können, z. B., wenn nach Bebauung die restliche Grundstücksfläche nicht groß genug ist, um eine Versickerung zu gewährleisten. Das auf einem Grundstück anfallende Regenwasser darf auf diesem versickert werden. Dafür bedarf es keiner Festsetzung einer Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, die der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient. Ansonsten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Art der Beseitigung des anfallenden Regenwassers kann und soll jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Unter Hinweis wird auf die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswassers aufmerksam gemacht. Weiterhin wird empfohlen, Stellflächen und Gehwege wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Ein Bodengutachten zum Nachweis zur Sickerfähigkeit des Untergrundes ist nicht erforderlich.

Die EWAG wurde an der öffentlichen Auslegung vom 24.02.2003 bis 10.03.2003 beteiligt. Da nach Nachreichung der gewünschten Unterlagen keine Stellungnahme abgegeben wurde, geht die Gemeinde Nebelschütz davon aus, dass seitens der EWAG weder Bedenken noch Anregungen vorliegen.

Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen zum Ausgleich der infolge der Ausweisung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen von Boden, Landschaft und Natur beitragen.

Sie (Fläche „A“ und „B“) werden ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, da nur die Anlage und die Unterhaltung einer lediglich begrünten Fläche beabsichtigt sind.

Grünordnerische Festsetzungen

Die vorgeschriebenen Bindungen für Bepflanzung im privaten Bereich werden zu der angestrebten Eingliederung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum und zur Baugebietsdurchgrünung führen. Durch verschiedenartige zusammenhängende Grünflächen werden die ökologische Vielfalt und der Freizeit- und Erholungswert des Baugebietes erhalten bzw. gesteigert. Die grünordnerischen Festsetzungen der privaten Flächen legen unter anderem fest: 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 beschrieben werden. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die nicht standortheimischen Gehölze - Feldahorn (*Acer campestre*), Blutjohannisbeere (*Ribes sanguineum*), Falscher Jasmin (*Philadelphus caronarius*), Spierstrauch (*Spirea*) - aus der Pflanzliste gestrichen, da sie zu einer, im Plan nicht beabsichtigten, Verfälschung der Flora und des Landschaftsbildes führen können. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich, da die Planungsabsicht nicht geändert wurde.

Ortsrandbegrünung:

Der derzeitige Ortsrand ist weder durch die Bebauung noch durch Pflanzungen eindeutig gekennzeichnet. Im Zuge der Baugebietsausweisung wird zu den Landwirtschaftsflächen hin eine Randeingrünung festgeschrieben. Mit der Maßnahme „A“ wird die frühere Ortsrandeingrünung, welche noch an den vier westlich des Plangebietes wachsenden Apfelbäumen zu erkennen ist, ergänzt. Auf der Parzelle 558/1 wird durch die Pflanzung von vier Bäumen der Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft entschärft. Dadurch werden mögliche Beeinträchtigungen der Dorfsilhouette bzw. des Ortsbildes gemildert.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Ortsgemeinde Nebelschütz setzt die Flächen "A" und "B", aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a BauGB, fest, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ermöglichen.

Die Maßnahmen "A" und "B" sollen zum Ausgleich der im Zuge der Baugebietsausweisung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Sie sind zur Verwirklichung der bereits oben erwähnten Planungsziele -Eingliederung in den Landschaftsraum, Durchgrünung, Steigerung des Freizeit- und Erholungswertes- erforderlich.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB

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.

20% der Gesamtgrundstücksfläche sind 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 ursprünglich nachgewiesene 20%-Fläche, falls erforderlich, an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. So soll die Dispositionsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Die festgesetzte zu bepflanzende Fläche auf der Parzelle Nr. 558/1 legt fest, wo vorrangig die 20% Begrünung realisiert werden soll.

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

ein gewichtiges Argument sein.

Entlang der Privatstraße wachsen 3 Apfelbäume, die zu erhalten sind. Diese „Baumallee“ ist zu ergänzen.

VIII. 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:

Gemessen an der relativ geringen Größe des Baugebietes, das der Arrondierung der Ortslage dient, sind die Auswirkungen auf die Landschaftspotentiale als mäßig einzustufen. Die zusammenhängenden Acker- und Wiesenflächen sind durch die intensive Nutzung und die umliegende Bebauung als vorbelastet einzustufen. Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren. Dennoch ist für das Landschaftsbild durch die Bepflanzung innerhalb des Baugebietes und im Ortseingangsbereich sogar eine Aufwertung gegenüber der Bestandsituation zu erwarten.

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die vorhandene öffentliche Verbindungsstraße Piskowitz / K 9232 und über den vorhandenen privaten Erschließungsweg erschlossen. Dieser Weg ist weiterhin als wassergebundene Oberfläche in Stand zu halten. Die bestehende Apfelbaumallee ist entlang des Privatweges zu erhalten bzw. zu ergänzen. Die Maßnahmen infolge der Realisierung bzw. Instandhaltung der Verkehrsflächen sind innerhalb des Baugebietes ausgeglichen. Es sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Baugebiete

Der erforderliche Ausgleich für die Baugebiete 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:

- . Begrünungsvorgaben auf den privaten Gartenflächen.
 - . 20 % der Gesamtgrundstücksfläche ist als Gehölzfläche anzulegen
 - . nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, welche nach § 9 Abs. 1 SächsBO begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Bei der Beurteilung der Ausgleichsfunktion dieser Flächen wurde berücksichtigt, dass diese nur eine eingeschränkte bzw. geringe Ausgleichsfunktion aufweisen.
- . Festlegung niedriger Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes
- . Festlegung der Gestaltung der Dächer
- . Ausschluss von grellen Farben
- . Vermeidung bzw. Minderung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringeren GRZ als die sonst zulässige
- . Erhaltungsvorgaben von Bäumen
- . Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Begrünungsvorgaben auf den privaten Grundstücken
- . Abwechslungsreiche Gestaltung der Gehölzpflanzungen (Gehölzarten und -alter)

Realisierung von Ausgleichsflächen mit zugehörigen Maßnahmen (Wiesen mit Obstbaumpflanzungen) auf privaten Grünflächen, innerhalb des Geltungsbereiches, da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete -B1, B2- nicht ausreichen.

Es wurde festgestellt, dass die Eingriffe durch die Summe der Maßnahmen voll kompensiert sind, also auch unter Berücksichtigung der flächenmäßig nicht zu erfassenden Maßnahmen, und dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich sind.

Die Anregung des Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V. - "Die Ausgleichsflächen für die Fläche „A“ und „B“ müssen auf der Grundlage einer Bilanz des Eingriffes festgelegt werden" - wurde mit folgender Begründung nicht befolgt: „Die im Bebauungsplan geforderten Maßnahmen zum Ausgleich sind eindeutig ausreichend und wurden von keinem der Träger öffentlicher Belange in Frage gestellt. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der STUFA Bautzen auf eine Bilanzierung der Eingriffe verzichtet. Auf eine Bilanzierung wird weiterhin verzichtet, da keine Auswirkung auf den zu erwartenden Ausgleich zu erwarten ist“.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Flächen "A" und "B" 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 § 8a ff Bundesnaturschutzgesetz, als Ausgleich festgesetzt. Die Festsetzungen lehnen sich dem Flächennutzungsplanentwurf an. Die Flächen "A" und "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen sind als Ausgleich für die Baugebiete B1 und B2 festgesetzt.

Durch die oben erwähnten Maßnahmen, ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des § 8 Abs. 1 BnatSchG innerhalb des Geltungsbereichs beim Planvollzug sichergestellt.

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Zuordnung ist eine Voraussetzung für die Refinanzierung der vom Eigentümer der privaten Grünfläche, an Stelle des Eigentümers des jeweiligen Grundstücks der Baugebiete B1 und B2, durchgeführten o.g. Ausgleichsmaßnahmen.

Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Baugebiet B1 zugeordnet.

Die Fläche "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Baugebiet B2 zugeordnet.

IX. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 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 landschaftlich und dorfgestalterisch sensiblen Gebietes des Ortsteils Piskowitz minimieren. Es wird ein Rahmen gesetzt, in dem einem Bauherrn noch ein großer Gestaltungsspielraum gewährt wird. Diese Festsetzungen lehnen sich der Gestaltung der angrenzenden baulichen Anlagen an.

Um die ortstypische Dachlandschaft – steile Dächer – fortzusetzen, sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 50°, sowohl für Hauptgebäude als auch für Nebengebäude,

zulässig. Für untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen) sind ebenfalls Pultdächer zulässig, wenn ihre höchste waagerechte Dachbegrenzung (First) an einen anderen Baukörper angebaut wird. Die Dacheindeckung soll mit gelb-rottem bis rotem bzw. rotbraunem Material erfolgen. Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen (Wasch- oder Kratzputz). Eine Giebelverkleidung aus Holz (Holzverschalung) ist zulässig. „Blockhäufer“ mit sichtbaren Holzkonstruktionen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig, da diese ortsuntypisch sind. Grelle Farben sind ebenfalls nicht ortstypisch. Sie werden nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern ebenso wegen möglichen Blendeffekten, nicht zugelassen.

Die Gestaltung der Einfriedung zum öffentlichen Raum wird unter anderem durch Höhenbegrenzung bestimmt, um den ungehinderten Durchblick von ebenerdigen Standpunkten aus, nicht zu behindern. Dieser offene Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den Vorgärten soll ebenfalls das Baugebiet kennzeichnen.

Einige Anregungen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz e. v. wurden nicht befolgt:

- „Fassaden: bei Sichtmauerwerk sollte auf nicht engobierte rotbraune Naturklinker orientiert werden“,
- „Holzschalung ist senkrecht anzubringen, gestoßen mit Deckleiste oder „Kriech- und Deckelschalung“,
- „Fenster sind als Rechteckformat, stehend, mit Sprossenteilung vorzugeben“.

Das Baugebiet entwickelt sich am Rand des historisch gewachsenen Ortsbereiches, es soll sich in die Umgebung einfügen und dennoch die heutige Architektursprache erkennen lassen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind nicht ausschlaggebend, um ein Einfügen zu gewähren und greifen zuviel in die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer ein.

- Firstrichtungen sind festzuschreiben

Die Anregung gibt keine Auskunft, wie die Stellung der Gebäude erfolgen soll. Eine Reihung von giebelständigen oder traufständigen Gebäuden infolge der Festsetzung des Bebauungsplans ist nicht erwünscht und würde sich nur bedingt in das Ortsbild einfügen. Eine abwechslungsreiche Stellung der Gebäude wird bevorzugt und würde ein besseres Einfügen des Baugebietes in das Ortsbild ermöglichen. Jedoch ist, da der Zuschnitt der zukünftigen Grundstücke nicht bekannt ist, eine Festlegung im Bebauungsplan nicht sinnvoll und könnte den Gestaltungsspielraum der Bauherren in ungewollter Härte beeinträchtigen und ggf. eine sinnvolle Bebauung bzw. Grundstücksnutzung verhindern. In diesem Fall werden die Belange der Landschaftspflege, insbesondere die dem Schutz des Ortsbildes, für nicht so gewichtig wie die privaten Belangen befunden und die Entscheidung über die Stellung der Gebäude den Bauherren überlassen.

In seiner Stellungnahme vom 28.02.2003 begrüßt und unterstützt der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V. die bauordnerischen Festsetzungen, sie entsprechen den Zielen einer identitätsbewahrenden Baugestaltung.

X. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Kennzeichnung nach Alternative 3

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

XI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz

Der Bildstock: Schmiedeeisernes Kruzifix, Kreuzigungsgruppe, 1938, Parkstraße 25, ist in die Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen aufgenommen worden. Dieser ist im Plan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen worden.

Das Landesamt für Archäologie Dresden erhebt in seiner Stellungnahme vom 23.05.2001 keine Einwände gegen die Planung. Im Bebauungsplan wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend der Anregung des Landesamtes hingewiesen.

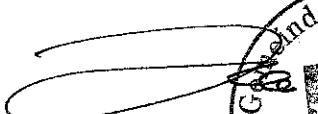
XII. Bodenordnung

Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist, um zur Bebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte im Sinne des vorgeschlagenen Grenzen zu erhalten, nicht erforderlich.

XIII. Flächenbilanz

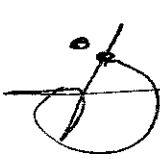
FLÄCHENBERECHNUNG		Plangebiet gesamt			
Verkehr	K9232	470	m ²	970	m ²
	Privatweg mit Begrünungsstreifen	500	m ²		
				12%	
Baugebiete	WA1, WA2, WA3	4990	m ²	4910	m ²
				61%	
Private Grünflächen	"A"	1700	m ²	2130	m ²
	"B"	430	m ²		
				27%	
Geltungsbereich				8010	m ²
				100%	

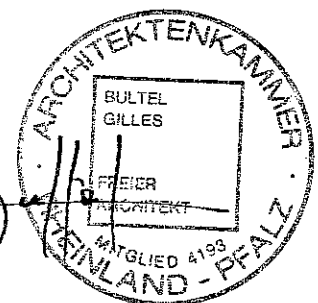
Nebelschütz, den
Gemeindeverwaltung Nebelschütz


Zschornak
(Bürgermeister)



Albig, den


Bultel
(Architekt)

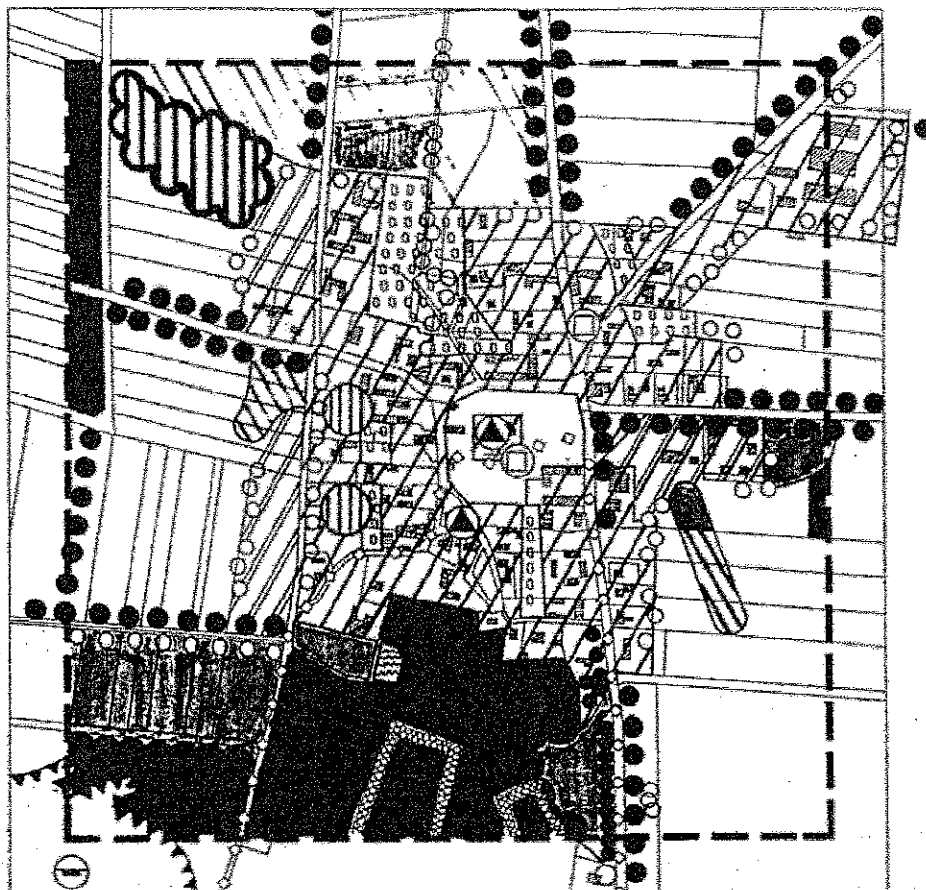




Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan

Dorfentwicklungsplan 1997

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Öffentlicher Kommunikationsbereich - Ortsplatz/-zentrum - zu entwickeln | | Dominante Gestaltungsform / Markenzeichen |
| | Innenörtliche Flächen mit relevantem Flächenpotential für Bebauung / Umwertung | | Wanderweg - Verknüpfung der Ortsteile |
| | Bestand Flächen | | Abgrabung |
| | Wohnbauflächenverwertung mit Priorität | | Wasserschutzgebiet |
| | Weitere günstige Wohnbauflächenverwertung | | Öffentliche Grünflächen
Parkanlage / Spielplatz / Holzplatz |



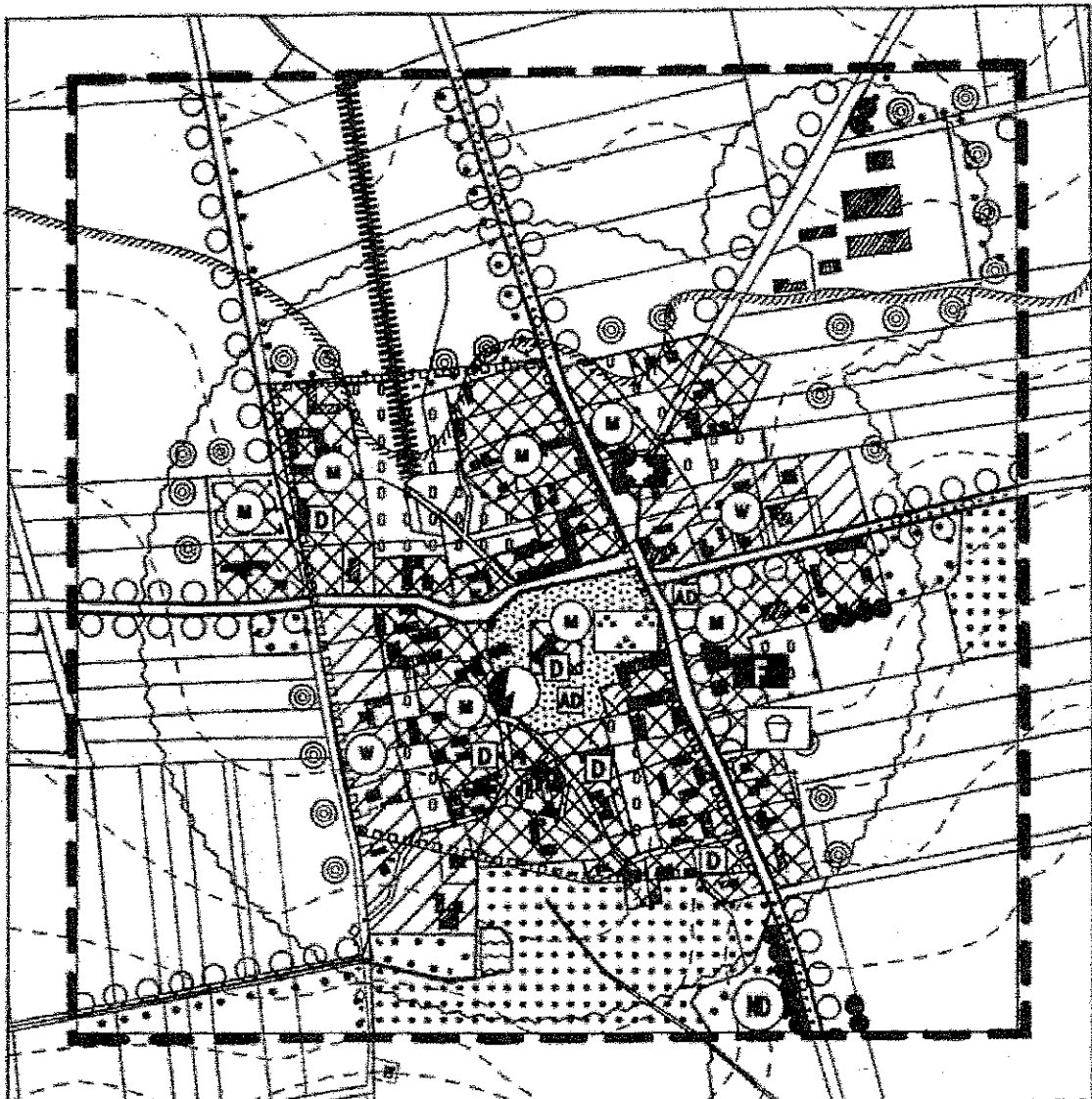
- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Teich | | Ortsrandeingrünung / Streusoberschleier geplant |
| | Vögelhöfe (Bestand) | | Streusoberschleier vorhanden |
| | Renaturierung (u.a. Ergänzung des (Hirgelschleiers) | | Wald vorhanden |
| | Grafen Wiederherstellung | | Wald geplant |
| | Hochlauf / Graben | | Waldmittel / Waldraum |
| | Wiese vorh. / Grünland | | Baum / Baumgruppen - Bestand / erhaltenwert |
| | Wiese gepl. / Grünland | | Allee |

Grenzlinie Ortsteil
Nebelschütz Piskowitz

Ortsentwicklung / Ortsenerweiterung

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan

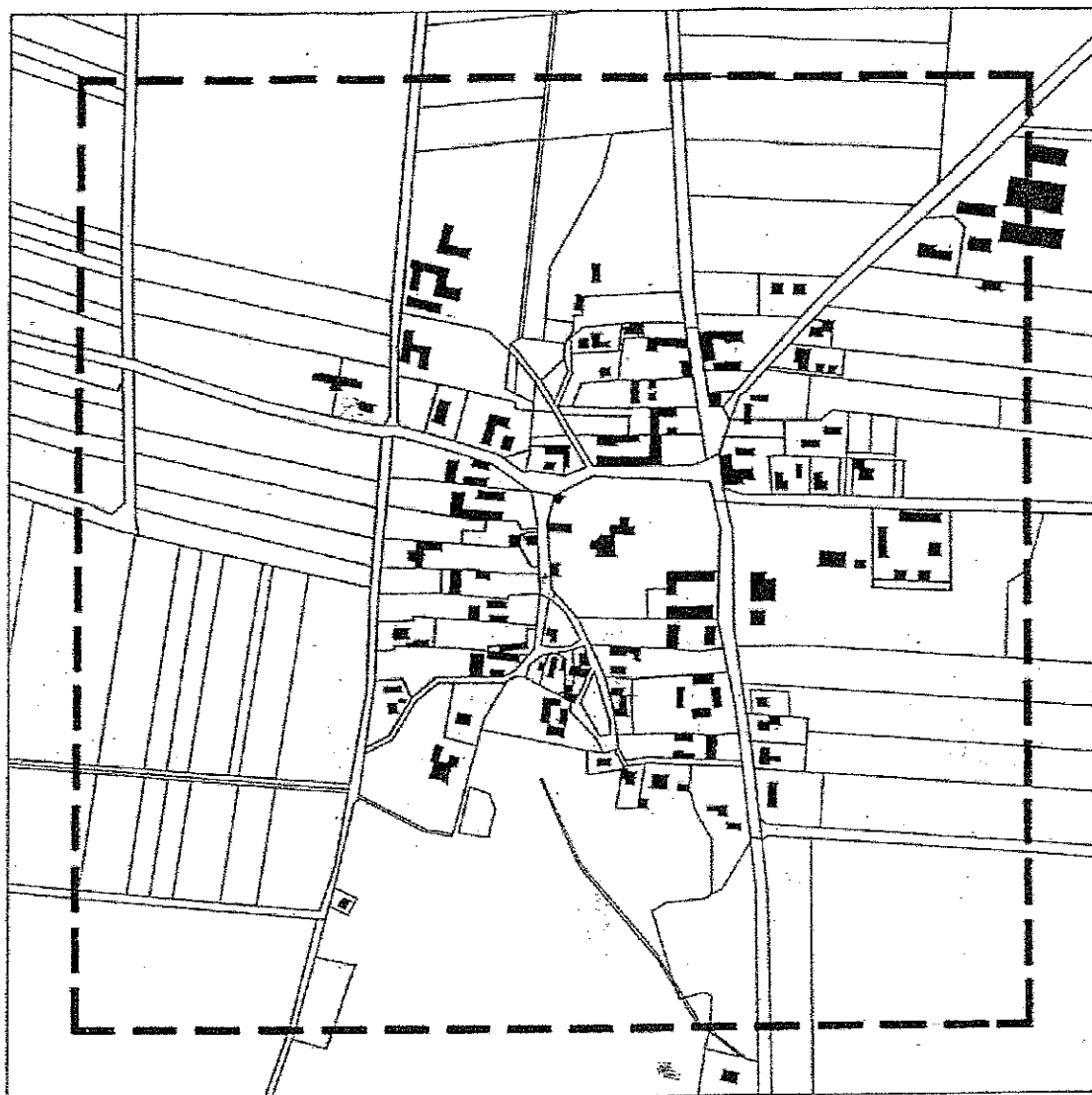
Flächennutzungsplanentwurf März 1998





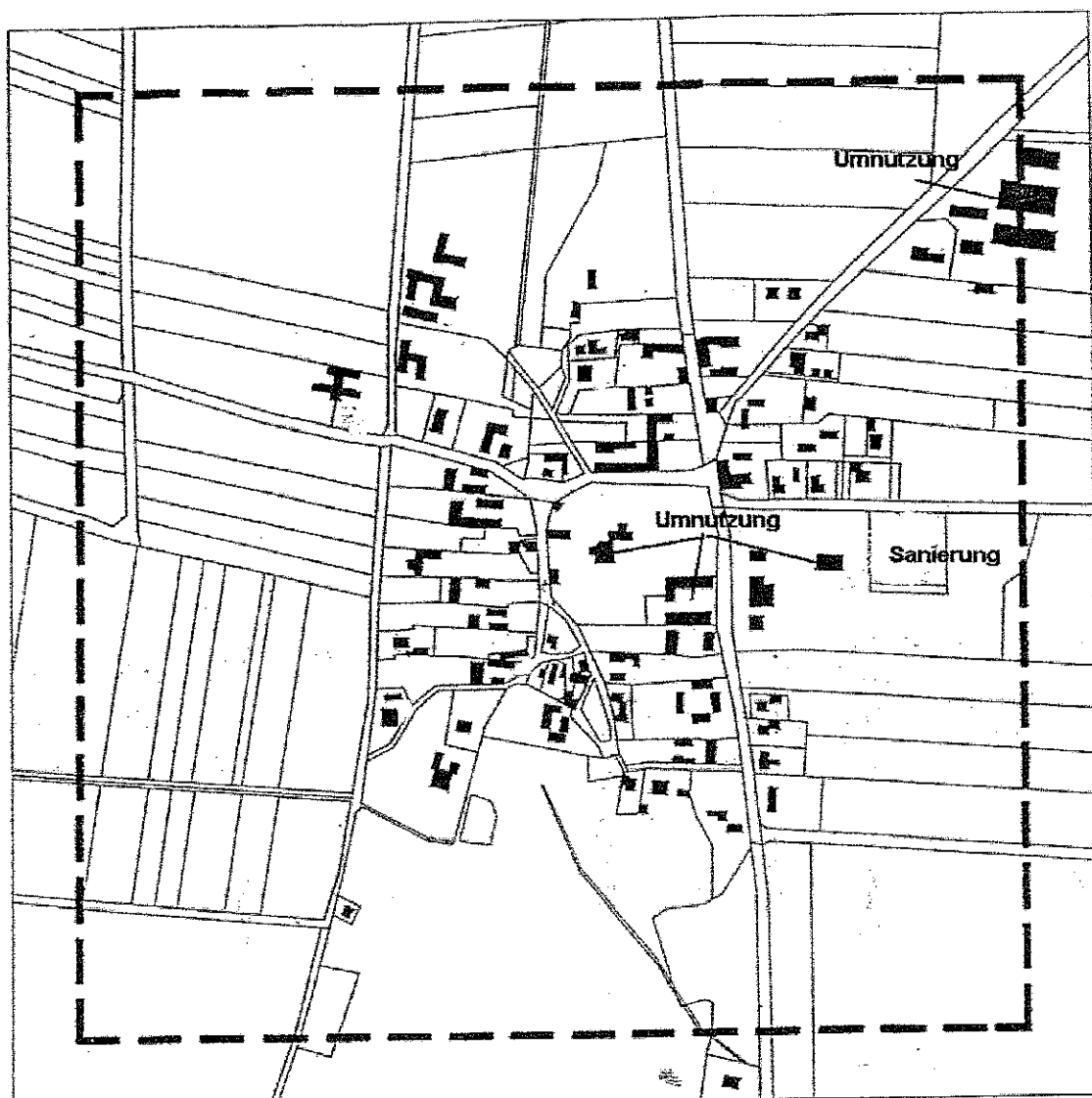
Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan

Bestandsübersicht 1995



Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan

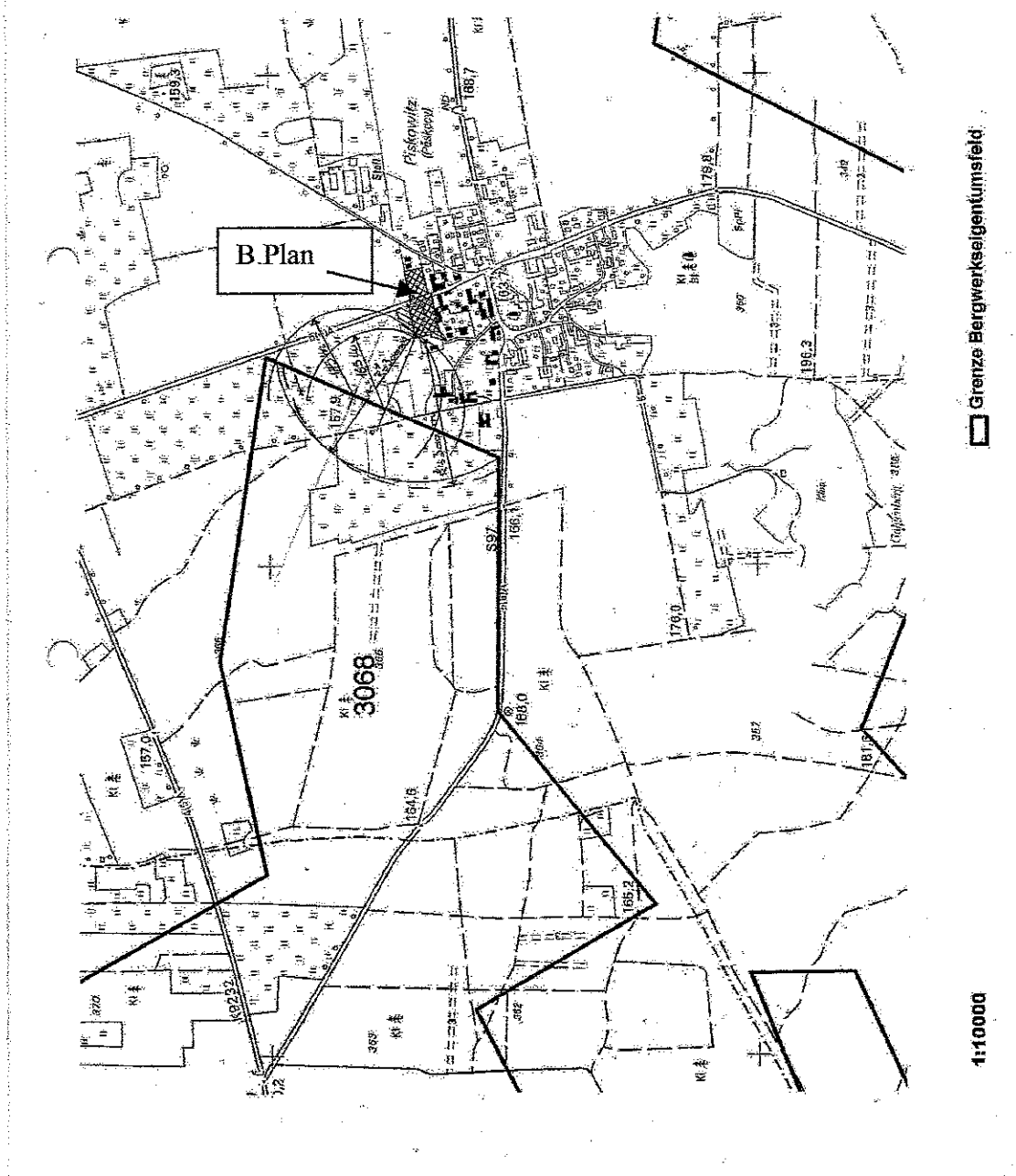
Bestandsübersicht Entwicklung seit 1995



Anlage 5 zur Begründung zum Bebauungsplan

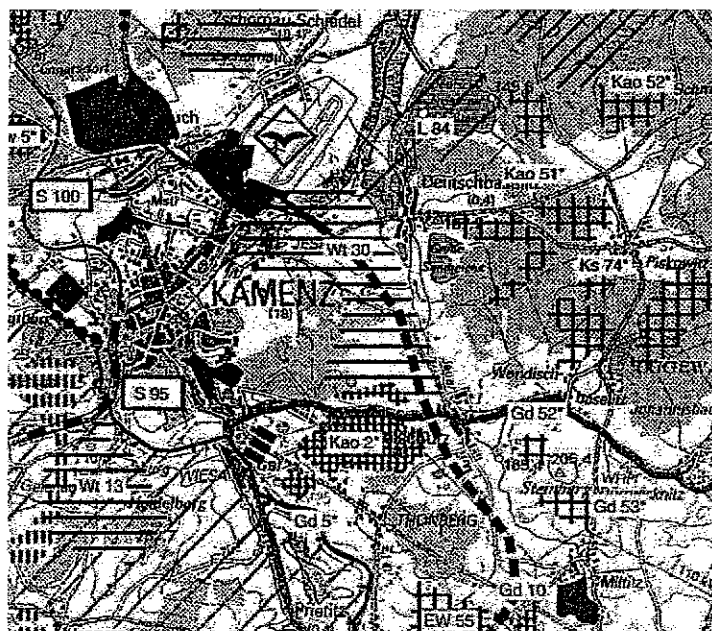
Bergwerkseigentum „Piskowitz Feld 1“ 1 / 4

Grenze des Bergwerkseigentums und Abstände zur Bebauung



Anlage 5 zur Begründung zum Bebauungsplan

Bergwerkseigentums „Piskowitz Feld 1“ 2 / 4
Regionalplan



Überschwemmungsbereich (Kap. II.4.4.8)

Brauchwasser (Kap. II.4.4.5)

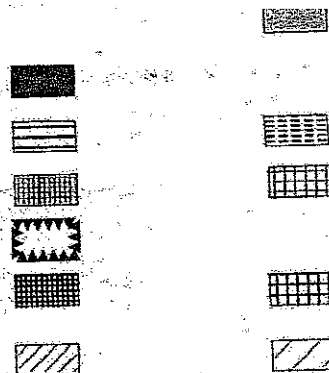
Trinkwasser (Kap. II.4.4.5)

Oberflächennahe Rohstoffe und Braunkohle (Kap. II.4.4.6)

Abbaugelände Braunkohle (Kap. II.4.4.6)

Nutzung von Windenergie (Kap. II.4.4.7)

Natur und Landschaft (Kap. II.4.4.1)



Anlage 5 zur Begründung zum Bebauungsplan

Bergwerkseigentums „Piskowitz Feld 1“ 3 / 4
Regionalplan

Anhang

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Vorbehaltsgebiete für oberflächennahe Rohstoffe

1. Torf

Tf 51*	Altteicher Moor	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Tf 52	Altliebel-Großteich	Niederschlesischer Oberlausitzkreis

2. Ton

T 58*	Bienhain/Kodersdorf (Feld 3)	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Ts 59*	südöstlich Kleinseubertitz	Landkreis Bautzen, Niederschlesischer Oberlausitzkreis
T 68*	Hosena, Feld 1	Landkreis Kamenz
T 69*	Hosena, Feld 2	Landkreis Kamenz
T 70*	Hosena-Felde	Landkreis Kamenz
Ts 71*	Klix-Zschillichau	Landkreis Bautzen
T 72	Hartau	Landkreis Löbau-Zittau
T 73	westlich Groß Krauscha	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
T 75	Hähnichen	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
T 76*	Stannewisch	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
T 77	Zedlig	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
T 78*	Mühlrose 1, 3 und 4	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
T 79*	Mühlrose 2	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Ts 80**	Kringelsdorf	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Ts 95	Teicha/Hinterdorf	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Ts 97*	Wetro-Puschwitz	Landkreis Bautzen

Die Bezeichnung „Ts“ weist auf besondere feuerfeste Tone hin.

3. Kaolin

Kao 51*	Piskowitz (Felder 1 und 3)	Landkreis Kamenz
Kao 52*	Piskowitz (Feld 2)	Landkreis Kamenz
Kao 53*	Piskowitz (Felder 4-6)	Landkreis Kamenz
Kao 54*	westlich Großdubrau (Crosta)	Landkreis Bautzen
Kao 59	Holscha	Landkreis Bautzen
Kao 60	Rengersdorf	Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Kao 73	Cunnersdorf	Landkreis Kamenz
Kao 81	Caminau-Nordost	Landkreis Kamenz

4. Bentonit

Be 51*	nördlich Spitzkunnersdorf	Landkreis Löbau-Zittau
Be 52*	Hainwalde	Landkreis Löbau-Zittau
Be 53	östlich Großschönau	Landkreis Löbau-Zittau
Be 54	östlich Niederoderwitz	Landkreis Löbau-Zittau

5. Lehm

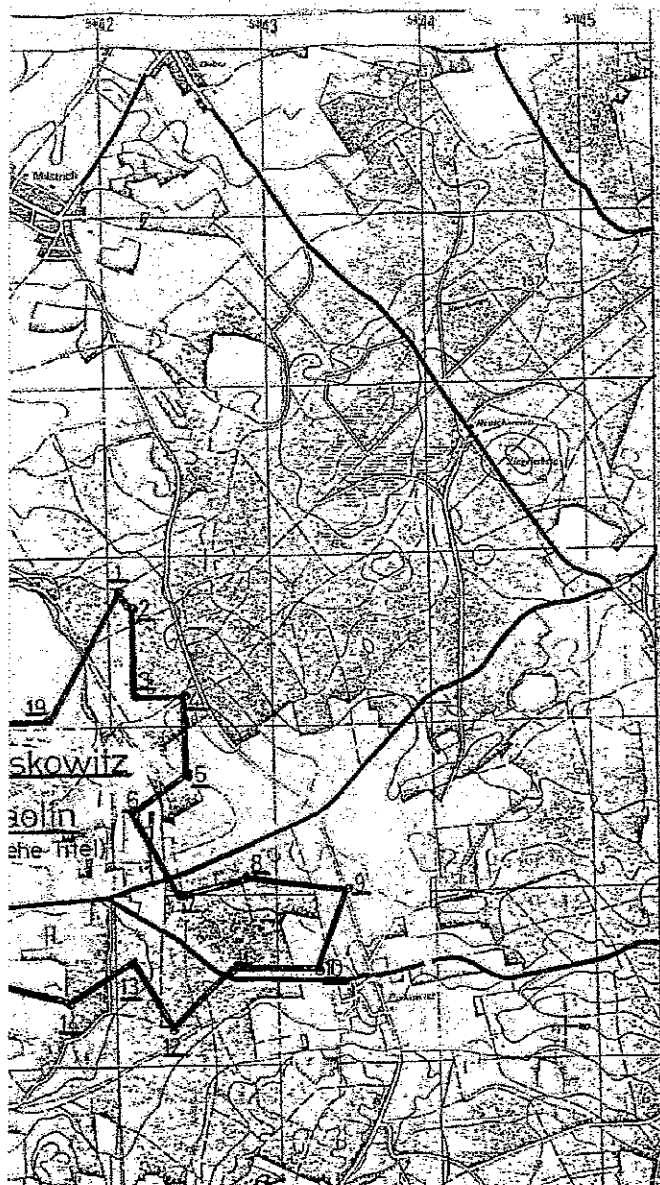
Le 51*	Lehndorf	Landkreis Kamenz, Landkreis Bautzen
Le 52	Ebendorfer	Landkreis Bautzen
Le 53	südwestlich Rennersdorf	Landkreis Löbau-Zittau
Le 54	Oberoderwitz	Landkreis Löbau-Zittau

6. Quarzsand

Qs 52*	Hosena-Koschenberg	Landkreis Kamenz
Qs 53*	Neu Wiednitz	Landkreis Kamenz
Qs 54	nördlich Leipzig	Landkreis Kamenz
Qs 55*	Leipzig, Werk 2 und östliche Erweiterung	Landkreis Kamenz
Qs 56*	Nardt	Landkreis Kamenz

Anlage 5 zur Begründung zum Bauungsplan

Bergwerkseigentums „Piskowitz Feld 1“ 4 / 4
LageriB



LageriB

für das Bergwerksfeld: Piskowitz, Feld 1

Bodenschütz/Bodenschütze:

Köln für den Einsatz in der Papier-,
keramischen oder in der Feuerfestindustrie

Land:

Bezirk/Regierungsbezirk: Dresden

Koordinaten der Feldeseckpunkte		
Feldpunkte	R	H
1	54 42060	56 85800
2	54 42150	56 85700
3	54 42150	56 85170
4	54 42460	56 85170
5	54 42450	56 84700
6	54 42130	56 84480
7	54 42400	56 84000
8	54 42800	56 84100
9	54 43450	56 84020
10	54 43250	56 83550
11	54 42700	56 83550
12	54 42340	56 83200
13	54 42100	56 83600
14	54 41700	56 83360
15	54 41100	56 83520
16	54 40850	56 84000
17	54 40850	56 84480
18	54 41200	56 85040
19	54 41600	56 85040

Flächeninhalt des Feldes: 3 047,748 m²

Maßstab: 1:25 000

Angefertigt: Berlin, September 1990

durch: *[Signature]*
von der Staatlichen Verwaltungskommission
bestimmter Vorgesetzter

Zur Verleihung des Bergwerkseigentums

vom: 27. September 1990

Nr. 538/90/784

Berlin, 27. September 1990

Staatliche Verwaltungskommission
für nutzbare Ressourcen der Erde



gehörend.