



## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

### "Dürrwicknitz - Am westlichen Ortsrand"



**BEGRÜNDUNG**  
März 2022



## INHALTSVERZEICHNIS

|   |       |    |
|---|-------|----|
| Verfahrensspiegel                             | Seite | 2  |
| I. Räumlicher Geltungsbereich                 | Seite | 3  |
| II. Ziel und Zweck                            | Seite | 3  |
| III. Bestehende Rechtsverhältnisse            | Seite | 4  |
| · Regionalplanung                             |       |    |
| · Flächennutzungsplan                         |       |    |
| · Archäologische Belange                      |       |    |
| · Weitere bestehende Rechtsverhältnisse       |       |    |
| IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes    | Seite | 6  |
| V. Voraussetzung für die Aufstellung          | Seite | 7  |
| · Anlass des Aufstellungsbeschlusses          |       |    |
| · Geordnete städtebauliche Entwicklung        |       |    |
| · Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien |       |    |
| · Erschließung                                |       |    |
| · Altstandort                                 |       |    |
| · Vorhaben / Pflicht zur Umweltprüfung        |       |    |
| · Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung      |       |    |
| · Belange der Landwirtschaft                  |       |    |
| VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB       | Seite | 10 |
| · Art und Maß der baulichen Nutzung           |       |    |
| · Bauweise                                    |       |    |
| · Grünordnerische Festsetzungen               |       |    |
| VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB     | Seite | 10 |
| · Bodenschutzwirksamer Ausgleich              |       |    |
| VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB     | Seite | 11 |
| · Archäologische Belange                      |       |    |
| IX. Flächenbilanz                             | Seite | 11 |
| X. Bodenordnung                               | Seite | 12 |

Anlage zur Begründung

Anlage 1 Bestandsaufnahme -Stand März 2022-

## VERFAHRENSSPIEGEL

|   |              |            |
|---|--------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss   |              | 31.03.2022 |
| Billigung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung   |              | 31.03.2022 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 u. § 34 Abs. 6 BauGB                                 | entfällt     |            |
| Beteiligung der Behörden<br>gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 u. § 34 Abs. 6 BauGB   | entfällt     |            |
| Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit<br>nach § 3 Abs. 2 BauGB                                      |              | 31.03.2022 |
| Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>nach § 4 Abs. 2 BauGB |              | 31.03.2022 |
| Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit  | 02.05.2022 - | 03.06.2022 |
| Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger   |              |            |
| Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen  |              |            |
| Mitteilung der Entscheidung   |              |            |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB   |              |            |

Gemeinde Nebelschütz  
Gmejna Njebjelčicy



## **B E G R Ü N D U N G**

(gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

### **zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Dürwicknitz - Am westlichen Ortsrand"**

Satzung für den Ortsteil Dürwicknitz über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Entwurf März 2022

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 31.03.2022 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Dürwicknitz – Am westlichen Ortsrand" beschlossen.

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

### Klarstellungssatzung

Der Geltungsbereich in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Dürwicknitz ist in der Anlage 1 der Satzung (Lageplan M = 1:2500) eingezeichnet.

### Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Dürwicknitz, das Flurstück Nr. 20/2 und das Flurstück Nr. 21 teilweise. Der Geltungsbereich ist in den Lageplänen (Anlage 1 und 2 der Satzung) eingezeichnet. Die Lagepläne sind Bestandteil der Satzung.

## **II. Ziel und Zweck**

Durch die Klarstellungssatzung legt die Gemeinde für den Ortsteil Dürwicknitz, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Alle innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommenen Grundstücke gehören zum Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. der Geltungsbereich legt die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich fest.

Durch die Einbeziehungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, das Flurstück Nr. 20/2 und das Flurstück Nr. 21 teilweise, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Dürwicknitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dürwicknitz einbezogen. Beide Flurstücke liegen im Außenbereich. Diese sind im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Die überplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an den bereits bebauten

Grundstücken lässt sich erkennen, dass es sich um eine Abrundung handelt und dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

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

### III. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### Regionalplanung

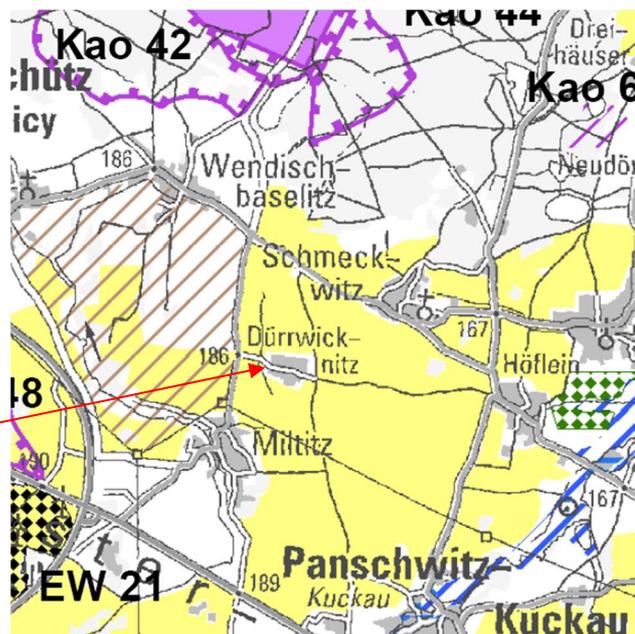
Die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien weist um Dürrowicknitz ein Vorranggebiet "Landwirtschaft" aus.

Karte - Raumnutzungskarte

Freiraum - Vorranggebiet - Landwirtschaft

Die Einbeziehungssatzung befindet sich in dem Entwicklungsbereich zwischen Ortslage und dem festgesetzten Vorranggebiet - Landwirtschaft.

Einbeziehungssatzung



Karte A4 Integriertes Entwicklungskonzept

- **B** - besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Bodens

B1 : Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft

B2 : Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens von Böden

B3 : Erhaltung des Wasserspeichervermögens von Böden

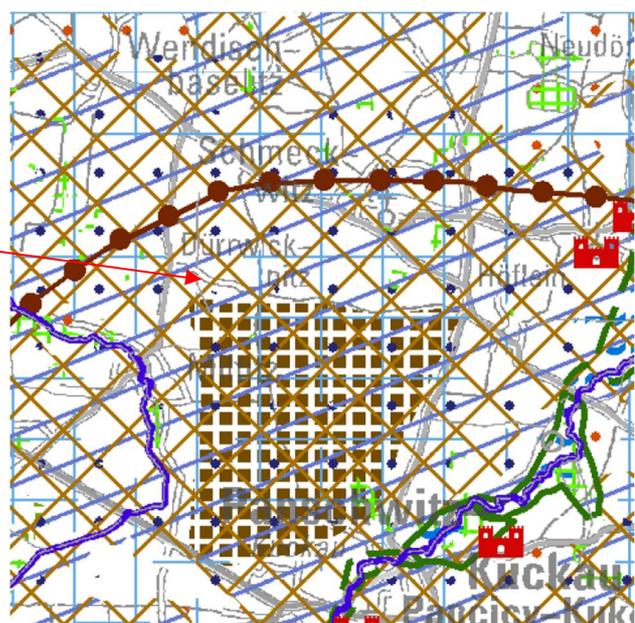
Einbeziehungssatzung

B5 : Maßnahmen gegen Wassererosion auf gefährdeten Agrarflächen

- **W** - besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Wasserhaushaltes

W6 : Erhaltung hoher Grundwasserneubildungsraten

W7 : Abbau vorhandener/Verhütung künftiger Schadstoff-Kontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten



- **A** - besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung von Arten, ihren Lebensgemeinschaften und Lebensräumen

Südöstlich der Einbeziehungssatzung wird unter A4 eine Strukturierung der ausgeräumten Agrarlandschaften gefordert.

Karte - Freizeit, Erholung, Tourismus

Dürwicknitz liegt an dem Krabatradweg (Regionale Haupttradroute, II - 37).

### Flächennutzungsplan

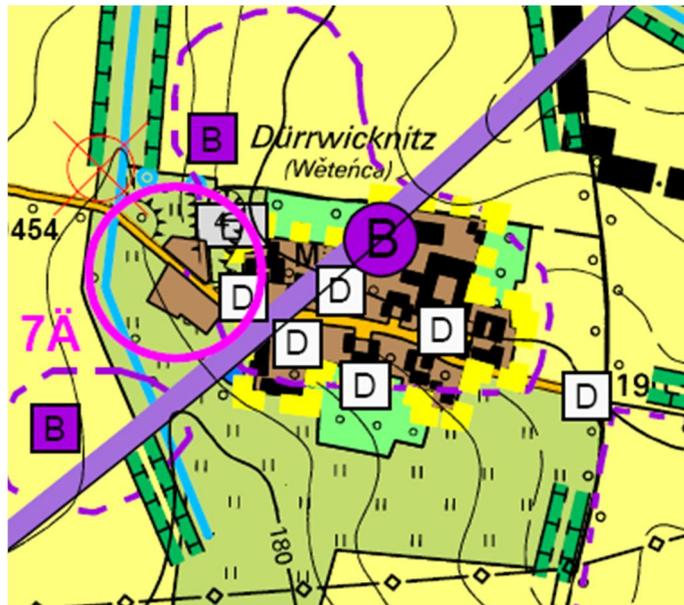
Die Einbeziehungssatzung ist aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" entwickelt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan (6. Änderung FNP Stand 07.09.2020) stellt im Bereich der Einbeziehungssatzung folgendes dar:

- Gemischte Bauflächen

Angrenzend zur Einbeziehungssatzung werden folgende Flächen dargestellt:

- Im Norden Verkehrsfläche und gemischte Bauflächen
- Östlich gemischte Bauflächen
- Südlich und westlich Flächen für die Landwirtschaft mit überwiegender Grünlandnutzung



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan  
Gemeinde Nebelschütz, Ortsteil Dürwicknitz

### Archäologische Belange

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

### Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung besteht kein rechtswirksamer Bauleitplan. Der überplante Bereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

#### IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Außenbereichsfläche, welche durch Einbeziehungssatzung einbezogen werden soll, liegt am westlichen und südlichen Ortsrand Dürwicknitz (Ortseingang). Die Fläche fällt nach Südwesten mit einem Höhenunterschied von rund 3 m, zu dem mit Bäumen gesäumten Graben "Dürwicknitzer Wasser" ab. Sie wird derzeit als Pferdekoppel genutzt und entspricht einer intensiv genutzten Wiese. Sie ist über die Gemeindestraße "Dorfplatz" erschlossen.

Im Norden und Osten grenzt die zu planende Fläche an gemischte Bauflächen, die durch eine teilweise zweigeschossige Bebauung geprägt sind.

Im Westen und Süden grenzen Wiesenflächen, die zum Teil als Koppel genutzt werden. Diese werden durch den Graben "Dürwicknitzer Wasser" mit seiner Begrünung zur offenen Landschaft hin begrenzt.



Einbeziehungssatzung



## V. Voraussetzung für die Aufstellung

### *Anlass des Aufstellungsbeschlusses*

Auf Antrag einer jungen Familie aus Dürrowicknitz, einen Teil des Flurstücks Nr. 21 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dürrowicknitz einzubeziehen, ist die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.

Das zukünftige Baugrundstück gehört nicht zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Um diesen Teil des Flurstücks Nr. 21 einzubeziehen ist die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung erforderlich.

Nach Realisierung der Abrundung wird das schmale Flurstück Nr. 20/2 (8,1 m<sup>2</sup>) nicht mehr dem Außenbereich zugeordnet werden können, dem zu Folge wurde der Geltungsbereich um dieses Flurstück erweitert.

Ziel der Gemeinde Nebelschütz ist es, den Ortsteil Dürrowicknitz entsprechend dem Eigenbedarf weiterzuentwickeln und der einheimischen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit anzubieten, dort weiterhin leben zu können und damit einem Wegzug der Bevölkerung mangels Angebot an Bauland entgegenzuwirken. Damit soll positiv Einfluss auf die Bewohnerstruktur und auf die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils genommen werden, wobei die Dorfstruktur "Straßendorf mit Einzelhöfen" und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. weiterentwickelt wird.

Um den Ortscharakter zu verfestigen und weiterzuentwickeln, wurde dem Bedarf an Bauland in den letzten Jahrzehnten nicht durch die Neuerschließung von Baugebieten nachgekommen, sondern durch die Umnutzung und Modernisierung von baulichen Anlagen und durch die Umnutzung und Bebauung von Baulücken, entsprechend den Zielen des Ortsentwicklungsplan Nebelschütz, Ortsteil Dürrowicknitz. Die wenigen restlichen Baulücken stehen derzeit zur Bebauung nicht zur Verfügung. Die beabsichtigte Entwicklung entspricht einer Abrundung dieses Bereiches.



Ausschnitt Übersichtskarte Innenbereich / Außenbereich  
Stand 31.03.2022 mit Eintragung der Einbeziehungsfläche  
(rot)

### *Geordnete städtebauliche Entwicklung*

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

Der Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans stellt unter Zusammenfassung folgendes fest:

#### " Gemischte Bauflächen (M)

Die für das Untersuchungsgebiet vorgesehenen Ausweisungen als gemischte Bauflächen sind aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet, wenn die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die kleinteiligen Flächen befinden sich in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und weisen bereits eine anthropogene Vorprägung durch verschiedenen intensive Nutzungen auf. Die Eingrünung zur harmonischen Gestaltung des Ortsrandes sowie die Schaffung neuer Biotope durch Pflanzmaßnahmen sollen Berücksichtigung finden."

### *Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien*

Die Einbeziehungssatzung überlagert nicht das Vorranggebiet "Landwirtschaft". Sie entwickelt sich direkt an der bestehenden Bebauung, im Entwicklungsbereich zwischen Ortslage und Vorranggebiet "Landwirtschaft". Derzeit wird die Fläche als Pferdekoppel genutzt. Eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung ist nicht zu erwarten.

Die Einbeziehungssatzung steht nicht in Widerspruch zu dem integrierten Entwicklungskonzept des Regionalplans - Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens und Wasserspeichervermögens von Böden, Erhaltung hoher Grundwasserneubildungsraten -. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, wurde bewusst eine Fläche gewählt, welche einerseits bereits durch angrenzende Nutzungen (Bebauung) geprägt ist und andererseits bereits erschlossen ist, sodass eine Erschließungsmaßnahme in diesem Fall entfällt. Um die Beeinträchtigungen weiterhin zu minimieren, werden die Pflanzung von 5 Obstbäumen (§ 3 c der Satzung) und die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen ausschließlich mit wasser-durchlässigen Materialien festgesetzt.

Der Regional Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien wird am Verfahren beteiligt.

### *Erschließung*

Die Fläche der Einbeziehungssatzung ist bereits über die Gemeindestraße "Dorfplatz" erschlossen.

Die Erschließung des Grundstücks mit Gas, Trinkwasser, Elektrizität und Medien ist möglich, da diese Leitungen bereits in der Straße bzw. dem Grundstück angrenzend liegen.

Das anfallende Schmutzwasser ist entsprechend der Satzung des Abwasserzweckverbandes Obere Schwarze Elster über die öffentliche Abwasserbeseitigung im Entsorgungsgebiet Kamenz zu entsorgen. Die Abwasserbeseitigung des Ortsteils Dürwicknitz erfolgt aufgrund eines Grundstückseigentümerentscheids dezentral. Die Bauherren werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Lösungen nach Stand der Technik ausarbeiten, z.B. die Behandlung des Schmutzwassers über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließendem Schilfbeet.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung vorzunehmen. Eine Entsorgung des Regenwassers über den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Um die Neuversiegelung möglichst gering zu halten, wird

für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen festgesetzt, dass ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind. Die Zwischenschaltung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend dem DVGW Regelwerk W 405 Tabelle 1 -geringe Gefahr der Brandausbreitung- mit 48 m<sup>3</sup>/h anzusetzen. Der Löschwasserbedarf ist für zwei Stunden sicherzustellen. Die ermittelte Löschwassermenge wird sowohl durch Hydranten als auch im Löschteich, in rund 120 m Entfernung, nachgewiesen. Eine Entnahme aus dem Löschwasserteich ist möglich, da die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz im Besitz einer TS8 Tragkraftspritze ist und ausreichend Schläuche vorhanden sind. In der Alarm- und Ausrückordnung ist verankert, dass im Gefahrenfall ausreichend Personal im ersten Anmarsch vorhanden ist, um die Löschversorgung über diese lange Wegstrecke zum Löschwasserteich sicherzustellen. Das Personal wurde hierfür ausgebildet. Weiterhin besitzt die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz ein Tanklöschfahrzeug TLF 8/16 mit 2,2 m<sup>3</sup> Wasser für die Erstbekämpfung, welches jedoch für die Löschwasserbereitstellung nicht mit angerechnet wird. Die Bewegungsfreiheit und die Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte sind gewährleistet.

#### *Altstandort*

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

#### *Vorhaben / Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung*

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

#### *Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung*

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

#### *Belange der Landwirtschaft*

Die Einbeziehungssatzung überplant einen Teil des Flurstücks Nr. 21, welches derzeit als Pferdekoppel genutzt wird und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Eigentümer ist über die Satzung informiert.

Aufgrund der westlich und südlich des Plangebietes intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit zeitweiligen saisonbedingten Beeinträchtigungen der Wohn- und gewerblichen Nutzung durch Staub, Gerüche bzw. Lärm, infolge der Flächenbewirtschaftung, zu rechnen. Dies ist ebenfalls aufgrund der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Wiese und Pferdekoppel) zu erwarten. Diese rufen in der Regel jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervor.

Die Abstandsregelung des Sächsischen Nachbarrechtgesetzes soll, kann und darf aufgrund der Festsetzungen nicht unterlaufen werden.

## **VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Die Festsetzungen sind in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entwickelt worden. Ein umfassendes Planungsbedürfnis besteht nicht.

### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden nicht festgesetzt, da aufgrund des § 34 BauGB dort nur solche Bauvorhaben zulässig sein werden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Gebiet ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und als gemischte Baufläche zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären und dass Beeinträchtigungen durch Emissionen aus dem geplanten Gebiet in den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

### *Bauweise*

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

### *Grünordnerische Festsetzungen*

Am nördlichen Rand der neuen Baufläche, Flurstück Nr. 21, ist durch Planzeichen die Pflanzung von 5 heimischen Obstgehölzen festgesetzt (§ 3 c der Satzung). Hierdurch wird die typische Straßengestaltung -Wohnhäusern mit vorgelagerten Obstgärten- fortgeführt und dadurch zum Einfügen des Bauvorhabens in das Orts- und Straßenbild beigetragen. Weiterhin entfallen größere Aufschüttungen, die ansonsten bei einer Realisierung des Vorhabens an der Straße, aufgrund des vorhandenen Gefälles, erforderlich worden wären. Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist so festgesetzt worden, dass noch ein gewisser Spielraum für die Bauherren bei der gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks erhalten bleibt.

Die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken (0,75m bzw. 3m) können eingehalten werden.

Diese grünordnerischen Festsetzungen werden ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen.

## **VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB**

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

Gemessen an der geringen Größe der Ergänzungsfläche und unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung, ist die Auswirkung auf die Landschaftspotentiale als gering einzustufen. Aufgrund des Standortes des Flurstücks Nr. 21, Abrundung, hat die Einbeziehung des Grundstücks keinen nennenswerten Einfluss auf das Landschaftsbild.

Südlich und westlich der überplanten Fläche verläuft das Dürwicknitzer Wasser. Der offene Graben ist mit Bäumen gesäumt und begrenzt bereits heute visuell die Bebauung des Dorfes zur offenen Landschaft - siehe Bild Seite 6.

Die überplante Fläche ist bereits durch die zweiseitig angrenzende Bebauung vorbelastet. Es sind aufgrund der Satzung nur Eingriffe auf dem Flurstück Nr. 21 zu erwarten. Auf der Fläche Nr. 20/2 sind keine zusätzlichen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, zu erwarten.

Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren. Mit der Pflanzung von fünf Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Durchgrünung des Baugebietes (vorgelagerter Obstgarten) weiterhin gesichert und der Eingriff in das Ortsbild minimiert.

Die grünordnerischen Festsetzungen (§ 3 c der Satzung) sollen zum Ausgleich der im Zuge der Ergänzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Zur Festsetzung einer weiteren Begrünung besteht kein Erfordernis, wenn man berücksichtigt, dass Bauherren sowieso, ohne Zwang, ihre Grundstücke begrünen. Die Zahl und die Größe des Pflanzgutes, die Pflanzarten und der Standort sind festgeschrieben. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden.

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung ist eine angemessene Frist - bis zum Ende der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode - festgesetzt, um die vorgeschriebenen Anpflanzungen vorzunehmen. Diese Zeitangabe 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 Gemeinde Nebelschütz, nach Überprüfung im Einzelfall, von der Befugnis zum Erlass eines Pflanzgebots, gemäß § 178 BauGB, Gebrauch machen, um die Durchsetzung der Festsetzung zu bewirken, u. a. mit Zwangsgeld. Diese Frist wird bei dem Abwägungsprozess, ob ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB erlassen werden soll, ein gewichtiges Argument sein.

#### *Bodenschutzwirksamer Ausgleich*

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

Für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen ist ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt (§ 3 b der Satzung). Der Verursacher von Eingriffen ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vollversiegelung der Außenanlagen ist vermeidbar, da die Möglichkeit besteht, diese wasserdurchlässig zu gestalten. Die Neuversiegelung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

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

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

- Einbeziehung einer vorbelasteten Fläche
- Einbeziehung einer bereits erschlossenen Fläche
- Festlegung der Bauweise
- Realisierung des Ausgleichs am Standort des Eingriffs
  - Pflanzung von 5 Obstbäumen
- Einbindung in den Landschaftsraum und Einfügen in das Ortsbild
- Vermeidung von Vollversiegelung durch wasserdurchlässige Gestaltung der Zuwegung und Außenanlagen.

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

### VIII. Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

#### *Archäologische Belange*

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

### IX. Flächenbilanz

| Flächenberechnung <b>Bestand</b>  |                          |  |                |              |
|---|--------------------------|--|----------------|--------------|
| Fläche für die Landwirtschaft<br>Intensiv genutzte Wiese<br>- hier Pferdekoppel | Flurst. Nr. 21 teilweise |  | 8,63 ar        | 99,1 %       |
| Fläche für die Landwirtschaft<br>Intensiv genutzte Wiese<br>- hier Pferdekoppel | Flurst. Nr. 20/2         |  | 0,08 ar        | 0,09 %       |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b>   |                          |  | <b>8,71 ar</b> | <b>100 %</b> |

| Flächenberechnung <b>Planung</b> |  |  |                |              |
|----------------------------------|--|--|----------------|--------------|
| Wohnbaufläche<br>(neu)           | Flurst. Nr. 21 und Flurst.<br>Nr. 20/2 teilweise |  | 8,71 ar        | 100 %        |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b>    |  |  | <b>8,71 ar</b> | <b>100 %</b> |

### X. Bodenordnung

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

Nebelschütz, den ..... 2022

Albig, den ..... 2022

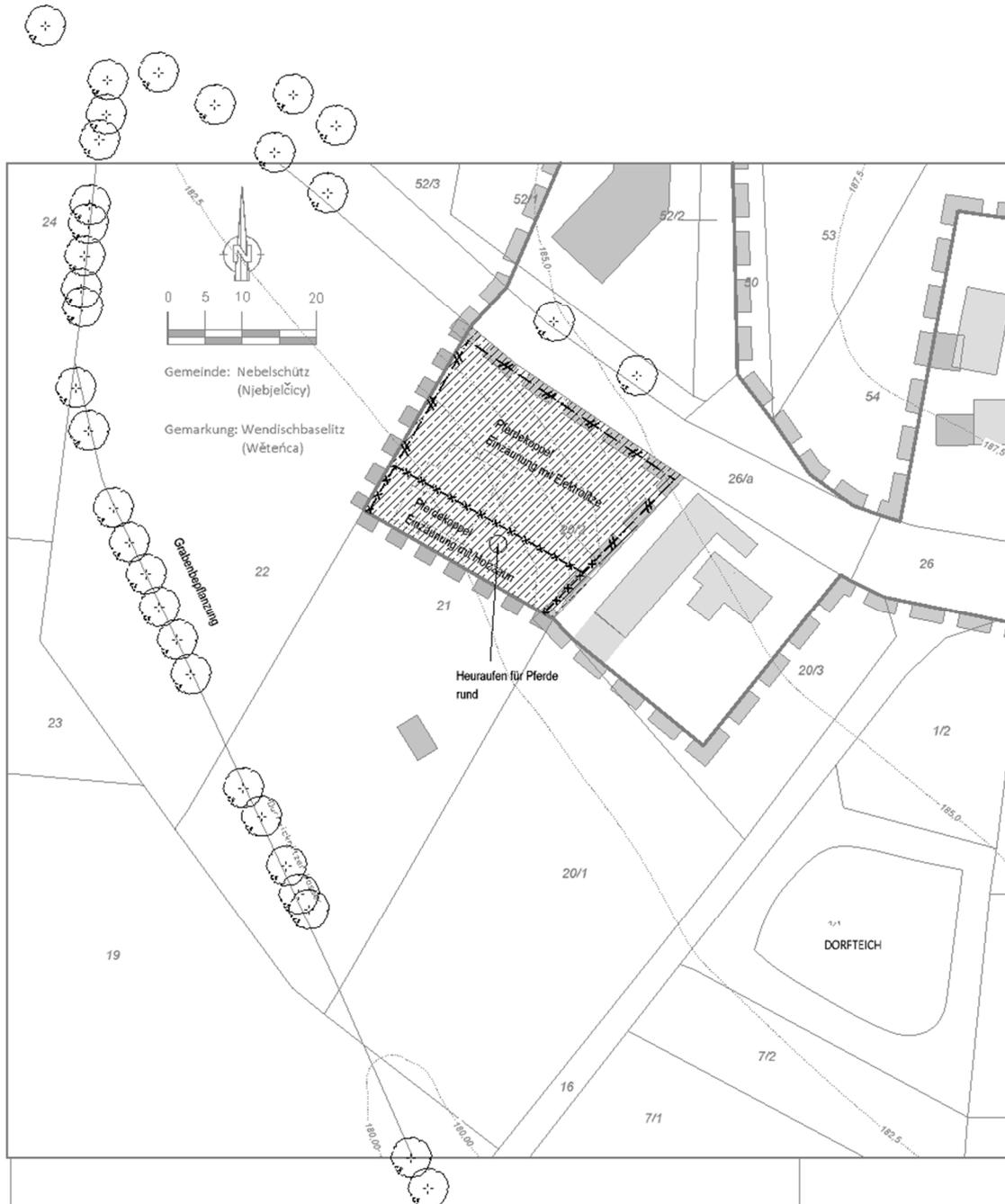
Zschornak  
(Bürgermeister)

Bultel  
(Architekt)



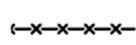
### Anlage 1 zur Begründung

### BESTANDSAUFNAHME - Stand März 2022



 Pferdekoppel artenarmes INTENSIVGRÜNLAND / Wiese

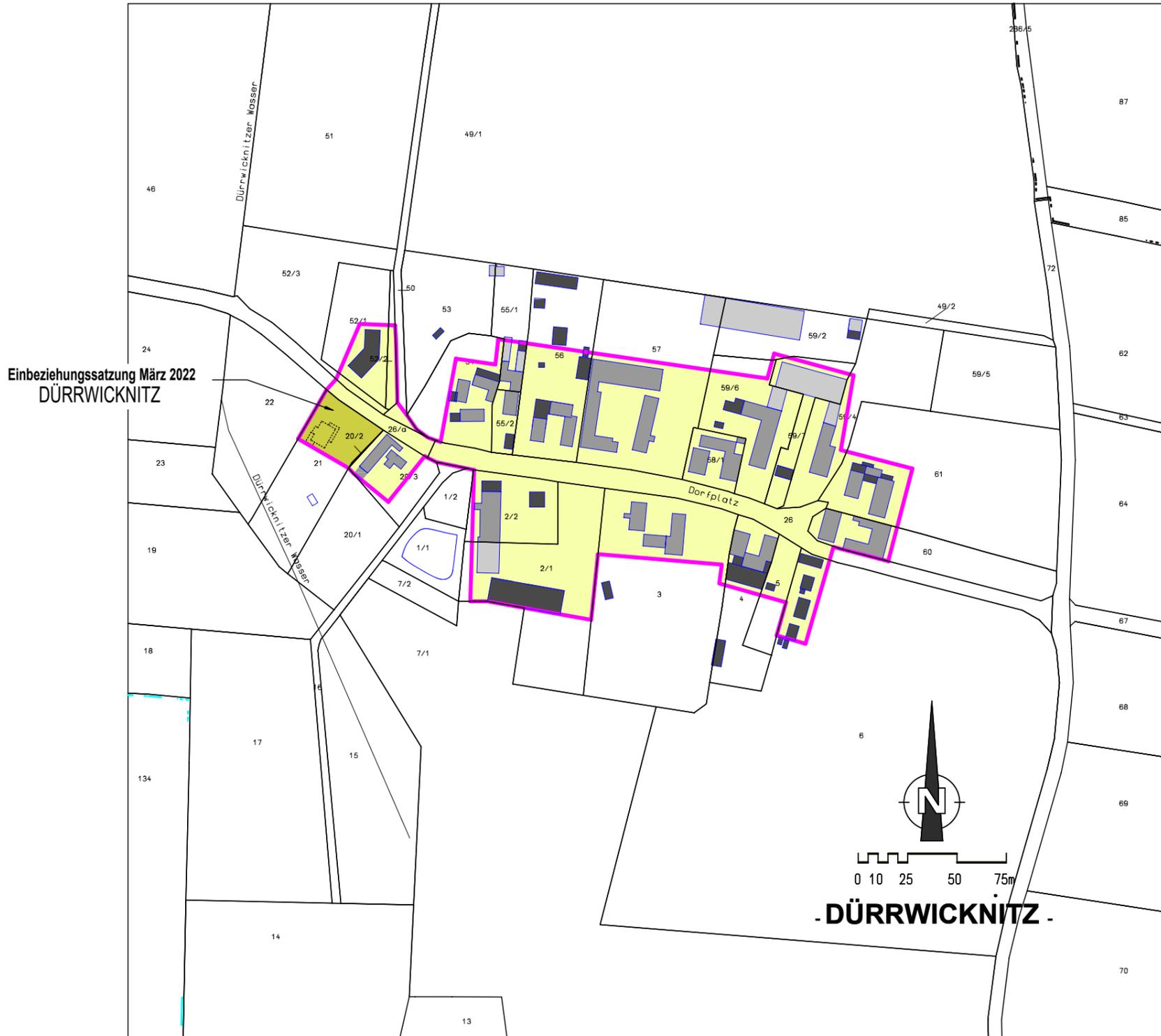
 BAUM

 Einzäunung mit Holzzaun  
 Einzäunung mit Elektrolitze

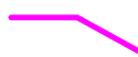


# Klarstellungssatzung für den Ortsteil DÜRRWICKNITZ

Entwurf Stand 31.03.2022



## Zeichenerklärung



- Geltungsbereich bzw. Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich



- Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

1/2

- Flurstücksnummer



- Flurstücksgrenze (nachrichtlich)



- Innenbereich aufgrund von Einbeziehungssatzungen



\* Zugehörige Ausgleichsmaßnahme



Gemeinde: Nebelschütz  
(Njebjelčicy)

Gemarkung: Wendischbaselitz  
(Wěteńca)

# PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Anpflanzen von Bäumen, hier Laubbäume / Obstbäume

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze der Klarstellungssatzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einziehungssatzung

 Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

21 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

 Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

# NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 2  
LAGEPLAN M. 1 : 500  
zur Einziehungssatzung  
"Dürwicknitz - Am westlichen Ortsrand"  
Entwurf März 2022

DIPL. -ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL

gpl.bultel@t-online.de  
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig  
www.bultel-architekt.de Tel.: 06731 4 66 77

