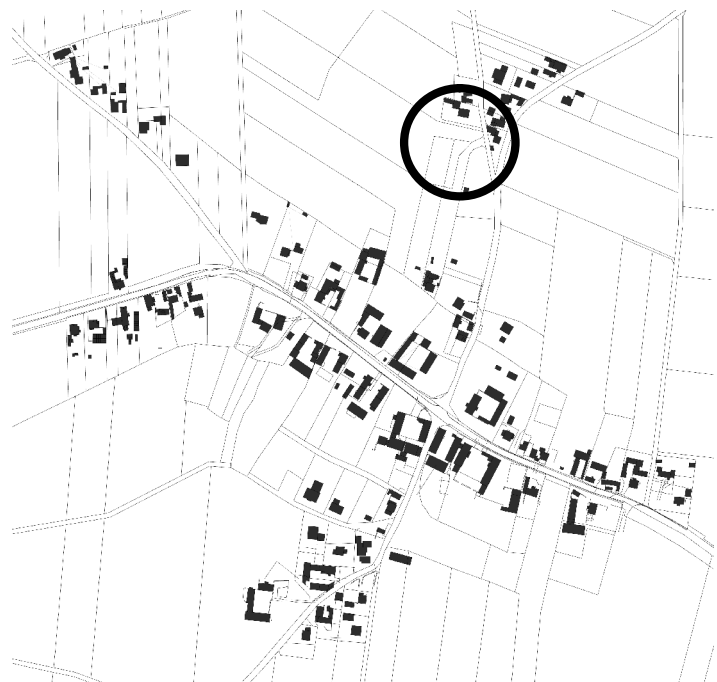




Ergänzungssatzung

"Wendischbaselitz – Am Sportplatz"



BEGRÜNDUNG
Juni 2012

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite	2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
II. Ziel und Zweck	Seite	3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	4
IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite	5
V. Voraussetzung für die Aufstellung	Seite	6
• Anlass des Aufstellungsbeschlusses		
• Geordnete städtebauliche Entwicklung		
• Erschließung		
• Altstandort		
• Vorhaben / Pflicht zur Umweltprüfung		
• Anhaltspunkt für Beeinträchtigungen		
• Belange der Landwirtschaft		
• Bergwerkseigentum		
VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Seite	8
• Art und Maß der baulichen Nutzung		
• Bauweise		
• Private Grünfläche		
• Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich		
• Grünordnerische Festsetzung		
VII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	Seite	9
• Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich		
• Zuordnung der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich		
VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB	Seite	10
IX. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB	Seite	11
• Gasleitung		
• Trinkwasserleitung		
• Entwässerungskanal		
• Archäologische Belange		
X. Flächenbilanz	Seite	11
XI. Bodenordnung	Seite	12

Anlage zur Begründung

Anlage 1	Bestandsaufnahme
Anlage 2	Klarstellungssatzung Wendischbaselitz

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss	26.01.2012
Billigung des Entwurfs der Ergänzungssatzung	26.01.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 u. § 34 Abs. 6 BauGB	25.03.2012 – 16.04.2012
Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 u. § 34 Abs. 6 BauGB	06.03.2012 – 10.04.2012
Erörterung der Äußerungen	26.04.2012
Beschluss über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB	26.04.2012
Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB	26.04.2012 26.04.2012
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	25.05.2012 – 15.06.2012
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	25.05.2012 – 15.06.2012
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen	28.06.2012
Mitteilung der Entscheidung	06.07.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	28.06.2012

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Am Sportplatz"

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

Juni 2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 26.01.2012 die Aufstellung der Satzung über die Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Am Sportplatz" beschlossen.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, die Flurstücke Nrn. 39/1, 39/2, 254/1, 257, 258, 260/1 und 275 teilweise. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) eingezeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

II. Ziel und Zweck

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 39/1, 39/2, 254/1, 257, 258, 260/1 und 275 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen, siehe beigefügter Lageplan (Anlage 1).

Die überplante Fläche ist bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung der angrenzenden Bebauung geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung des neuen Baugrundstücks an den bereits bebauten Grundstücken lässt sich leicht erkennen, dass sich die nun vorgesehene Grundstücksfläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden im folgenden § 3 dieser Satzung planerische Festsetzungen getroffen.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Ergänzungssatzung folgendes dar:
Wohnbauflächen und Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Angrenzend zur Ergänzungssatzung werden folgende Flächen dargestellt:

- Im Westen: Flächen für die Landwirtschaft und in rd. 45 m Entfernung zum Geltungsbereich ein Bergbauberechtigungsgebiet für bergfreie Bodenschätze: Bergwerkseigentum Nr. 3071 – Piskowitz- Feld 4.
- Im Norden und Osten: Wohnbauflächen
- Im Süden: Grünflächen. Im westlichen Teil eine Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung und im östlichen Teil eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Sportplatz.

Die Ergänzungssatzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt des aktuellen
Flächennutzungsplans
Gemeinde Nebelschütz,
Ortsteil Wendischbaselitz



Archäologische Belange

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

Gasleitung

Im Bereich der Ergänzungssatzung verläuft von Osten nach Westen, durch das Flurstück Nr. 258, eine Gasleitung d 63 der EVSE.

Trinkwasserleitung

Im Bereich der Ergänzungssatzung verläuft von Norden nach Süden, durch die Flurstücke Nrn. 260/1, 258 und 39/1, eine Trinkwasserleitung DN 80 PVC der ewag kamenz.

Entwässerungskanal

Im Bereich der Ergänzungssatzung verläuft von Osten nach Westen, längs durch das Flurstück Nr. 258, ein Entwässerungskanal DN 50 x 4,6 PE-HD der ewag kamenz.

Weitere bestehende Rechtsverhältnisse

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

Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Wendischbaselitz ist für das Plangebiet gültig und einzuhalten.

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Gebiet liegt im Nord-Osten des Ortsteils Wendischbaselitz an der Gemeindestraße "Sportplatzweg". Es grenzt im Süden an ein mit Nadelbäumen bestücktes Feld und an eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz und einem Bolzplatz (Entfernung rund 40 m), im Westen an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und im Norden und Osten an durch Wohnbebauung geprägte Anwesen. Dieser Bereich ist als Wohnbaufläche zu bewerten.

Die zu überplanende Fläche selbst ist nicht bebaut und stellt sich als Restfläche dar, die zur Erschließung der angrenzenden Parzellen dient. Da diese Fläche nicht sinnvoll zu bewirtschaften ist, ist dort, neben den Zufahrtswegen, eine regelmäßig gemähte Wiese entstanden. Im Norden der Flurstücke

Nrn. 254/1 und 39/1 wachsen drei Nadelbäume und eine Gruppe von Laubgehölzen. Das Gelände fällt nach Westen ab.

Zur freien Landschaft im Westen ist die ansonsten geschlossene Randeingrünung im Bereich der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.

V. Voraussetzung für die Aufstellung

Anlass des Aufstellungsbeschlusses

Auf Antrag eines jungen Ehepaars, welches in Miete in Nebelschütz wohnt und in Wendischbaselitz ein Wohnhaus errichten möchte, wurde die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Da das zukünftige Baugrundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, jedoch nach der bestehenden Klarstellungssatzung (siehe Anlage 2) nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört, ist die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung erforderlich.

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

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser".

Erschließung

Die Fläche der Ergänzungssatzung grenzt direkt die Straße "Sportplatzweg" und ist bereits darüber erschlossen.

Die Erschließung der intensiv genutzten Teilfläche des Flurstücks Nr. 258 wird weiterhin über den westlichen Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 249) gewährleistet.

Das Flurstück Nr. 260/1 bleibt weiterhin an der Straße "Sportplatzweg" angeschlossen.

Die Erschließung der Flurstücke 254/1 und 39/1 wird, wie bereits heute, weiterhin über das Flurstück 39/2 erfolgen.

Die Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser, Elektrizität und Medien ist möglich, da diese Leitungen bereits in der Straße "Sportplatzweg" liegen.

Die ewag kamenz weist darauf hin, dass für die zu bebauenden Flurstücke eine gesonderte Erschließung zu beantragen ist. Dazu ist unter Berücksichtigung der konkreten Bedarfswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Erschließungsträger und der ewag kamenz ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung festgeschrieben werden.

Innerhalb der Straße liegt bereits der Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Obere Schwarze Elster – Freispiegelkanal. Das anfallende Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden. Die ewag kamenz weist darauf hin, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bedarfswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband Obere Schwarze Elster ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Abwasserentsorgung festgeschrieben werden.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung vorzunehmen. Eine Entsorgung des Regenwassers über den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend dem DVGW Regelwerk W 405 Tabelle 1 -geringe Gefahr der Brandausbreitung- mit 48 m³/h anzusetzen. Der Löschwasserbedarf ist für zwei Stunden sicherzustellen. Die ermittelte Löschwassermenge kann im Löschteich, in rund 430 m Entfernung, nachgewiesen werden. Eine Entnahme aus dem Löschwasserteich ist möglich, da die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz im Besitz einer TS8 Tragkraftspritze ist und ausreichend Schläuche vorhanden sind. In der Alarm- und Ausrückordnung ist verankert, dass im Gefahrenfall ausreichend Personal im ersten Anmarsch vorhanden ist, um die Löschversorgung über diese lange Wegestrecke zum Löschwasserteich sicherzustellen. Das Personal wurde hierfür ausgebildet. Weiterhin besitzt die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz ein Tanklöschfahrzeug TLF 8/16 mit 2,2 m³ Wasser für die Erstbekämpfung, welches jedoch für die Löschwasserbereitstellung nicht mit angerechnet wird. Ebenfalls liegt innerhalb der Straße "Sportplatzweg" ein Wasserhydrant, welcher ebenfalls 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

Bei der Abwägung sind die Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes berücksichtigt worden. Insbesondere aufgrund der hohen Bodenwertzahl 50 der überplanten Ackerfläche wurde überprüft, ob die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfolgt ist.

Die Ergänzungssatzung überplant nur Teile von Flurstücken, die nicht einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen sind und als Restflächen betrachtet werden können. Die Erschließung der angrenzenden Flächen bleibt gewahrt.

Die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Wendischbaselitz soll sich an dem Eigenbedarf orientieren. Um den Ortscharakter "Straßendorf mit Einzelgehöften" von Wendischbaselitz zu verfestigen und weiterzuentwickeln, wurde dem Eigenbedarf an Bauland in den letzten Jahrzehnten nicht durch die Neuerschließung von Baugebieten nachgekommen, sondern durch die Umnutzung und Modernisierung von baulichen Anlagen, durch die Umnutzung und Bebauung von Baulücken und innerörtlichen Bereichen mit relevantem Flächenpotential. Diese Entwicklungspotentiale sind erschöpft, so dass

keine Alternativen zur Erschließung neuer Wohnbauflächen bestehen. Ohne die Erschließung von neuem Bauland wäre der Wegzug der jüngeren Bevölkerung zu befürchten.

Das öffentliche Interesse, in diesem Fall an neuen Wohnbauflächen, steht hier eindeutig vor den Interessen der Landwirtschaft. Die Interessen der Landwirtschaft sind zwar betroffen, jedoch nicht in einem solchen Maß, dass eine unzumutbare Benachteiligung bzw. Einschränkung ihrer Rechte erfolgen würde.

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

Aufgrund der im westlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit zeitweiligen saisonbedingten Beeinträchtigungen der Wohn- und gewerblichen Nutzung durch Staub, Gerüche bzw. Lärm, infolge der Flächenbewirtschaftung zu rechnen. Diese rufen in der Regel jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervor. Um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren, wurde entlang der Landwirtschaftsflächen eine Randeingrünung festgesetzt. Diese Flächen für Maßnahmen und die dazugehörigen Maßnahmen sind so festgesetzt worden, dass die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken (0,75m bzw. 3m) eingehalten werden können, wobei dabei noch ein gewisser Spielraum für die Bauherren bei der gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks erhalten bleibt. Die Abstandsregelung des Sächsischen Nachbarrechtgesetzes soll, kann und darf aufgrund der Festsetzungen nicht unterlaufen werden.

Bergwerkseigentum

Westlich von der Ergänzungsfläche, in rund 50 m Entfernung, liegt das Bergwerkseigentum Nr. 3071 – Piskowitz – Feld 4. Die bebaubare Fläche innerhalb der Ergänzungssatzung schließt südlich an die bestehende Bebauung an und entwickelt sich weg von dem Bergwerkseigentum.

Im Verfahren sind sowohl das Sächsische Oberbergamt Freiberg, als auch die BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs-GmbH als Eigentümerin beteiligt worden. Seitens beider bestehen keine Bedenken bzw. es bestehen keine etwaigen Planungen, von dem das Plangebiet betroffen wäre.

VI. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden nicht festgesetzt, da aufgrund des § 34 BauGB dort nur solche Bauvorhaben zulässig sein werden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Gebiet ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und als Wohnbaufläche zu bewerten.

Das Heranrücken von schutzbedürftiger Nutzung an den gelegentlich genutzten Festplatz erfordert erhöhte Rücksichtnahme. Auch bei sehr seltenen traditionellen Festlichkeiten (1 – 2 Mal pro Jahr) bestehen Grenzen bei der Höhe der auftretenden Schallpegel und in diesem Zusammenhang auch in der Dauer sehr hoher Schallpegel (in der Regel maximal bis 1:00 Uhr). Es ist desto trotz 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.

Private Grünfläche

Die Ergänzungssatzung setzt am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine 11 m breite private Grünfläche fest. Diese kann somit nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden. Somit werden die möglichen Beeinträchtigungen minimiert. Das Flurstück Nr. 260/1 ist von dieser Festsetzung nicht betroffen, da es zur Erschließung der angrenzenden Ackerfläche dienen soll.

Maßnahmen zum Ausgleich

Die Gemeinde Nebelschütz setzt eine Fläche für Maßnahmen aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 7 und § 1a BauGB, fest, um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ermöglichen. Diese Fläche entspricht der geplanten privaten Grünfläche.

Hierbei soll der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zur freien Landschaft neu gestaltet und die vorhandene Randeingrünung einer 3-reihigen Hecke soll geschlossen werden. Die Tiefe der einzubeziehenden Fläche, einschließlich dem zu bepflanzenden Streifen, wurde dem angrenzenden Anwesen angepasst, um die Eingliederung in den angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Die restliche Fläche der privaten Grünfläche ist als Wiese mit 3 standortheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen zu gestalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sollen zum Ausgleich der im Zuge der Ergänzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken Nrn. 39/1, 254/1 und 258 beitragen.

Grünordnerische Festsetzung

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Maßnahmen ist durch Planzeichen die Erhaltung von Laubbäumen festgeschrieben. Die grünordnerische Festsetzung soll 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 mäßig einzustufen.

Die Landwirtschaftsfläche stellt sich als Restfläche dar, die zur Erschließung der angrenzenden Parzellen dient. Sie ist bereits durch die angrenzende Bebauung und die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorbelastet. Es sind aufgrund der Satzung nur Eingriffe auf den Flurstücken Nrn. 39/1, 254/1 und 258 zu erwarten. Auf den weiteren Flächen sind keine Eingriffe, die infolge der Aufstellung der Satzung zu begründen wären, zu erwarten, da diese weiterhin als Spielplatz, Straße oder zur Erschließung der angrenzenden Flächen dienen werden.

Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren. Mit der Bepflanzung zur freien Landschaft, wird die vorhandene Ortsrandeingrünung ergänzt und geschlossen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Ebenso wird der Eingriff durch das Pflanzgebot "Erhaltung von Bäumen" minimiert.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Pflanzungen bis zum Ende der auf dem Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Unter Hinweis wird auf die Notwendigkeit, Pflanzungen mittels Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen, hingewiesen.

Die Eingriffe werden ausgeglichen und möglicherweise ist eine Aufwertung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

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

- Einbeziehung einer vorbelasteten Fläche
- Festlegung der Bauweise
- Lage der Fläche im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Wendischbaselitz
- Realisierung einer Ausgleichsfläche mit zugehörigen Maßnahmen auf einer privaten Grünfläche, welche die Fläche, auf der die Eingriffe zu erwarten sind, direkt angrenzt
- Einbindung in die Landschaft durch Begrünungsvorgaben (Randeingrünung).

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

Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche für Maßnahmen mit den zugehörigen Maßnahmen wird aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz, als Ausgleich festgesetzt.

Die gesamte Fläche für Maßnahmen sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken Nrn. 39/1, 254/1 und 258, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz festgesetzt.

Durch die oben erwähnte Maßnahme ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG innerhalb der Ergänzungsfläche beim Planvollzug sichergestellt.

Zuordnung der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Die gesamte Fläche für Maßnahmen sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Flurstücken Nrn. 39/1, 254/1 und 258, Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz zugeordnet.

VIII. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO

Es werden keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften festgesetzt, da die Gestaltungssatzung über die Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes des Ortsteils Wendischbaselitz für das gesamte Plangebiet gültig und einzuhalten ist. Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

IX. Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

Gasleitung

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

Trinkwasserleitung

Die unterirdische Versorgungsleitung der ewag kamenz und die dazugehörigen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der ewag zu belastenden privaten Flächen sind nachrichtlich in die Planung übernommen. Die Flächen des Schutzstreifens dürfen nicht überbaut werden. Um eine größere Gestaltungsfreiheit auf der Vollzugsebene zu ermöglichen, ist eine Verlegung der Trinkwasserleitung auf Kosten des Verursachers (Bauherr) möglich. Die ewag kamenz weist darauf hin, dass in ihren Bestandsplänen vorhandene Anlagen dargestellt sind. Lage- und Tiefenangaben können möglicherweise vom tatsächlichen Bestand abweichen und unvollständig sein. Um die genaue Lage der Leitungen festzustellen, sind zu Lasten des Auftraggebers Suchschachtungen an den erforderlichen Stellen bereits in der Planungsphase durchzuführen.

Entwässerungskanal

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

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.

X. Flächenbilanz

Flächenberechnung Bestand				
Verkehrsfläche			1,2 ar	7,2 %
Spielplatz			0,6 ar	3,6 %
Wassergebundene Fläche*			0,4 ar	2,4 %
Wirtschaftsweg*			1,3 ar	7,9 %
Regelmäßig gemähte Wiese*			13,1 ar	78,9 %
Geltungsbereich gesamt			16,6 ar	100 %

* Flächen für die Landwirtschaft

Flächenberechnung Planung				
Verkehrsfläche			1,2 ar	
Spielplatz			0,6 ar	
Wirtschaftsweg*	Fl.St. Nr. 260/1		1,6 ar	
Regelmäßig gemähte Wiese*	Zufahrt, Fl.St. Nr. 39/2		1,7 ar	
Wohnbaufläche	Bauliche Anlagen (0,45)	3,9 ar	8,6 ar	
	Garten	4,7 ar		
Private Grünflächen	3-reihige Hecke	1,2 ar	2,9 ar	
	Regelmäßig gemähte Wiese	1,7 ar		
Geltungsbereich gesamt			16,6 ar	100 %

* Flächen für die Landwirtschaft

XI. Bodenordnung

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

Nebelschütz, den 2012

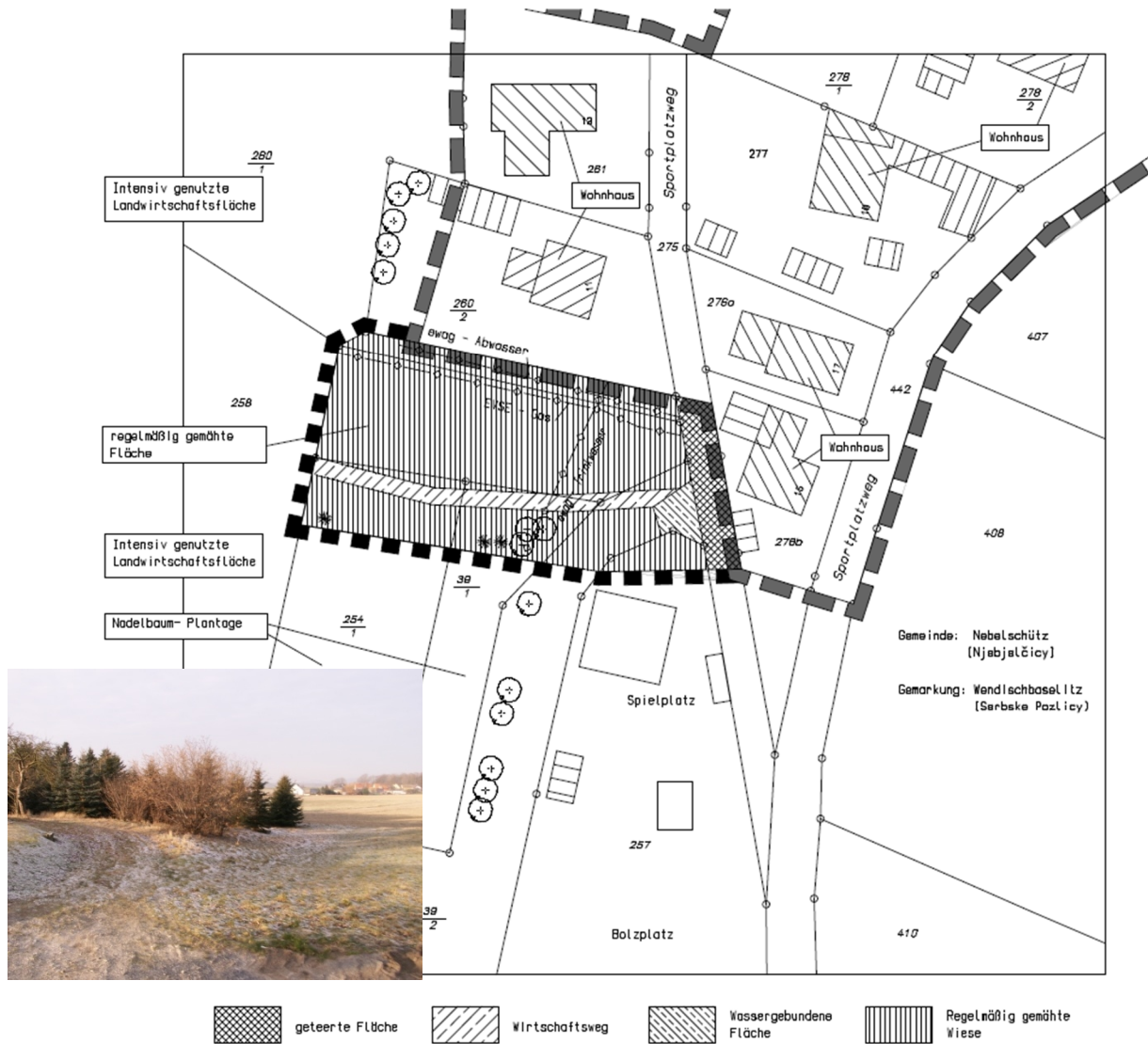
Albig, den 2012

Zschornak
(Bürgermeister)

Bultel
(Architekt)

Anlage 1 zur Begründung

BESTANDSAUFNAHME - Stand Januar / April 2012



Ergänzungsfläche








Anlage 2 zur Begründung

Klarstellungssatzung Wendischbaselitz

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

15. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
-  Bauliche Anlagen (nachrichtlich)
-  Flurstücksnummer (nachrichtlich)
-  Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

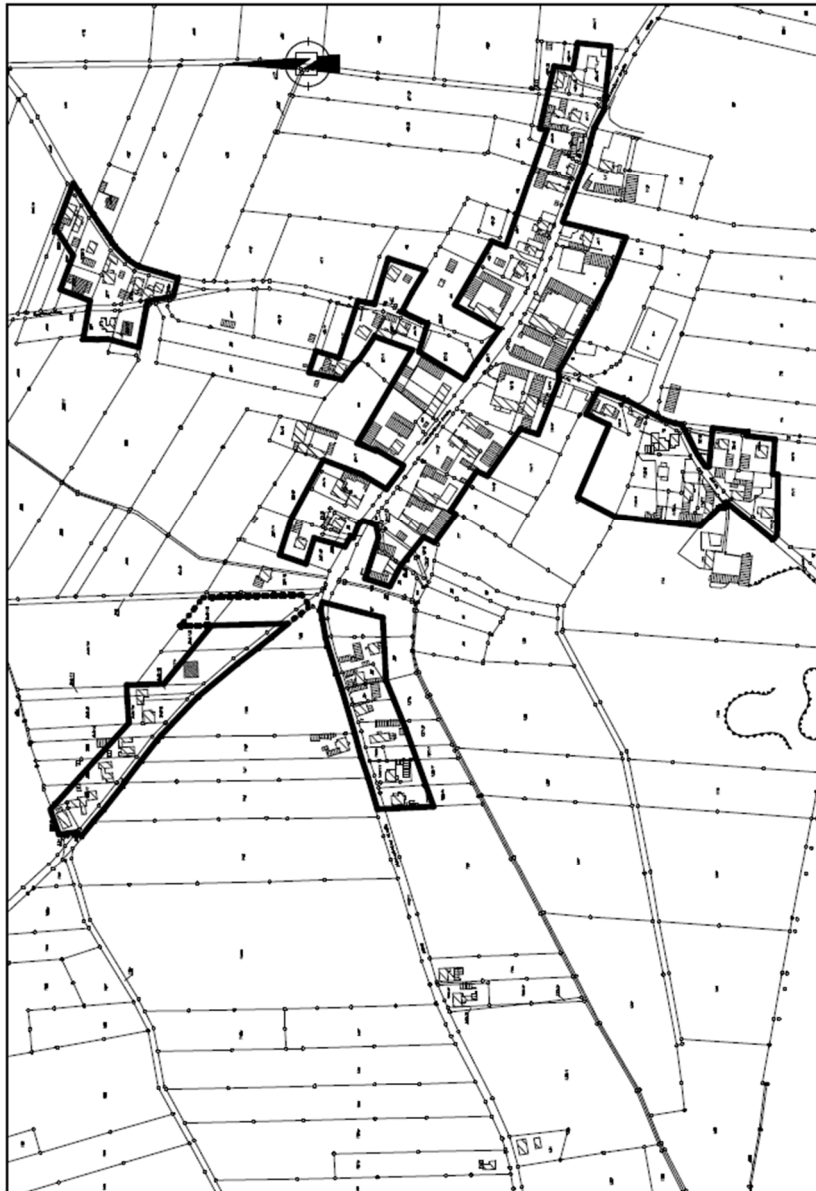
Anlage 1
LAGEPLAN M. 1 : 4000
ZUR
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"WENDISCHBASELITZ"
Gemeinde NEBELSCHÜTZ

Februar 2009

DEPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL

Am der Buchenauer Str. 55264 Albig
E-mail: gpl@bulitel.de
TEL: 03721 / 46077
Fax: 03721 / 46076
www.bulitel.de

Atelier
FEB. 09
Fertigstellung



Gemeinde Nebelschütz



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zur Ergänzungssatzung "Wendischbaselitz – Am Sportplatz"

Die vom Gemeinderat Nebelschütz am 26.04.2012 beschlossene Satzung wurde durch das Landratsamt Bautzen am 04.12.2012 genehmigt.

Durch die Ergänzungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Teile der Flurstücke Nrn. 39/1, 39/2, 254/1, 257, 258, 260/1 und 275 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Wendischbaselitz einbezogen.

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

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sind in der Begründung dargelegt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die Fläche für Maßnahmen mit den zugehörigen Maßnahmen wurde aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz, als Ausgleich festgesetzt. Durch diese Maßnahmen ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG innerhalb der Ergänzungsflächen beim Planvollzug sichergestellt.


Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahme bzw. Anregungen abgegeben. Während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf das Vorhandensein von Leitungen hingewiesen. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

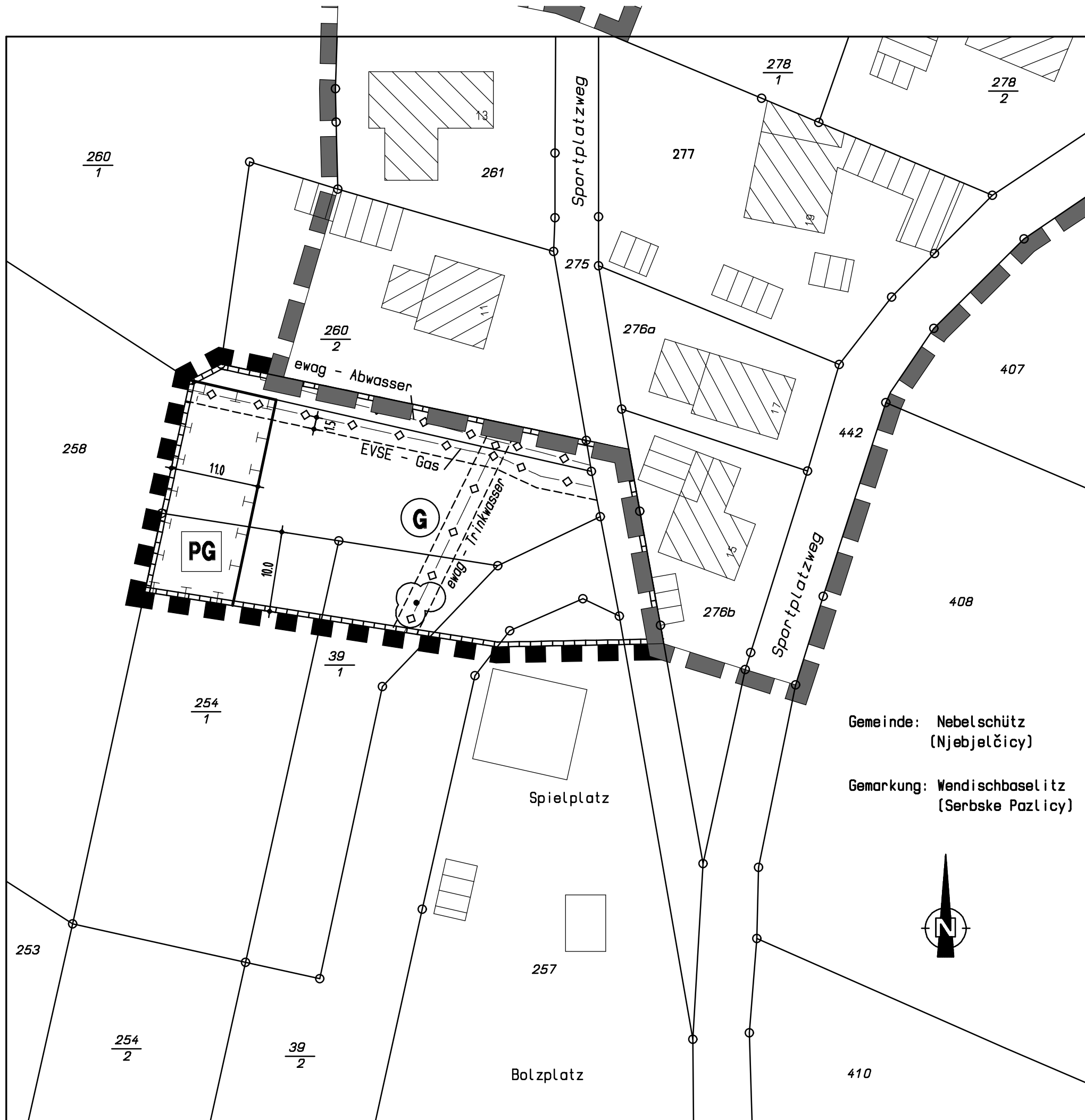
Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt.

Nebelschütz, den 22.04.2013


Zschornak
(Bürgermeister)

Gemeinde Nebelschütz
gmejna Njebjelčicy
Hauptstraße 9
01920 Nebelschütz



Gemeinde: Nebelschütz
(Njebjelčicy)


Gemarkung: Wendischbaselitz
(Serbske Pazlicy)

PLANZEICHEN


NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990


8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 -◇-◇- Unterirdisch (nachrichtlich)
 hier: Gas-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen

9. Grünflächen


 Hier: private Grünfläche

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


 Erhaltung von Sträuchern

14. Regelung für den Denkmalschutz

 Umgrenzung von Bereichen, die mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt sind (nachrichtlich). S. textl. Fests. 4 und Hinweise.

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze der Klarstellungssatzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (nachrichtlich). Hier: Gasleitung (EVSE)
 - - - - - Trinkwasser- und Abwasserleitungen (ewag komenz)

 Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

144 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

○ Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

NJEBJELČICY GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 1 LAGEPLAN M. 1 : 500 zur Ergänzungssatzung "WENDISCHBASELITZ - AM SPORTPLATZ"

Juni 2012

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

An der Schloßmauer 9a 55234 Albig

e-mail: gpl.bultel@t-online.de

Tel: 06731 / 46677

Fax: 06731 / 9979376

www.bultel-architekt.de

Atelier JUN 12
d'architecture