Bebauungsplan
Nebelschütz “Piskowitz West - Nördlich der Kamenzer Straße“

Gemarkung Piskowitz Teil von Fl.Nr. 291/3 und T.v. Fl.Nr. 661

Foto Mai 2023

Auftraggeber: Gemeinde Nebelschütz Hauptstraße 7, 01920 Nebelschütz
Tel. 03578/ 301006

Bearbeitung: Vorentwurf 6.Juli 2023 Dipl.- Ing. Architektin Palme
Entwurf 29.08.2023

ARCHITEKTURBÜRO PALME www.architektin-palme.de

Bautzner Berg 36 ▪ 01917 Kamenz ▪Tel. 03578 / 315319 ▪ E-Mail: Palme.Kamenz@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
2. AKTUELLE SITUATION
3. STAND DER ÖRTLICHEN /ÜBERÖRTLICHEN PLANUNG
4.STÄDTEBAULICHES KONZEPT
5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN
5.1.Bebauung
5.2. Verkehrsflächen
5.3. Geh-, Fahr-und Leitungsrecht
5.4. Ver-und Entsorgung
5.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.6.Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
5.7.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
6.FLÄCHENBILANZ
7.VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN
7.1.Prüfung möglicher Betroffenheit von Natura2000-Gebieten
7.2.Auswirkungen auf Natur-und Landschaft
8.HINWEISE
9.QUELLEN -UND LITERATURVERZEICHNIS

ANLAGEN
Artenschutzfachbeitrag
Anlage 1 Biotopbilanzierung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Anlage 2 Grünordnung 1:1000

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Begründung der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Nebelschütz aufgestellt, da Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Die Wohnbaufläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Verkehrserschließung ist bereits vorhanden. Planungsziel ist es, die Fläche am westlichen Ortsrand von Piskowitz an der Kamenzer Straße für Wohnbebauung zu entwickeln. Vorgesehen ist die Einordnung von einem Eigenheim mit Nebengebäude. Die geplante Wohnbebauung rundet die im Zusammenhang bebaute Ortslage ab.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB
Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen geschaffen.
Es gilt §13b BauGB entsprechend und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit 1.710 m² (siehe Punkt 6) insgesamt deutlich unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren erstellt.
Aus der Planaufstellung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht. Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete

Wechsel des Verfahrens mit Umweltprüfung
Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 beschlossen, dass der § 13b BauGB ohne Umweltprüfung mit Unionsrecht unvereinbar ist und somit als beachtlicher Fehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz1 Nr. 3 BauGB zu werten ist. Das bedeutet, dass alle Verfahren nach § 13b BauGB in Vollverfahren wechseln müssen, um rechtskräftig zu werden.
Es ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind auszugleichen.

Rechtsgrundlagen des Planverfahrens

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aktuelle Fassung 27.3.2020.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I13-16S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), geändert 08.06.2022

Der Gemeinderat Nebelschütz hat am 08.12.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet Piskowitz West - Nördlich Kamenzer Straße beschlossen.

2. AKTUELLE SITUATION

Lage und Größe des Plangebietes

Nebelschütz ist eine ländliche Gemeinde im sorbischen Siedlungsgebiet, welches sich über den Osten von Sachsen erstreckt. Die Gemeinde Nebelschütz ist Teil des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“.
Das Plangebiet liegt im Landkreis Bautzen in der Gemeinde Nebelschütz am Westrand des Ortsteiles Piskowitz direkt an der Kamenzer Straße und betrifft von der Gemarkung Piskowitz Teil von Fl.Nr. 219/3 und das Straßengrundstück der S97 T.v.Fl.nr.661.
Ein Teil des Flurstückes Fl.Nr. 219/3 Gemarkung Piskowitz soll mit diesem Bebauungsplan mit Baurecht für Wohnbebauung vorbereitet werden.
Der Ortsteil Piskowitz hat 233 Einwohner. Die Baustruktur im Umfeld ist dörflich geprägt. Die Verkehrserschließung ist gesichert. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht.

Die Kamenzer Straße auf Flurstück Fl.Nr. 661 ist eine Staatstraße. Es handelt sich um ein 9 m breites Straßengrundstück mit 5m breiter asphaltierte Straße, über die eine Verkehrs-anbindung erfolgen soll.

Gemarkung	Fl-nr.	Nutzung
Piskowitz	Teil von 219/3	Grünfläche
Piskowitz	T.v.661	Verkehrsfläche

Das Flurstück 219/3 ist im östlichen Teil bebaut mit einem Eigenheim, der Rest ist Grünland. Im Osten und Süden schließen sich Flächen mit Dorfbebauung an.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 33m Breite (am Nordrand) und 47m Tiefe zzgl. der Straße, insgesamt mit 0,171ha.Der Bebauungsplan ermöglicht eine Baufläche für ein Eigenheim mit Nebengelass. Das Höhenniveau liegt bei 164m NN. Es ist relativ eben. Der Baugrund besteht aus Kaolin, darunter Sand.

Der Westrand des Plangebietes ist mit einer 3m hohen Fichtenhecke eingefasst. Die Randbegrünung aus Fichten ist untypisch und soll durch einen ortstypische Laubhecke ersetzt werden.

Abb.1 Übersichtsplan

<u>Nachbarschaft:</u>

Im Norden: Grünfläche
Im Osten: Dorfgebiet
Im Süden: Wohnbebauung
Im Westen: Grünfläche

3.Stand der örtlichen/überörtlichen Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP)Sachsen

Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Entsprechend dem LEP 2013 gehört die Gemeinde Nebelschütz zum ländlichen Raum. Der Landesentwicklungsplan setzt unter Z.2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist. Solche neuen Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

Regionalplanung

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien. Mit Beschluß 818 der Verbandsversammlung vom 6.12.2019 wurde der vollständige Planentwurf für die Beteiligung gemäß §9 Raumordnungsgesetz vom 22.Dezember 2008 freigegeben. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 26.Januar 2023 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes als Satzung beschlossen. Der Plan wurde beim Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung zur Genehmigung eingereicht.

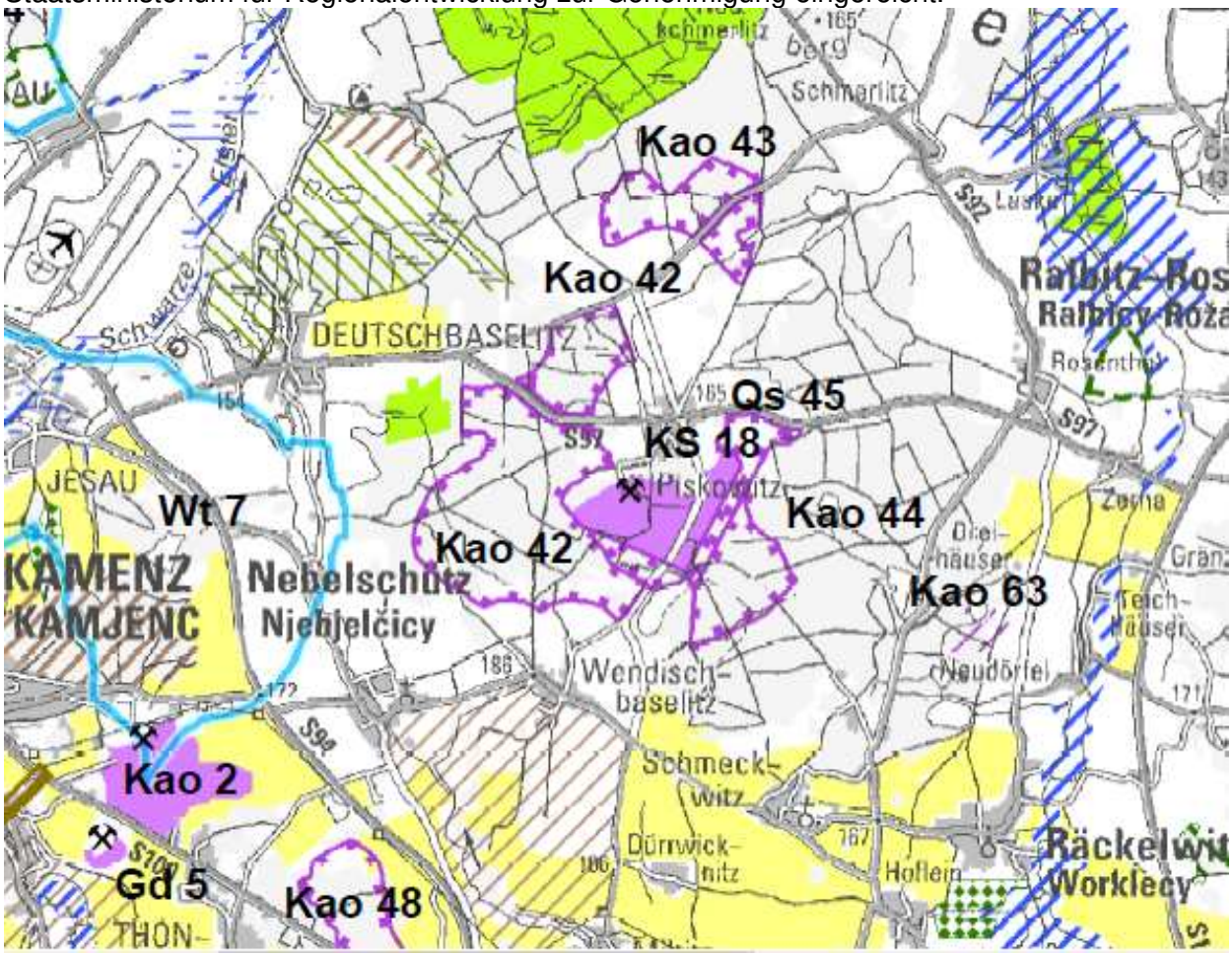


Abb. 2 Ausschnitt Raumnutzungskarte v.6.12.2019

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (Entwurf mit Stand vom 06.12.2019) werden keine Ausweisungen für den Geltungsbereich dargestellt.
Die Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kao 42) Kaolin wurde zurückgenommen, so daß das Plangebiet nicht mehr berührt wird.

Luftbild

Abb.3 Luftbild

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Verwaltungsverband Klosterwasser hat für Nebelschütz einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ (6. Änderung mit Stand vom 07.09.2020), ist der Geltungsbereich des B-Planes als Mischbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan konkretisiert die Nutzung als Wohnbaufläche.
Im FNP ist dargestellt, dass keinen zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist für Piskowitz.

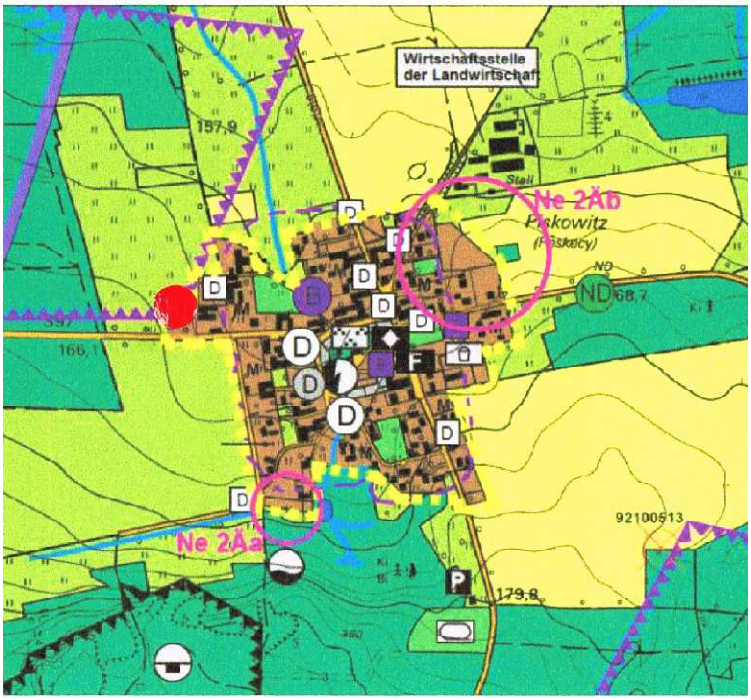


Abb. 4 Auszug aus Flächennutzungsplan (FNP)

Sächsisches Oberbergamt

Die Grenzlinie für ein unbefristetes Bergwerkseigentum (BWE mit der Feldnr.306) für den Bodenschatz Kaolin wurde in den Plan aufgenommen. Es betrifft den nördlichen Teil des Grundstückes Gemarkung Piskowitz Fl.nr.219/3. Innerhalb des Bergwerkseigentums kann die Bauaufsicht keine Baugenehmigung erteilen.
Der Inhaber des Bergwerksfeldes Kaolin- und Tonwerke Salzmünde GmbH wurde angeschrieben, ebenso der Geschäftsführer Jürgen Rohmoser in 74912 Kirchardt. Die Post war nicht zustellbar.

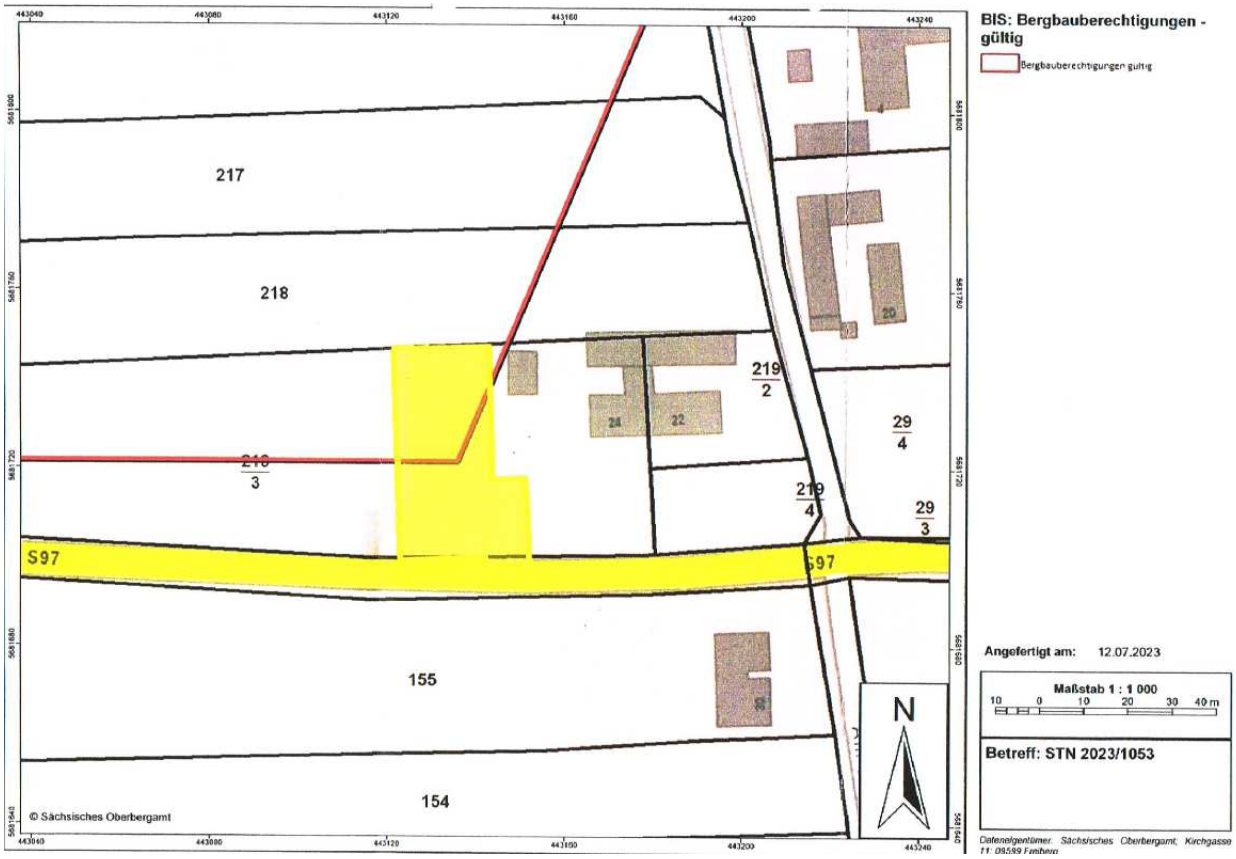


Abb.5 Bergwerkseigentum (BWE mit der Feldnr.306)

Bekannte geschützte Biotope

Die Fläche selbst wird als Wiese genutzt und es kommen keine geschützten oder seltenen Arten vor. Das nächste FFH und SPA- Gebiet „Deutschbaselitzer Großteich“ ist über 1.200m entfernt. Durch die geplante Bebauung wird der Einfluss der Ortslage auf das FFH- Gebiet nicht vergrößert, da ein großer Wald dazwischen liegt.

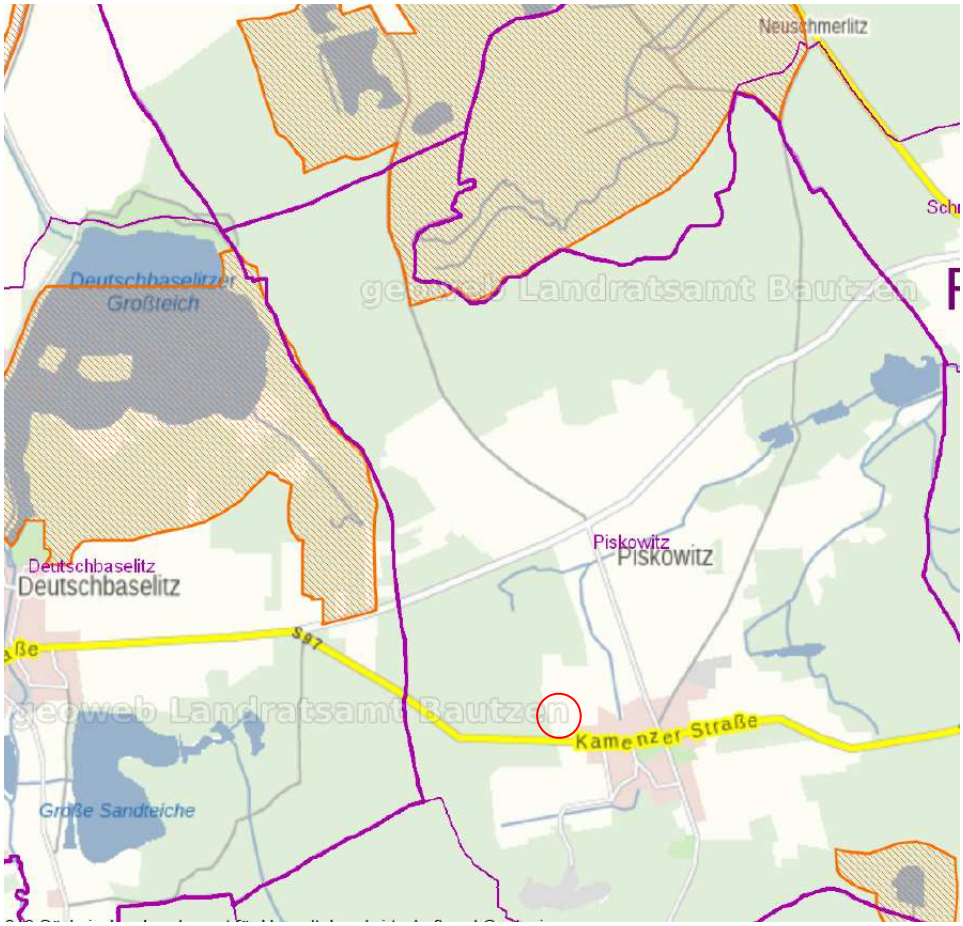


Abb.6 geschützte Biotope

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plangebiet liegt am Westrand des Ortsteiles Piskowitz. Die städtebauliche Konzeption sieht eine einreihige Wohnhausbebauung an der vorhandenen Kamenzer Straße vor. Eine offene Bauweise und der Anbau von Nebengelass leiten sich von der Umgebungsbebauung ab. Die Einbindung der neuen Bebauung ins Ortsbild soll durch die Abpflanzung am Westrand mit einem freiwachsenden Hecken erfolgen.
Art und Maß der baulichen Nutzung sollen der ortstypischen Bebauung angepasst sein. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgeschlossen werden Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung; Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die aufgrund ihres großen Flächenbedarfs dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland widersprechen würden. Ansonsten erfolgen keine Einschränkungen gegenüber der Baunutzungsverordnung. Der Nachfrage entsprechend soll ein großzügiges Grundstück für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung angeboten werden, was ebenfalls der Umgebungsbebauung entspricht.

.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

In der Planzeichnung werden folgende Punkte festgesetzt:

5.1. Bebauung

5.1.1.Art der baulichen Nutzung §9(1)1BauGB

Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet.

Die Fläche wird nach §4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe

5.1.2. Maß der Baulichen Nutzung §9(1)1BauGB

Im Geltungsbereich ist Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich mit einer maximalen Traufhöhe von 6m. Dies ist im Landschaftsraum verträglich, da die Bebauung der benachbarten Grundstücke ebenfalls zweigeschoßig ist.
Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß auf 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl bei zweigeschossiger Bebauung ist max. 0,8.

5.1.3. Bauweise §9(1)2BauGB

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Mit der offenen Bauweise sind Baulängen bis max.50m zulässig. In diesem Fall umfaßt das Baufeld 26,3m Breite und 15,70m ..24,7mTiefe. Die Baugrenzen liegen an der Kamenzer Straße 8m entfernt von Fahrbahnkante.

5.1.4.Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze §9(1)4BauGB

Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung der künftigen Wohnbauten in die Umgebung sicherzustellen. Diese orientieren sich an der Gestaltungssatzung des Ortsteils Piskowitz von 2005. Der neugeplante Wohnstandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Dachformen sowie die Farbgestaltungen der Dächer und Fassaden orientieren sich an der umliegenden angrenzenden Bebauung (Satteldächer). Mit Ausnahme der Nebengebäude, wo auch Flachdach zulässig ist.
Die Nutzung von Sonnenenergie und Wärmepumpen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser soll jedem Bauherrn freigestellt sein, somit wird das Aufbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den baulichen Anlagen zugelassen.

5.2.Verkehrsflächen

Das Plangebiet schließt direkt an die Kamenzer Straße Staatsstraße S97 an. Das Straßengrundstück der S97 liegt auf der Gemarkung Piskowitz T.v.Fl.nr.661 ist 9m breit. Die asphaltierte Fahrbahn ist 5m breit. Beidseits der Straße sind offene Entwässerungsgräben in den Randstreifen.

Das neue Baugrundstück soll über die vorhandene Zufahrt von der Kamenzer Straße Nr.24 erfolgen. Die Zugänge, Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. DIN 14090 sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.
Der ruhende Verkehr (Pkw der Bewohner) wird auf den privaten Grundstücken (Plangebiet) untergebracht.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Piskowitz entlang der S97. Die Ortsdurchfahrt endet am letzten Wohnhaus. Für den Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt (Flächen westlich ab dem OD-Kennzeichen) gelten im Falle der Bebauung die Vorschriften des §24 SächsStrG Straßengesetz für den Freistaat Sachsen mit den festgelegten Anbauverbotszonen (20m ausgehend von der Straßenkante) und Anbaubeschränkungszone (40m ausgehend von der Straßenkante). Eine Abweichung von der im §24(1) SächsStrG festgelegten Anbauverbotszone ist nach §24(9) SächsStrG parallel zu beantragen bei Straßenbaubehörde (Landesamt für Straßenbau und Verkehr -LASuV).
Aufgrund der Lage in der Anbaubeschränkungszone (40m gemessen von der äußeren Fahrbahnkante) der S97 bedürfen alle Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone (außerhalb des Ortsdurchfahrtskennzeichens) der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Landesamt für Straßenbau und Verkehr -LASuV).
Die Anbauverbots -und Anbaubeschränkungszone gemäß §24(1), (2) SächsStrG gilt ebenfalls für die Errichtung von Außenwerbeanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gegenwärtig noch außerhalb der Ortschaft. Es wird empfohlen, das Ortseingangsschild ca. 40m nach Westen zu versetzen, damit die Baufläche innerhalb der Ortschaft liegt.

Unter Beachtung des Bergwerkeigentums Piskowitz Feld I (Feldnr. 3068,Bodenschatz Kaolin) muß die Baufläche auf den vorderen südlichen Teil des Grundstückes verlagert werden. Da das Bergwerkseigentum ca 25m Tiefe des nördlichen Teiles des Baugrundstückes belastet, muß das Baufeld näher an die Staatsstraße S97 (8m Abstand) geschoben werden. Hier ist ein Ausnahme beim Landesamt für Straßenbau und Verkehr zu beantragen.

5.3. Mit Geh-Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Flächen §9(1)21BauGB

Die vorhandene Zufahrt wird auch vom Eigentümer der Kamenzer Straße Nr.24 genutzt. Das Geh- und Fahrrecht für Eigentümer der Kamenzer Str.24 wird gesichert durch Leitungsrecht LR1.

5.4. Ver-und Entsorgung

Der Anschluss an die Medien Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist ausgehend von der Kamenzer Straße möglich. Abwasserentsorgung muß in Eigenregie erfolgen.

Abwasser

Versorgungsträger für das Abwasser ist der Abwasserzweckverband Obere Schwarze Elster, der durch die EWAG Kamenz vertreten wird. Leider liegt bis zum Plangebiet kein Abwasser.
Die Schmutzwasserentsorgung muß über eine von den Bauherren neu zu errichtender vollbiologischen Kläranlage erfolgen. Der Überlauf soll versickert werden.
Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu versickern. Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Rahmen des Baugesuchs mittels separater Baugrunduntersuchungen zu erbringen. Für die Versickerung von gereinigtem Abwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes, auf denen es anfällt, zu verbringen. Die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung des Gartens sind vorgeschrieben.

Trinkwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Trinkwasserzweckverband „Kamenz“ ewag kamenz.
Die Trinkwasserleitung liegt an der Kamenzer Straße ca. 18m vom Westrand des Plangebietes entfernt. Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist dort möglich.

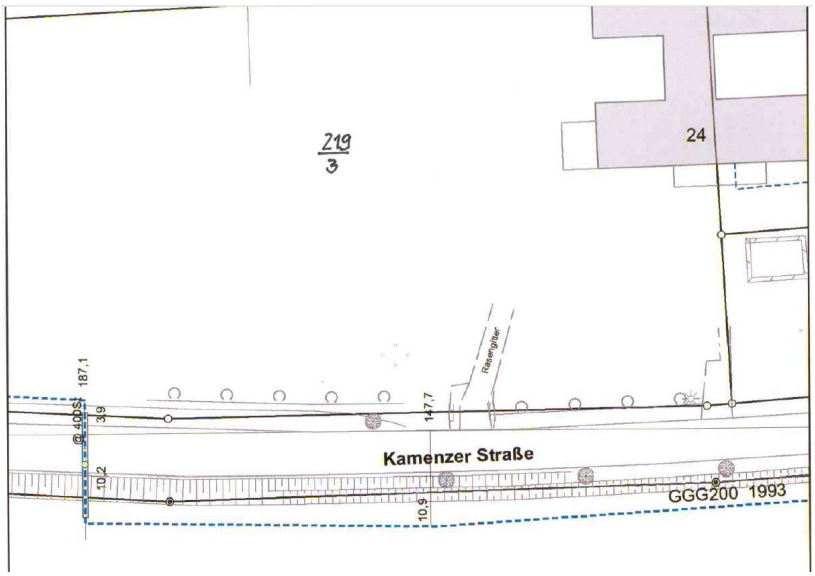


Abb.7 Bestandsplan Trinkwasser ewag Kamenz

Löschwasser:

Die Absicherung mit Löschwasser obliegt der Gemeinde Nebelschütz. Für Wohngebiete ist die Löschwasserversorgung mit 48m³/h über 2h zu sichern. Ist durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz beabsichtigt, so ist eine Abstimmung mit der ewag kamenz erforderlich.

Strom
Stromversorger ist die Sachsen Netze HS.HD GmbH. Das Stromkabel verläuft im Westrand der Straße „Am Sandberg“. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind mit dem Stromversorger rechtzeitig abzustimmen.
Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 – 0,8m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder –aufschüttung nicht verändert werden.
Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände einzuhalten:
- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit dem Unternehmen notwendig.
Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten

Gas
Bis zur Kreuzung Am Sandberg mit Kamenzer Straße befinden sich Niederdruckgas-versorgungsanlagen. Die erforderlichen detaillierten Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit dem EVSE Energieversorgung Schwarze Elster in Saalau abzustimmen. Der Anschluss ist möglich.

Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes, durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es wird von einer Bereitstellung des Mediengrabens durch den Auftraggeber ausgegangen.

5.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1)20BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen umzusetzen.

Pflanzbindung:
Die vorhandenen Blütenhecke am Südrand des Plangebietes auf Fl.nr. 219/3 der Gemarkung Piskowitz soll erhalten werden, ebenso die Kastanie westlich der vorhandenen Zufahrt.

Pflanzfestsetzung:
Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine 5m breite Hecke als Abgrenzung zwischen dem bebauten Innenbereich der Ortschaft Piskowitz und dem Außenbereich anzupflanzen. Es sind heimische Arten festgesetzt für Bäume Spitzahorn und Wildapfel; für Sträucher Hainbuche. Auf der privaten Grünfläche sind mind.3 Obst-oder Laubbäume zu pflanzen. Mit dieser Maßnahme dient der Ortsrandeingrünung.

Bodenschutz/ Rückhaltung von Niederschlagswasser
Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Außerdem werden damit Abflussspitzen im Starkregenfall minimiert. Hierzu dient gleichermaßen die Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne des §202 BauGB i.V. mit §1BBodSchG gelten aus fachlicher Sicht für die Ausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte auf dem Grundstück belassen oder sinnvoll verwertet werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max.2m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeiten und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

5.6.Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird aufgenommen, so dass schutzbedürftige Räume (Schlaf,-Kinder-,Gästezimmer) mindestens ein öffenbares Fenster an der Nordfassade des Wohngebäudes haben. Alternativ kann auch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden bzw. andere passive Schallschutzmaßnahmen.
Die Bauschalldämm-Maße der Fassadenelemente sind der Lärmbelastung entsprechend nach DIN 4109 auszulegen.
Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Verkehrslärm werden mittels Planzeichen zur Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen(Anlage PlanVO5) in der Planzeichnung dargestellt.

5.7.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung:
Als Hauptgebäude sind zulässig Sattel-und Walmdächer mit Dachneigungen 38…50°.
Die Festsetzung zu den Dachformen und Dachneigungen gilt nicht für die Neben-anlagen, Garagen und Stellplätze.

Freiflächen:
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstückseinfriedungen:
Entlang der Straße und außerhalb der Sichtdreiecke sind nur Zäune und Laubgehölzhecken bis max.1,30m zulässig.

Alle andere Gestaltungsregeln sind der Gestaltungssatzung Piskowitz von 2005 anzupassen.

6. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilflächen in m²	Gesamt in ha	%
Bauland Wohnbaufläche 1.662m² abzgl. Pflanzfestsetzung abzgl. Restriktionen Bergbau	639	0,64	*37%*
davon Pflanzfestsetzung Westanpflanzung Bäume Sträucher 3 Obstbäume 3*19,625m² Erhalt Hecke straßenseitig28*1,6 Erhalt Kastanie straßenseitig	 190 59 45 28	0,0322	*18%*
Verkehrsfläche	48	0,0048	*4%*
Restriktionen Bergwerksfeld	701	0,07	*41%*
Plangebietsgröße	**1.710**	**0,1710**	*100%*

Tabelle 1

7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Das nächste FFH und SPA- Gebiet „Deutschbaselitzer Großteich“ ist über 1km entfernt. Durch die geplante Bebauung wird der Einfluss der Ortslage auf das FFH- Gebiet nicht vergrößert.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei Umsetzung der Planung entsteht eine neue Bodenversiegelung von maximal 664 m²:
1.662m² WA x GRZ 0, 4 = 664m²

Artenschutzrechtliche Beurteilung
Siehe Artenschutzfachbeitrag v. Dipl. Forst Ing. Peper im Anhang 6.6- 8.6 2023

Abschließende Bewertung
Im Artenschutzfachbeitrag wurde für alle von innerhalb des Plangebietes zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Artengruppen nachgewiesen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.HINWEISE

Bodenfunde
Werden bei Bau-und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) meldepflichtig. Auf der Planzeichnung wurde auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen hingewiesen. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher zu informieren.

In der Bauanzeige ist das Datum des Baubeginns, die ausführenden Firmen, die wesentlichen Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter zu nennen.
Die erfolgte Beteiligung des Landesamtes für Archäologie Sachsen ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens mit der Baubeginnanzeige nachzuweisen.
Die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen daß es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet handelt. Bodenfunde sind zu melden (§20SächsDSchG).

natürliche Radioaktivität:
Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze festgeschrieben. Wer ein Gebäude errichtet, hat geeignet Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern. Diese Pflicht ist erfüllt, wenn die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Baugrund:
Vor der Bebauung werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Diese Baugrunduntersuchungen sollen projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden.

Hinweise Geologie
Versickerung
Grundsätzlich ist für Versickerungsvorhaben die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen. Ein Baugrundgutachten wird parallel beauftragt.

Auf die Bohranzeige-u. Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gemäß Geologiedatengesetz wird hingewiesen.
Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA. Sax erfolgen.

Hinweis Landesdirektion Sachsen
Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Baubeschränkungsgebiet des Verkehrslandeplatzes Kamenz.

9.QUELLEN-UND LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 8. 8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

SächsNatSchG (2013): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dez. 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist,

SächsUVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 03.12.2020 BGBl. I S. 2694

Gutachten, Behördenunterlagen

Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern, 2013: Landesentwicklungsplan (LEP) 2013, als Rechtsverordnung beschlossen (Kabinettsbeschluss vom 12. Juli 2013)

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 2009: erste Gesamtfortschreibung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 9. April 2009 und des Genehmigungsbescheides vom 27. Oktober 2009

Karten / Digitale Daten / Datenrecherchen im Internet

http://www.landesvermessung.sachsen.de/ias/basiskarte/: Basiskarte Sachsen (Luftbildrecherche)

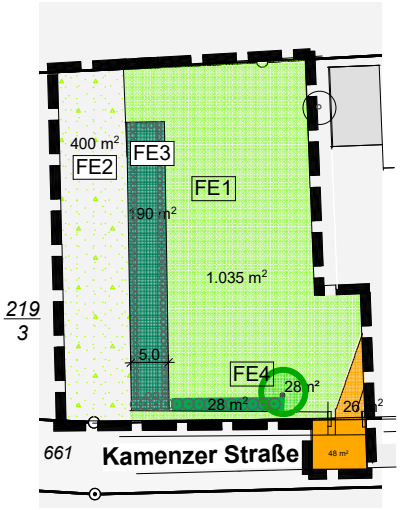
http://www.umwelt.sachsen.de/: Informationen zu Schutzgütern und Schutzgebieten einschl. interaktiver Karten

Formblatt I - Gegenüberstellung Bestand und Planung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert(AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche (m²)	WE Wertminderung (Sp. 8 x 9) Mind.	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind.A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
				11.01.510	Wohngebiet mit Gärten	8	2	473	946			
				11.04.100	Zufahrt	0	10	47	470			
1	06.03.200	intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	06.03.200	intensiv Grünland	10	0	193	0			1.416
2	06220	extensiv genutzte Grünfläche	22	06220	extensiv genutzte Grünfläche	22	0	686	0			0
3	02.02.310	sonstige Hecke, geschnitten	12	02.02.200	Pflanzgebot Hecke, freiwachsend	21	-9	235	-2.115	A		-2.115
4	02.02.430	Laubbaume als Einzelbäume	20	02.02.430	Laubbaum als Einzelbäume	20	0	28	0			0
5	01410	Verkehrsflächen	0	01410	Verkehrsflächen	0	0	48	0			
											WE Mind.E(gesamt)	**-699**

	Größe Plangebiet (Kontrolle)	**1.710**	m²
Kontrolle Teilflächen der Flächennutzungen aus Spalte 10	Wohnbauflächen	473	m²
	Gehölze, Hecke, Grünfläche	1.142	m²
	Verkehrsfläche	95	m²

Anlage 1



Bestandstypen und Nutzungen

Nummerierung Flächeneinheit Bestandserfassung und Bilanzierung

06.03.200 intensiv genutztes Dauergrünland (FE1)

06.220 extensiv genutztes Dauergrünland (FE2)

02.02.200 Tannen-Hecke

02.02.430 Einzelbaum Obst-oder Laubbäume

01410 Verkehrsfläche

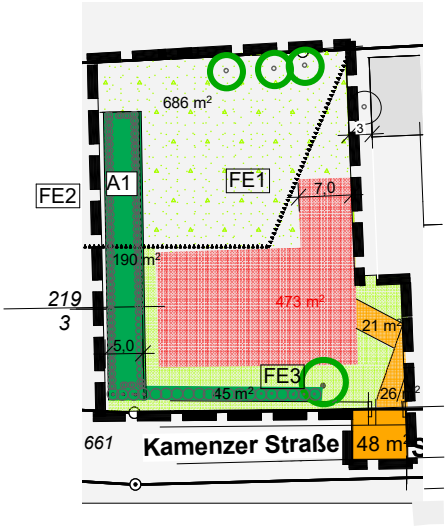
Bestandsübernahmen

Gebäude - Bestand

219/3 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Entwicklungsbiotoptypen

02.02.200 Pflanzgebot A1 Hecken,Strauchpflanzung

02.02.430 Einzelbaum Obst-oder Laubbäume

06.03.200 intensives Grünland (FE1)

06.220 extensiv genutztes Dauergrünland (FE2)

11.01.510 Wohngebiet mit Gärten

01410 Verkehrsfläche

N

Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN NEBELSCHÜTZ PISKOWITZ WEST-NÖRDLICH DER KAMENZER STRASSE

Grünordnung M 1:1000

Auftraggeber: Gemeinde Nebelschütz
Hauptstraße 9 01920 Nebelschütz

Bearbeitung: 29.08.2023

Architekturbüro Ilona Palme
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz
Tel 03578/ 315319 Fax.308680 Handy 0173/5826714
e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de