

Gemeinde Neschwitz



VORHABEN:

**Begründung zur
Ergänzungssatzung
Flst.-Nr. 883/25, 883/28, 883/26
Gemarkung Neschwitz
„Fasanenweg“**

in 02699 Neschwitz

Teil C

Gemarkung: Neschwitz

Gemeinde: Neschwitz

Landkreis: Bautzen

ENTWURF

Aufsteller:

Gemeinde Neschwitz
Bahnhofstraße 1
02699 Neschwitz

in der Fassung vom 01. Juli 2019

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Landesrecht

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)

- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen
- (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Neschwitz beabsichtigt mit der Satzungsaufstellung, die Einbeziehung der östlich an die Siedlung am Fasanenweg angrenzenden Flächen, nach den Bestimmungen des BauGB, in den Innenbereich.

Mit der Ergänzungssatzung sollen die Flurstücke zum Zwecke der Wohnnutzung in den Innenbereich einbezogen und der Ortsrand verdichtet, geschlossen und abgerundet werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flurstücke als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen.

3. Voraussetzung für die Erstellung der Ergänzungssatzung

Die materielle Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist § 34 Abs. 4 und 5 BauGB.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist Voraussetzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs besteht.

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB vorliegen.

Für die Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Die Umweltprüfung, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (mit Ausnahme des § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB) und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB sind entbehrlich; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs.6 BauGB sowie Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB als auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs.2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben und werden nachfolgend erläutert.

4. Satzungsgebiet und örtliche Situation

4.1 Lage im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Neschwitz liegt naturräumlich im Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet. Neschwitz befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Bautzen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage von Neschwitz, im Zentrum der Gesamtgemeinde.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des FFH-Gebietes "Hoyerswerdaer Schwarzwasser".

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.686 m².

Nördlich ist die gesamte Siedlung, so auch das Satzungsgebiet, zur freien Landschaft hin, mit einem dichten Gehölzgürtel gesäumt.

Die einbezogene Fläche ist städtebaulich überwiegend durch die angrenzende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern innerhalb eines Wohngebiets geprägt. Infolge der angrenzenden Wohnbebauung wird die Fläche als Garten- und Grabeland genutzt.

Östlich der Fläche grenzt ein weiteres Gartengrundstück an, an welches sich das Hoyerswerdaer Schwarzwasser (Commerauer Flutmulde) mit einem dichten Gehölzgürtel anschließt.

Südlich an den Geltungsbereich, grenzt die Bautzener Straße (S 98).

Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist über Bautzener Straße, den Schwanenweg und den Fasanenweg gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsträger werden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und können ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgeben. Die Hinweise zur Erschließung werden in den Satzungstext eingearbeitet.

Detaillierte Abstimmungen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen für die einzelnen Leitungsträger sind dem in der Satzung nachgeordnetem Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen und Verbänden noch verbindlich festzulegen.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu der geplanten Ergänzungsfläche ist über vorhandene öffentliche Straßen gewährleistet. Die Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass sie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden können.

6. Umweltverträglichkeit

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am Rande einer Wohnbausiedlung, welcher durch die Nutzung als Garten- und Grabeland stark geprägt ist und infolge dessen teilweise verdichtete Flächen aufweist.

Auf einem Teil der Fläche wird Obst und Gemüse angebaut, die Gehölzpflanzungen beschränken sich auf wenige Obstgehölze und Ziergehölze. Das südlich gelegene Flurstück ist gehölzfrei. Die Rasenflächen sind eher artenarm und tendieren zum Zierrasen mit sehr geringem Anteil an Wildkräutern.

Der Biotopwert des Geltungsbereiches ist, auf Grund der Ausstattung, der Nutzung sowie der angrenzenden Wohnnutzung und der Lage an der Verkehrsanlage S 98, insgesamt als relativ gering einzustufen.

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG i. V. m. § 8 Abs. 2 SächsNatSchG dar.

Für die Ergänzungssatzung wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Dieser Eingriff bedeutet:

- den Verlust der Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (Zerschneidung von Lebensräumen),
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Auf der Fläche vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten. Hier ist die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde zu beachten.

Die nördlich angrenzende wertvolle Gehölzfläche mit Altholzbestand ist zwingend zu erhalten.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen, durch den Eingriff im Außenbereich, ist die Pflanzung von 5 Sträuchern, pro 50 m² versiegelte Fläche, mit standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestbreite von 3 m auf den Flurstücken, welche der Ergänzungssatzung unterliegen, vorgesehen. Der Standort der südlichen Heckenpflanzung ist im Satzungsplan ausgewiesen. Dieser entspricht der Darstellung des FNP der Gemeinde. Weitere Pflanzstandorte sind auf der Fläche frei wählbar, wenn sie, wie festgesetzt, zur Abrundung des Gebietes dienen.

Mit der Feldgehölzhecke werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Wohnbaufläche in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Weiterhin entsteht eine Pufferzone zwischen Gewässer und Siedlung, es wird ein Mehrwert geschaffen für das FFH-Gebiet.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches im FFH-Gebiet "Hoyerswerdaer Schwarzwasser", wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, welche der Satzung als Anlage beiliegt.

Im Ergebnis der vorliegenden FFH-VoP kann eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben bezogen auf die Erhaltungsziele und für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“ festgestellt werden.

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003. Die quantifizierende Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichartiger Kompensation. Der direkte Ausgleich über Entsiegelung ist nicht möglich, weil keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Formblatt II: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz (nur Fall B)
- entfällt – keine Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A 2)	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [m²]	WE _{Mind. Funkt.A bzw. E} (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [m²]	WE _{Aufwert. Funkt. A} (Sp. 21 x 22)	WE _{Aufwert. Funkt. E} (Sp. 21 x 22)	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE _{Funkt. A} (Sp. 23-18A)	WE Funktionsersatzüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Funkt. E} (Sp. 24-18E)
AUSGLEICH				Σ	-							
ERSATZ												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
				Σ						Σ 100		-

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich
- entfällt – kein biotopbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE _{Mind. A} (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE _{Ausgleich}	WE Ausgleichsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Ausgleich Über./Def.} (Sp. 38-30)
				-								
			Σ WE _{Mind. A}									Σ -

Formblatt IV: Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Σ WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr. (... bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop/ Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [qm]	WE _{Ersatz}	Übertrag WE _{Funkt. A} (Sp. 25)	Übertrag WE _{Funkt. E} (Sp. 26)	Übertrag WE _{Ausgleich Über./Def.} (Sp. 39)	WE _{Ersatz (Gesamt)} (Fall A: Sp. 51+54 Fall B: Sp. 51+52+53+54)
FE 1	91200 / 91300	Wohngebiet, ländlich geprägt, Siedlung mit Gärten	1.686	A	65100	Feldgehölzhecke (pro Grundstück min. 100 m ² x 3 = 300 m ²)	9								
								19	10	300	3.000				
											Σ 3.000	0	0	0	
			Σ 1.686	112											3.000

Fazit:

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der Eingriff durch das festgesetzte Pflanzgebot kompensiert werden kann.

7. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Mit der Satzung wird die Schaffung von Baurecht auf den Flurstücken 883/25, 883/28 und 883/26 am Fasanenweg angestrebt. Das Vorhaben kommt der Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde Neschwitz entgegen und wirkt sich letztendlich positiv auf die Einwohnerzahl der Gemeinde und das Verbleiben junger Familien aus.

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung zieht die Gemeinde Neschwitz im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein.

In der Satzung wurden dazu die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die im Baurechtsplan „Fasanenweg“ ausgewiesenen Flurstücke 883/25, 883/28, 883/26, Gemarkung Neschwitz, in 02699 Neschwitz.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

Begründung: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erfüllt sind.

Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der vormaligen sowie der angrenzenden und umliegenden Bebauung entsprechend anthropogen und siedlungsräumlich vorgeprägt.

Weitere Voraussetzungen sind, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dazu wurden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

§ 3 Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend

§§ 1a und § 9 Abs.1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden.

§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte möglichst auf den Grundstücken versickert werden.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich, ist zur Abrundung der bebaubaren Fläche eine Feldgehölzhecke / Blühhecke mit heimischen Gehölzen, innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen (Mindestbreite von 3 m). Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Pro 50 m² versiegelte Fläche sind 5 Stück Sträucher als Hecke zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes vorzunehmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Abgehende Ersatzpflanzungen sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich ist, entsprechend Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, zu schützen

Die unmittelbar an den Geltungsbereich grenzende nördliche Altgehölzbestand ist zwingend zu erhalten.

Begründung: Mit der Festsetzung bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung der Grundstücke gewahrt. Die Auswahl an Pflanzmöglichkeiten und Gehölzen bietet die Möglichkeit, eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen.

Durch die Festsetzung zur räumlichen Einordnung wird der Außenbereich optisch und funktional von den Siedlungsflächen abgegrenzt. Die Ergänzung der Gehölzflächen dient der Schaffung einer Pufferzone zwischen Gewässer und Siedlung. Die bereits vorhandene angrenzende nördliche Gehölzfläche bietet einen etablierten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten u.a. auch für geschützte Arten. Der Flächenerhalt sichert die Erhaltung dieses Lebensraumes.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ergänzungssatzung werden die Flurstückes 883/25, 883/28, 883/26 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Neschwitz einbezogen.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs.1 BauGB und den getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB regelt.

Die Zulässigkeit der einzelnen Bebauung ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Dabei sind die in der Satzung getroffenen Festsetzungen anzuwenden, die Hinweise sind zu beachten.

Die festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrünungspflicht sind die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die Zuwegung und Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum, Bautzener Straße, Schwanenweg und Fasanenweg aus.

Zur Absicherung der jeweiligen Erschließung sind zwischen der Gemeinde Neschwitz, den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen und Maßnahmen vertraglich zu binden.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 1.686 m² erweitert.

Zusammenfassend wird mit der Satzung eine Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen; eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht; den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen, sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

Anlage:

Bestandsplan - Biotoptypen