

Gemeinde Malschwitz



Ergänzungssatzung „Brösa - An der Brücke“

Festsetzungen

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 12.09.2017

Gemeinde Malschwitz
Dorfplatz 26
02694 Malschwitz

Gemarkung: Brösa

Satzung der Gemeinde Malschwitz über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Brösa der Gemeinde Malschwitz

Ergänzungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____.2017 folgende Satzung für die Gemeinde Malschwitz, Gemarkung Brösa erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die einzubehandelnden Flächen sind auf der im Maßstab 1 : 1.000 beigefügten Karte zur Satzung als Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dargestellt.
2. Folgende Teilflächen der Flurstücke der Gemarkung Brösa befinden sich im Geltungsbereich der Satzung:
 - Flurstück 749 (Teilfläche 1.532 m²)
 - Flurstück 838 (Teilfläche 552 m²)
 - Flurstück 841 (Teilfläche 2.468 m²)
 - Flurstück 842 (Teilfläche 2.414 m²)
 - Flurstück 843 (Teilfläche 2.724 m²)
3. Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB getroffen:

1. Die Bebauungstiefe wird mit 30 m, gemessen von der Flurstücksgrenze der öffentlichen Straße „An der Brücke“ (Flurstück 768) festgesetzt. Gebäude sind im Mindestabstand von 5 m zur Straße „An der Brücke“ zu errichten.
2. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Garten zu begrünen. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind je 500 m² mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 10/12 gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
3. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende, mehrstufige Gehölzhecke anzulegen und zu erhalten. Zu verwenden sind einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste (siehe Anlage 1) in einer Mindestqualität von Sträuchern 2xv, 60 – 100 cm und Laubbäume als Heister. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig vorzunehmen. Der Pflanzabstand sollte 1 m bis 1,5 m betragen. Es sind mindestens 2 Laubbäume in die Heckenpflanzung einzubringen.
4. Innerhalb der Flächen von Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Nadelholzbestand bei Abgang einzelner Gehölze durch einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten gemäß Pflanzliste (siehe Anlage 1) zu ersetzen.

5. Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Festsetzungen 2. bis 4. sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

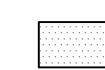
Malschwitz, den __.__.2017

Matthias Seidel
Bürgermeister

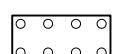
Siegel



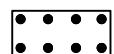
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Ergänzungssatzung (9.690 m^2)
[§ 9 Abs. 7 BauGB]



Fläche für die Landwirtschaft (Feldzufahrt)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB]



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB]



Umgrenzung von Flächen von Bindungen für Bepflanzung und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB]



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)



Gebäude (Bestand)



BEZEICHNUNG: Ergänzungssatzung "Brösa - An der Brücke"

BLATTBEZEICHNUNG: Karte zur Satzung

GEMEINDE: Gemeindeverwaltung Malschwitz
Dorfplatz 26
02694 MALSCHWITZ

DATUM: 12. September 2017

Hinweise

Grenz- und Vermessungsmarken, Raumbezugspunkte

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 Vermessingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Bei Raumbezugspunkten im Planungsgebiet ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden (Tel. 0351 /8283-3425 oder 3421) zuständig.

Vorsorgender Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Bereich, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen.

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu zusenden. Es wird auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-ABG) v. 20.05.1999 und die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen.

Pflanzliste

Auszug aus der „Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen“

Baumarten:	Straucharten:
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> und <i>C. monogyna</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Korbweide (<i>Salix viminalis</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>)
Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)

Art	Sorte
Äpfel	Berlepsch, Boskoop, Goldparmäne, Jacob Lebel, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Oberlausitzer Nelkenapfel
Birnen	Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu
Süßkirschen	Altenburger Melonenkirsche, Hedelfinger, Kassin's Frühe, Schneider's späte Knorpel
Pflaumen	Althanus Reneklode, (Bautzner), Ganszwetschge, Wangenheim

Verfahrensvermerke

Ergänzungssatzung „Brösa - An der Brücke“

Der Gemeinderat hat am _____.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2017 im Spreeauen-Bote Nr. ____/2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Gemeinderat hat am _____.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ mit Stand vom _____.2017 und die Begründung öffentlich auszulegen.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats vom _____.2017 bis _____.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom _____.2017 bis _____.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Gemeindevorvertretung hat am ___.2017 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist den Einreichern mitgeteilt worden.

Gemeindevorwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung i.d.F.v. ___.2017 wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am ___.2017 beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. ___.2017 wurde durch den Gemeinderat am ___.2017 gebilligt.

Gemeindevorwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ in der Gemeindevorwaltung Malschwitz während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist ortsüblich im Spreeauen-Bote Nr. __/2018 vom ___.2018 bekanntgemacht worden.

Gemeindevorwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Gemeinde Malschwitz



Ergänzungssatzung „Brösa - An der Brücke“

Begründung

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 12.09.2017

Gemeinde Malschwitz
Dorfplatz 26
02694 Malschwitz

Gemarkung: Brösa

1. Veranlassung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ in der Gemeinde Malschwitz werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB die Teile der Flurstücke 749, 838, 841, 842 und 843 der Gemarkung Brösa in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen entlang der Straße „An der Brücke“ gegenüber der vorhandenen Bebauung weitere Wohngebäude entstehen können. Das Siedlungsgefüge am nordöstlichen Ortsrand von Brösa wird um 4 bis 5 Baugrundstücke erweitert.

Die zu beplanende Fläche ist durch die gegenüberliegende, zusammenhängende Bebauung „An der Brücke“ eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen. Mit den geplanten Baugrundstücken ordnet sich die Ergänzungssatzung in die bauliche Struktur am nordöstlichen Rand der Ortschaft Brösa ein und bildet mit den vorhandenen Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Straße einen Bebauungszusammenhang.

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die angestrebte bauliche Nutzung ist demnach planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt. Die Bedingungen für das Aufstellen einer solchen Satzung liegen vor:

- die Fläche grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an und wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- die Satzung schafft nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete bestehen nicht.

Anlass für das Aufstellen der Ergänzungssatzung ist die Nachfrage an Baugrundstücken in der Gemeinde Malschwitz im Ortsteil Brösa.

Die Ergänzungssatzung „Brösa II“ auf dem Flurstück 719 der Gemarkung Brösa wird nicht weitergeführt. Der Standort im Süden der Ortschaft eignet sich aufgrund zu befürchtender städtebaulicher Konflikte nicht für das Aufstellen einer Ergänzungssatzung.

2. Planungsziele

Die Planungsabsicht der Gemeinde Malschwitz zielt darauf ab, am Ortsrand von Brösa eine zusätzliche Bebauung zuzulassen. Die geplante Ergänzungssatzung schafft Innenbereich am südlichen Rand der Ortslage und schließt diese ab. Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Malschwitz insgesamt vereinbar. Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die Erschließung des Geltungsbereichs kann aufgrund der Lage „An der Brücke“ gewährleistet werden.

Die Ortschaft Brösa ist durch eine dorftypische Bebauungsstruktur charakterisiert. Neben Wohnhäusern befinden sich landwirtschaftliche Anlagen, Hofstellen mit Tierhaltung und Nutzgärten sowie kleinere Gewerbe innerhalb bzw. in der Umgebung des Ortes.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland. Am nordöstlichen Rand von Brösa beabsichtigt die Gemeinde Malschwitz vier Baugrundstücke bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Damit wird der bestehenden Nachfrage an Bauflächen durch Bürger in der Gemeinde Malschwitz nachgekommen. Für die Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung, insbesondere für junge Familien müssen Bauflächen bereitgestellt werden. Der geplante Vorhabenstandort gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Er dient der Eigentumsbildung der Bevölkerung und der Weiterentwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Aus Sicht der Gemeinde Malschwitz besteht in Brösa ein erweiterter Siedlungsbedarf, der im unbeplanten Innenbereich in seiner Spezifik und aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht gedeckt werden kann.

Bebaubare Flächen im unbeplanten Bereich der Gemeinde Malschwitz stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung. Ein überwiegender Teil des Gemeindegebietes befindet sich im festgelegten Überschwemmungsbereich (HQ 100). Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 100 SächsWG i. V. m §§ 76 - 78 WHG nicht möglich. Ein Großteil potenzieller Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet Malschwitz geht durch die Lage im Überschwemmungsbereich (HQ 100) verloren. Der Ortsteil Brösa wird durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des „Löbauer Wassers“, der „Spree“ sowie „Kleinen Spree“ nur in den Randbereichen berührt, so dass die Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Brösa grundsätzlich möglich ist. Ziel der Gemeinde Malschwitz ist es, Baugrundstücke für den Eigenbedarf der Bevölkerung bereitzustellen, die nicht durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100) der umliegenden Gewässer berührt sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Baugrundstücksentwicklung im Ortsteil Brösa prüfte die Gemeinde Malschwitz verschiedene Standorte für den Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung.

Als Ergebnis wird festgehalten:

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung für eine Bebauung im Ortsteil Brösa wurden Innenbereichslagen abgeprüft. Im Innenbereich liegende, unbebaute Flurstücke in der Gemarkung Brösa eignen sich aufgrund ihrer geringen Größe bzw. der Ausdehnung an den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht für eine mögliche Bebauung.

Die verfügbaren Flurstücke 624, 625 und 626 der Gemarkung Brösa im Innenbereich sind durch die Gemeinde bereits an Bauwillige veräußert. Die entsprechenden Bauanträge sind gestellt, so dass in Kürze eine Bebauung zu erwarten ist. Eine mögliche Bebauung auf dem Flurstück 716 Gemarkung Brösa wird aufgrund der unzureichenden Erschließungsvoraussetzungen ausgeschlossen.

Geeignete und unbebaute Flurstücke im Innenbereich des Ortsteiles Brösa befinden sich nicht in gemeindlichem Eigentum. Die Eigentümer geben die Flurstücke nicht für Bauinteressenten und eine potentielle Bebauung frei. Die Gemeinde Malschwitz hat keinen Zugriff auf diese Flurstücke in der Gemarkung Brösa. Eine Überplanung dieser Flurstücke ohne Zustimmung der Eigentümer sieht die Gemeinde Malschwitz nicht als zielführend im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung an.

Somit kann der Siedlungsbedarf in Brösa nicht innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden. Aus diesem Grund sieht es die Gemeinde Malschwitz als erforderlich an, eine maßvolle Siedlungsentwicklung entlang bestehender Erschließungsstraßen am Ortsrand von Brösa durchzuführen.

Eine Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand von Brösa (ehemals Ergänzungssatzung „Brösa II“) wird aufgrund der Lage im Einflussbereich der Milchviehanlage / Biogasanlage Brösa der Agrargenossenschaft Heidefarm Sdier eG ausgeschlossen. Der bereits abgeschlossene Ortsrand und vollständige Erhalt der

vorhandenen Ortsrandeingrünung in Form einer Kirschbaumallee bekräftigen diese Einschätzung. Die Überplanung des Flurstückes 719 Gemarkung Brösa (Ergänzungssatzung „Brösa II“) ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ erstreckt sich im Nordosten der Ortschaft entlang der Straße „An der Brücke“. Es werden die Teile der Flurstücke 749, 838, 841, 842 und 843 der Gemarkung Brösa überplant. Aufgrund der vorhandenen Bebauung „An der Brücke“ ist die Voraussetzung, Anbinden an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, für das Aufstellen einer Ergänzungssatzung im Nordosten von Brösa erfüllt. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Innenbereich ist gegeben. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand wird entlang der Straße „An der Brücke“ eine zusammenhängende, beidseitige, strassenbegleitende Bebauung entstehen. Die Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles bildet den Abschluss des Siedlungsgefüges und rundet die vorhandene Bebauung ab. Eine Zersiedelung wird nicht initiiert.

Durch das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nordöstlich von Brösa wird die Situation für den im Südosten ansässigen Landwirtschaftsbetrieb nicht verschlechtert. Einschränkungen für den Betrieb der Milchviehanlage als auch Geruchsbelästigungen durch den Betrieb für die künftige Bebauung sind somit nahezu ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entlang der Straße „An der Brücke“ befindet sich in einem Abstand von mehr als 20 m zur S 109, so dass mit dem Fahrverkehr einhergehende Beeinträchtigungen kaum zu erwarten sind.

3. Lage im Raum

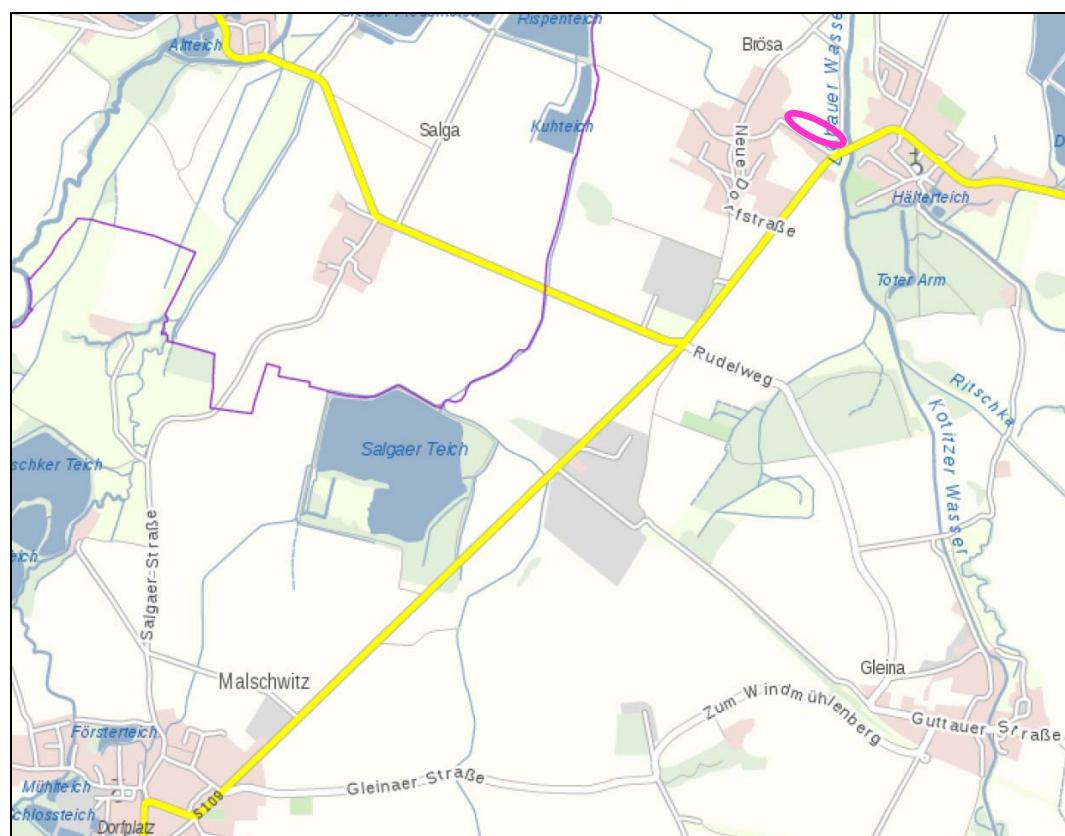


Abbildung 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet pink umrandet)

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Brösa.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Straße „An der Brücke“ mit der vorhandenen Bebauung an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Rad- und Gehweg sowie das Löbauer Wasser. Im Norden schließen sich Ackerflächen an. Im Westen des Geltungsbereichs erstrecken sich Gartenflächen der Ortslage Brösa.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ schließt Teile der Flurstücke 749, 838, 841, 842 und 843 der Gemarkung Brösa ein. Insgesamt wird eine Fläche von 9.690 m² überplant. Die Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ Schutzzone III sowie im gleichnamigen Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“). Die vorhandene intensiv genutzte Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches „An der Brücke“ weist keine maßgebliche landschaftsökologische und landschaftsästhetische Funktion im Biosphärenreservat auf. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzzwecke des Vogelschutzgebiets ist ausgeschlossen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge der Planung

Die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Ortschaft Brösa einbezogen wird. Aufgrund der vorhandenen Bebauung „An der Brücke“ sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für die Fortführung der lockeren Siedlungsstruktur und zum Abschließen des nordöstlichen Ortsrandes.

In Verbindung mit dem gegenüberliegenden Gebäudebestand soll „An der Brücke“ eine zusammenhängende Bebauung entstehen. Brösa zeichnet sich durch eine gut durchmischte Siedlungsstruktur, die sowohl landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen miteinander vereint, aus. Die Flächen um Brösa sind fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Mit der Ergänzungssatzung wird das Fortsetzen der typisch dörflichen Siedlungsstruktur angestrebt.

Die das Satzungsgebiet umgebende Bebauung zeichnet sich durch ein- bis zweigeschossige Gebäude aus. Im Geltungsbereich sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Die festgesetzte maximale Bebauungstiefe bestimmt den Standort der Hauptgebäude und vermeidet ein zu weites Abrücken der Hauptgebäude von der Erschließungsstraße und in die Landschaft. Entlang der Straße „An der Brücke“ soll ausschließlich eine einreihige Bebauung und somit ein abgeschlossener, kompakter Ortsrand entstehen. Zur Gestaltung eines einheitlichen, von Bebauung freigehaltenen Straßenraumes sind Gebäude im Abstand von mindestens 5 m ausgehend von der Flurstücksgrenze der Straße „An der Brücke“ zu errichten. Rückwärtig der geplanten Gebäude schließen sich die gestalteten Hausgärten an und bilden mit der anzulegenden Baum-Strauchhecke einen sanften Übergang in die angrenzende Offenlandschaft. Die festgesetzte Heckenpflanzung sowie die Bebauungstiefe sichern einen ausreichenden Pufferstreifen zwischen der weiterhin zu bewirtschaftenden Ackerfläche im Nordosten und der künftigen Bebauung. Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft werden somit vermieden.

Es werden 8.065 m² landwirtschaftliche Fläche (Ackerland), 1.532 m² Gartenland und 93 m² Abstandsfläche in den Innenbereich der Ortschaft Brösa einbezogen. Einschränkungen für die Landwirtschaft sind nur durch die neu entstehenden Bauten bzw. den Flächenentzug zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen für die



landwirtschaftliche Nutzung werden unter Berücksichtigung der intensiven Vorabstimmungen mit dem Landwirtschaftsbetrieb als vertretbar eingeschätzt. Der Teil des Flurstückes 838 Gemarkung Brösa dient weiterhin als Zufahrt auf die nordöstlich liegenden Ackerflächen.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die Fortsetzung der vorhandenen durchgrünen Siedlungsstruktur und die grünordnerischen Maßnahmen begrenzt.

4.2 Erschließung

verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Ausgehend von der südlich verlaufenden Straße „An der Brücke“ können die künftigen Baugrundstücke direkt erschlossen werden.

Östlich entlang des Geltungsbereichs in einem Abstand von mehr als 20 m verläuft die S 109. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt Brösa.

Zur Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone (40 m ausgehend von der Straßenkante) ist eine Entscheidung der Straßenbaubehörde gemäß § 24 Abs. 9 SächsStrG erforderlich.

Entlang der S 109 liegen Planungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) zur Realisierung eines Radweges im Zuge der Maßnahme „S 109 Ausbau Geh-/Radweg 1. BA Guttau – Malschwitz“ mit Stand von 2010 vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen befindet sich der geplante Radweg innerhalb der Anbauverbotszone gemäß § 24 (1) SächsStrG, so dass daraus keine gesonderten Maßgaben für die Ergänzungssatzung entstehen.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. In der Straße „An der Brücke“ befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 80. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Trinkwasserversorger Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH abzustimmen.

Elt-Versorgung

Der Anschluss an die Elt-Versorgung muss durch das Neuverlegen von elektrotechnischen Anlagen ausgehend von der Ortschaft Brösa erfolgen. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen.

Telekommunikation

Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen im Osten der Straße „An der Brücke“ ist möglich. Hierzu wird das Neuverlegen von Telekommunikationsleitungen 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 Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens

3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszenen vorzunehmen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Kleine Spree“. Die Wohnbebauung entlang der Straße „An der Brücke“ ist abwassertechnisch voll erschlossen. Die Anbindung des Satzungsgebietes an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz ist möglich. Vor Baubeginn ist durch den / die Grundstückseigentümer ein Antrag auf Anschluss an den Schmutzwasserkanal beim Abwasserzweckverband „Kleine Spree“ zu stellen.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb der Grundstücke, auf denen es anfällt, zu verbringen. Bevorzugt wird die breitflächige Versickerung über die Bodenzone. Dabei ist zu beachten, sofern Wässer über die belebte Bodenzone oder Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist als eher günstig (k_f -Wert: $> 10^{-3}$ bis 10^{-4})¹ zu beurteilen. Deshalb sind die Versickerungseigenschaften standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungerscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser auf der Fläche zurückzuhalten. Eine gedrosselte Einleitung von anfallendem Regenwasser aller Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung in den östlichen verlaufenden Vorfluter („Löbauer Wasser“) ist gesondert zu prüfen.

Empfohlen werden kann die Errichtung einer Zisterne zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung).

Entlang der Straße „An der Brücke“ befindet sich eine Versickerungsanlage (Rigole) zur Regenentwässerung der Verkehrsfläche.

Brandschutz / Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Bei Ausbruch eines Brandes dient das „Löbauer Wasser“ in ca. 65 m Entfernung mit Saugstelle zur Löschwasserversorgung. Das öffentliche Trinkwassernetz mit Unterflurhydranten kann lediglich zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden.

An den Entnahmestellen werden die notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgehalten.

¹ Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK 200), September 2017

Die standortkonkrete Einordnung der geplanten Gebäude einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

5. Grünordnerisches Konzept

5.1 Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand / Bewertung
Boden/Geologie	<ul style="list-style-type: none">- Böden mit landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerland)- Böden aus anthropogenem Sediment, vergleyter Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand (Lösssand, Hochflutsand) über tiefem fluvialmnogenem Kies führendem Sand (Hochflutsand) → mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit² → anthropogene Überprägung/Beeinflussung der Fläche bereits vorhanden
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- keine Oberflächengewässer im Plangebiet; östlich des Geltungsbereiches fließt das „Löbauer Wasser“ (ca. 65 m Entfernung)- Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als ungünstig eingestuft³
Klima	<ul style="list-style-type: none">- Ackerfläche<ul style="list-style-type: none">→ Kaltluftentstehung am Ortsrand möglich → unbedeutend für klimatische Ausgleichsfunktion, da nur Teilfläche der um Brösa befindlichen Ackerflächen beansprucht
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none">- Ortsrandsituation an einer Erschließungsstraße, angrenzend an landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland), Ortsrandeingrünung nicht vorhanden- Fläche schließt an bestehende Bebauung und Ackerflächen an → keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung- landschaftsbildprägend ist der Fichtenbestand des Gartens auf dem Flurstück 749 Gemarkung Brösa, es handelt sich nicht um einheimische und standortgerechte Arten → weniger wertvoll
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none">- intensiv genutzte Ackerfläche- Abstandsfläche im Übergang zum öffentlichen Flurstück 768 Gemarkung Brösa der Straße „An der Brücke“- Garten auf dem Flurstück 749 Gemarkung Brösa: typischer Hausgarten mit Eingrünung aus vorwiegend Fichten (<i>Picea abies</i>, <i>Picea abies glauca</i>)

Der Ausgangszustand der Fläche ist als naturschutzfachlich weniger wertvoll einzurufen.

² Lt. Auswertekarte Bodenschutz M 1:50.000.

³ HÜK 200.

5.2 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“ wird eine Fläche von 9.690 m² am nordöstlichen Ortsrand von Brösa in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungssatzung umschließt die Teile der Flurstücke 749, 838, 841, 842 und 843 der Gemarkung Brösa.

Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht werden. Die festgesetzte Bebauungstiefe innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung lässt ausschließlich eine einreihige Bebauung entlang der Straße „An der Brücke“ zu. Auf den Flächen sind bis zu fünf Baugrundstücke mit einer dorftypischen Nutzung vorgesehen. Neben der Bebauung entstehen gärtnerisch genutzte Flächen. Nach Norden werden die geplanten Gebäude durch eine dreireihige Baum-Strauchhecke eingegründet und in die Landschaft eingebunden. Der zwischen Hauptgebäuden und Ackerfläche entstehende Abstandsstreifen mit Heckenpflanzung schafft einen sanften Übergang zum anschließenden Offenland. Mit dem geplanten Vorhaben gehen der Verlust des vorhandenen Ackerlandes und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. In der Ergänzungssatzung werden bodenschutzwirksame Maßnahmen in Form von Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Für die Ausgleichsmaßnahme ist die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze vorgeschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Anlage einer Baum-/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten am Rand des Geltungsbereichs dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Die natürlichen Funktionen des Schutzbutes Boden sind durch die bisherige Nutzung als Acker und die dicht angrenzende Straße „An der Brücke“ anthropogen beeinflusst. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Versiegelung von einer mittleren Neubeeinträchtigung auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die umgebende Siedlungsstruktur bestimmt.

Die naturschutzfachliche Kompensation soll durch eine neuanzulegende Baum-/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze erbracht werden. Der Nadelgehölzbestand des Flurstückes 749 Gemarkung Brösa bleibt vorerst erhalten. Bei Abgang einzelner Nadelgehölze sind diese durch einheimische und standortgerechte Arten zu ersetzen. Ein mittelfristiger Gehölzumbau soll stattfinden.

Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die Flächengröße sowie die umliegenden Acker- und Grünlandflächen nicht erkennbar.

5.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach der *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen* (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern laut Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotoppunkten) im einfachen Biotopwertverfahren. Die Bilanzierung erfolgt mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzzügen gerecht zu werden.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: innerhalb des Geltungsbereichs

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Biotopwert	Planungs-wert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
Biotoptypen (Bestand)						
10.01200 intensiv genutzter Acker	5	-	8.065 m ²	0 m ²	40.325	0
Abstandsgrün	10	9	93 m ²	0 m ²	930	0
Garten	10	9	1.532 m ²	0 m ²	15.320	0
Biotoptypen (Entwicklung)						
-- Einzelhaussiedlung mit Garten	8	7	0 m ²	8.377 m ²	0	58.639
-- Feldzufahrt	5	5	0 m ²	552 m ²	0	2.760
10.03.000 Hecke	21	20	0 m ²	761 m ²	0	15.220
Summe/Übertrag			9.690 m²	9.690 m²	56.575	76.619
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6					Biotopwert-differenz: keine	
					Überhang:	20.044
					Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend	

Die Flächen nördlich der Straße „An der Brücke“ werden entsprechend ihrem Ausgangszustand als intensiv genutztes Ackerland eingestuft. Es handelt sich um eine bewirtschaftete Ackerfläche der Heidefarm Sdier eG. Im Übergang zu angrenzenden Nutzungen haben sich begrünte Abstandsflächen herausgebildet.

Der Garten auf dem Flurstück 749 ist dicht mit Gehölzen umstanden. Dabei handelt es sich vorwiegend um Nadelbäume (Gemeine Fichte, Blaufichte) sowie zwei Laubbäume.



Abbildung 2: Blick aus Richtung Osten auf das Plangebiet
(Geltungsbereich: rot gestrichelt)



Abbildung 3: Blick aus Richtung Westen auf das Plangebiet
(Geltungsbereich: rot gestrichelt)

Mit der Zulässigkeit von einer dorftypischen Bebauung wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen erfolgen. Die auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Laubbäume strukturieren die anzulegenden Gärten/Grünflächen. Durch die Anlage einer Anpflanzung aus einheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wird ein zusätzliches Biotopelement am Ortsrand von Brösa entstehen. Die Fläche kann Arten des Offen- und Halboffenlandes als Teilhabitat zum Rückzug oder zur Nahrungssuche dienen. Mit der Anordnung der Gartenflächen rückwärtig geplanter Gebäude und der anzulegenden Heckenstruktur wird ein harmonischer Übergang zur anschließenden Ackerfläche geschaffen. Die Hecke fungiert dabei auch als Abstandsstreifen zwischen Acker und Wohnnutzung sowie als Ortsrandeingrünung.

Das Flurstück 838 Gemarkung Brösa soll als Feldzufahrt weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung der nordöstlichen liegenden Äcker dienen.

Der Verlust von intensiv genutztem Ackerland ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen als vertretbar einzuschätzen.

Geplante Versiegelungen sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren. Insbesondere Funktionsverluste für das Schutzwert Boden und den Wasserhaushalt können somit gleichzeitig an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Eine Prüfung zur Verfügung stehender Flächen erfolgte im Zuge der Ergänzungssatzung „Brösa – An der Brücke“. Geeignete Flächen zur Entsiegelung stehen in der Gemeinde Malschwitz für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung oder können aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für die geplante Versiegelung mobilisiert werden. Eine Bebauung ist ausschließlich einreihig an der vorhandenen Straße möglich. Das Maß der Überbauung und Versiegelung richtet sich nach der umgebenden Bebauungsdichte.

6. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anlage einer freiwachsenden Gehölzhecke (mind. 3-reihig) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs (lt. Artenliste des Landratsamtes Bautzen)
- Erhalt Nadelholzbestand und bei Abgang einzelner Gehölze, Ersatz durch einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten
- Begrünung nichtbebauter Flächen als Garten und Anpflanzen von mind. einem einheimischen und standortgerechten Laubbaum je 500 m²

Es kann von einer nachvollziehbaren, ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartenden Eingriff und den dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.

7. Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

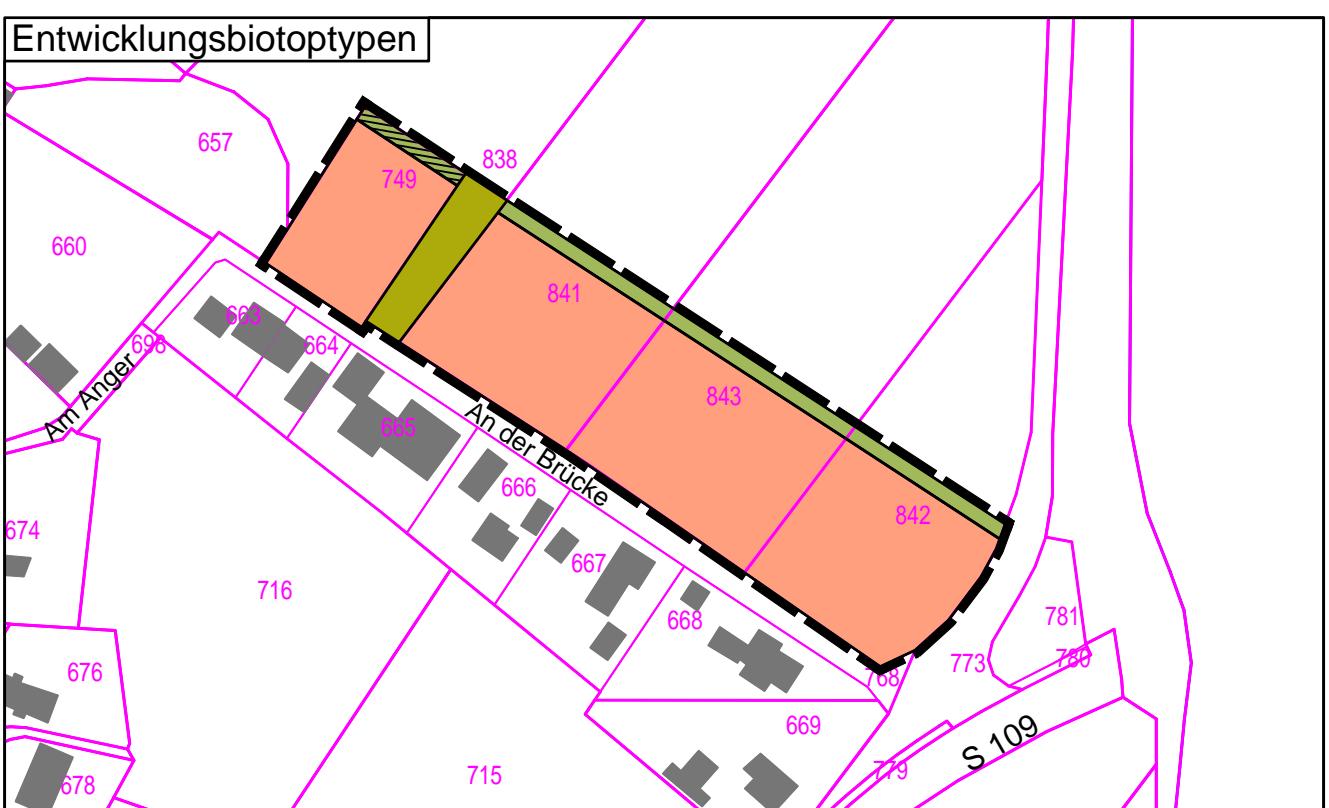
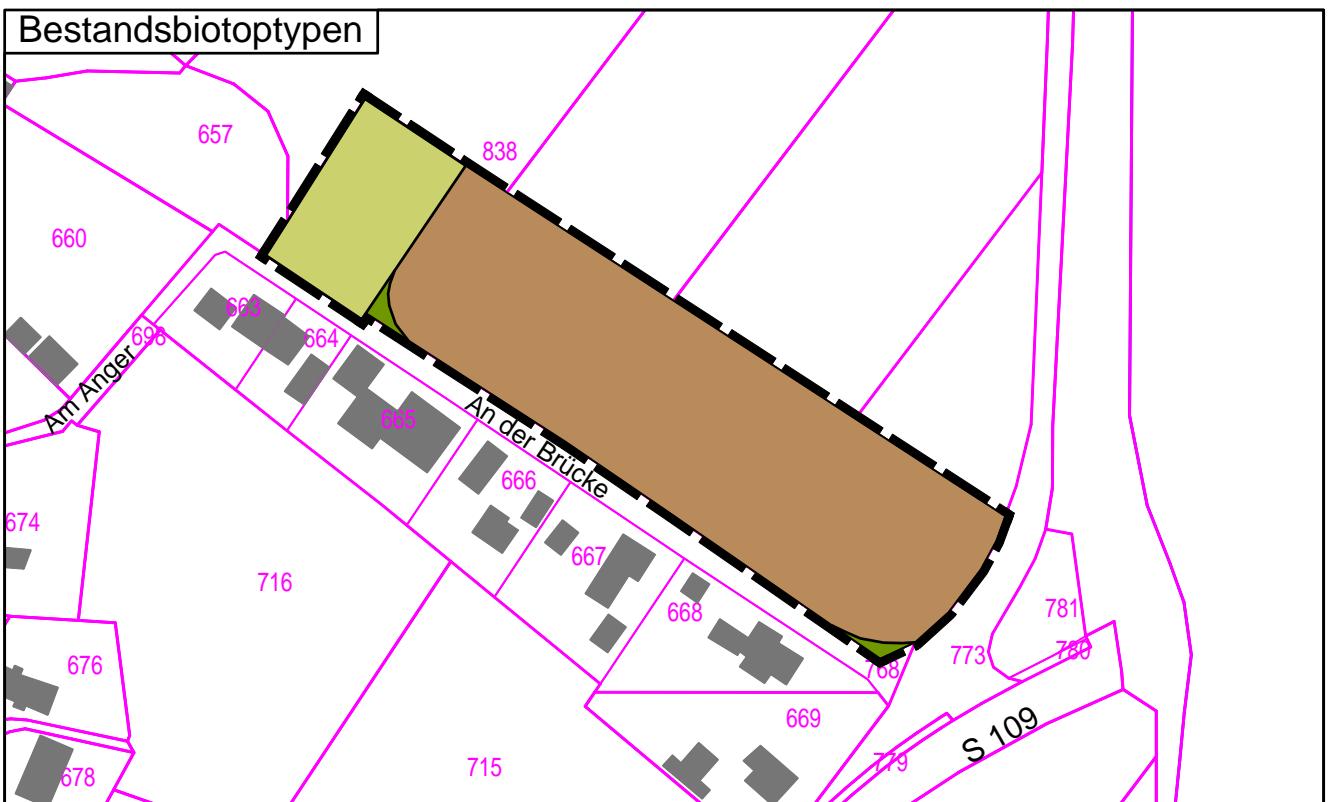
SächsNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen 06. Juni 2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 09.05.2015

SächsWG - Sächsisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2013, zuletzt geändert am 29.04.2015, SächsGVBl. S. 349, 362

Landkreis Bautzen, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002

Sonstige Quellen

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Interaktive Karte



0 50 100 150 200 m
M 1: 2.000

Grünordnung
Ergänzungssatzung
"Brösa - An der Brücke"
Gemeinde Malschwitz
Datum: 12.09.2017