

Gemeinde Malschwitz



Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 30.08.2017

Gemeinde Malschwitz

Dorfplatz 26

02694 Malschwitz

Gemarkung: Kleinbautzen

Satzung der Gemeinde Malschwitz über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kleinbautzen 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 Kleinbautzen erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die einzubeziehenden 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 Kleinbautzen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung:
 - Flurstück 161/k (Teilfläche von 1.605 m²)
 - Flurstück 161/14 (Teilfläche von 1.145 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 festgesetzte private Grünfläche auf dem Flurstück 161/14 ist als Gartenland zu erhalten.
2. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind als Garten zu begrünen. Auf dem Flurstück 161/k Gemarkung Kleinbautzen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind mindestens 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 10/12 gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
3. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende, mehrstufige Hecke aus heimischen Gehölzen 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 Laubbäumen als Heister. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig, in einer Mindestbreite von 3,5 m vorzunehmen. Der Pflanzabstand sollte 1 m bis 1,5 m betragen. Es sind mindestens 2 Laubbäume in die Heckenpflanzung einzubringen.

§ 3 Inkrafttreten

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

Malschwitz, den __.__.2017

Matthias Seidel
Bürgermeister

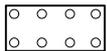
Siegel



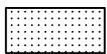
0 10 20 30 40 50 m
 Maßstab 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 der Ergänzungssatzung (2.750 m²)
 [§ 9 Abs. 7 BauGB]



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



private Grünfläche (Gartenland)
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)



Gebäude (Bestand)

Ergänzungssatzung
 "Kleinbautzen - Kreckwitzer Straße"

Karte zur Satzung

Gemeinde Malschwitz
 Dorfplatz 26
 02694 Malschwitz

30.08.2017

Anlage I - 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 pyraeaster</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>)

Obstgehölze

Apfel	<ul style="list-style-type: none"> - Berlepsch - Dülmener Rosenapfel - Goldparmäne - Gravensteiner - Jakob Lebel - James Grieve - Kaiser Wilhelm - Klarapfel - Prinz Albrecht - Herrnhut - Boskop
Birne	<ul style="list-style-type: none"> - Alexander Lucas - Bosc's Flaschenbirne - Clapp's Liebling - Gellert's Butterbirne - Gute Luise - Konferenz - Köstliche von Charneu - Madame Verté - Williams Christ
Pflaume	<ul style="list-style-type: none"> - Czar - Hauszweitsche - Königin Victoria - Große Grüne Reneklode
Süßkirsche	<ul style="list-style-type: none"> - Altenburger Melonenkirsche - Kassins Frühe - Große Schwarze Knorpel - Hedelfinger
Sauerkirsche	<ul style="list-style-type: none"> - Schattenmorelle

Verfahrensvermerke

Ergänzungssatzung „Kleinbautzen - Kreckwitzer Straße“

Der Gemeinderat hat am __.__.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2017 im „Spreeauenbote“ 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 „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ 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 ausgelegt.

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 Gemeindevertretung hat am __.__.201_ die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung i.d.F.v __.__.201_ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am __.__.201_ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v __.__.201_ wurde durch den Gemeinderat am __.__.201_ gebilligt.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ ab dem __.__.201_ in der Gemeindeverwaltung Malschwitz während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeindeverwaltung Malschwitz, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Gemeinde Malschwitz



Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“

Begründung

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	30.08.2017
	Gemeinde Malschwitz Dorfplatz 26 02694 Malschwitz
Gemarkung:	Kleinbautzen

1. Veranlassung

Mit dem Aufstellen der vorliegenden Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB Teile der Flurstücke 161/k und 161/14 der Gemarkung Kleinbautzen in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine Einzelhausbebauung entstehen. Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Malschwitz insgesamt vereinbar.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich an dem gegenwärtigen tatsächlichen Bedarf an Bauflächen. Für das potentielle Baugrundstück besteht eine konkrete Interessentenanfrage. Die Planungsabsicht der Gemeinde zielt darauf ab, am Ortsrand von Kleinbautzen Wohnen an der „Kreckwitzer Straße“ zuzulassen. Die geplante Ergänzungssatzung schafft Innenbereich innerhalb der vorhandenen Baufluchten der Ortslage Kleinbautzen und rundet diese ab.

Bebaubare Flächen im unbeplanten Bereich der Gemeinde Malschwitz stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung. Ein überwiegender Teil der Ortslagen im Gemeindegebiet Malschwitz befindet sich in festgelegten Überschwemmungsbereichen (HQ 100). Bauen im festgesetzten Überschwemmungsbereich ist gemäß § 100 SächsWG i. V. m §§ 76 -78 WHG nicht möglich. Ein Großteil potenzieller Bauflächen geht durch die Lage im Überschwemmungsbereich (HQ 100) verloren. Wohnbauflächen müssen für die Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung insbesondere für junge Familien an anderer Stelle bereitgestellt werden. Aus Sicht der Gemeinde Malschwitz besteht ein erweiterter Siedlungsbedarf, der im unbeplanten Innenbereich in seiner Spezifik nicht gedeckt werden kann.

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche ist aufgrund der südlich und östlich anschließenden Bebauung eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Substanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist aufgrund der Lage an der Gemeindestraße „Kreckwitzer Straße“ gewährleistet.

2. Lage im Raum

Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Kleinbautzen, an der Gemeindestraße „Kreckwitzer Straße“.

Im Norden und Westen grenzen Ackerflächen an den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung an. Im Osten schließt an den Geltungsbereich der Satzung die Wohnbebauung des Ortsteiles Kleinbautzen an. Nach Süden begrenzt die „Kreckwitzer Straße“ das Satzungsgebiet.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ schließt die südlichen Teile der Flurstücke 161/k und 161/14 der Gemarkung Kleinbautzen ein. Insgesamt wird eine Fläche von 2.750 m² in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen.

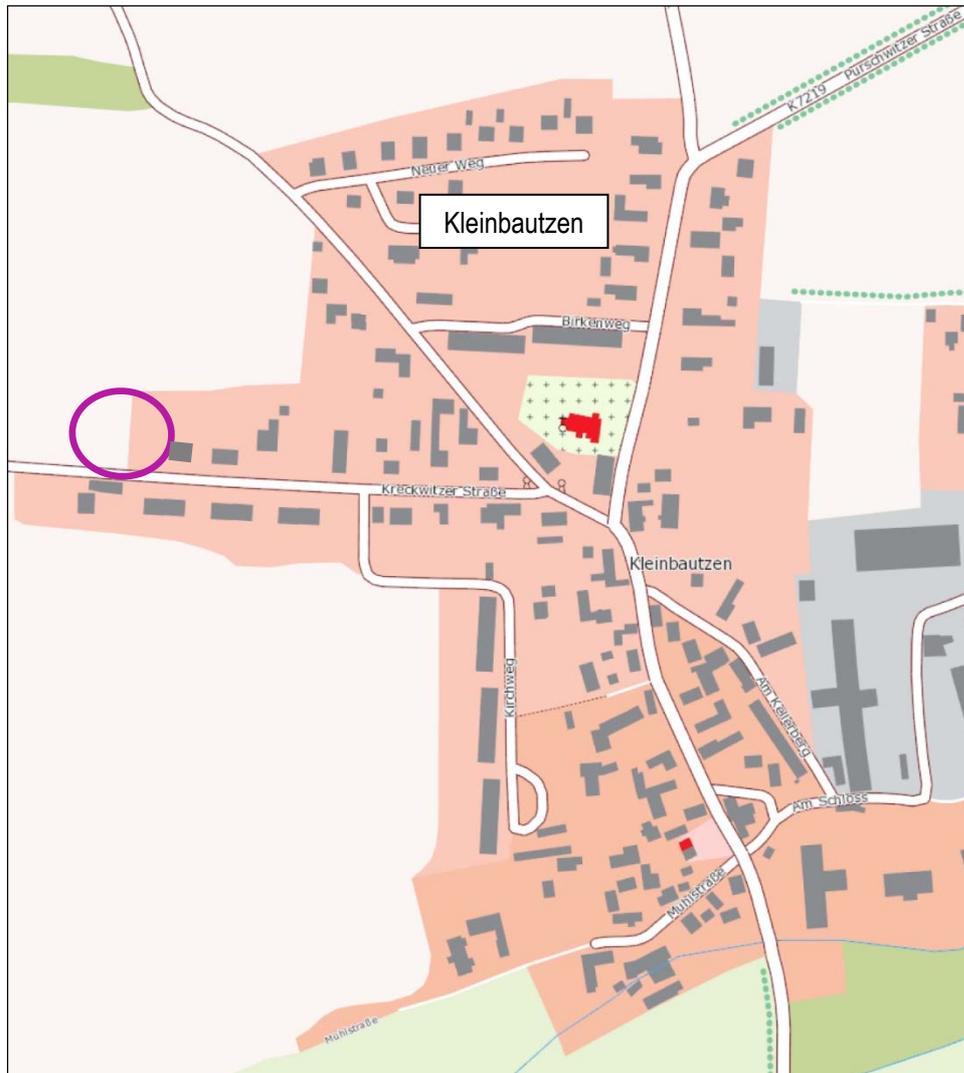


Abbildung 1: Auszug topografische Karte (Quelle: b@siskarte Sachsen, bearbeitet LA Panse 2015)

Nordwestlich der Wohnbebauung an der „Kreckwitzer Straße“ im Ort Kleinbautzen in ca. 550 m Entfernung (Luftlinie, kürzester Abstand) liegt der Sand- und Kiesabbau/Steinbruch Pließkowitz. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bindet an die vorhandene Wohnbebauung an. Die geplanten Wohnbauten rücken geringfügig (ca. 30 – 40 m) näher an den Steinbruch Pließkowitz heran, so dass die Schutzabstände zwischen Wohnen an der „Kreckwitzer Straße“ und Steinbruch durch die Ergänzungssatzung geringfügig verringert werden. Andere Wohnbauten in der Ortschaft Kleinbautzen beispielsweise am „Neuen Weg“ befinden sich im kürzeren Abstand zum Steinbruch als die geplante Wohnbebauung an der „Kreckwitzer Straße“. Nachteilige Auswirkungen sowohl für den Betrieb des Steinbruches als auch für die geplante Wohnbebauung sind durch die Ergänzungssatzung nicht zu befürchten.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundzüge der Planung

Die Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Ortschaft Kleinbautzen einbezogen wird.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsstruktur zeichnet sich durch eine lockere ein- bis zweigeschossige, dörflich geprägte Bebauung aus. Die vorrangige Nutzung ist das Wohnen. Für das Satzungsgebiet

wird eine Fortsetzung des bestehenden Siedlungscharakters angestrebt. Eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ist gegeben. Demnach wären ein bis zwei Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig. Rückwärtig der geplanten Wohnbauten schließen sich die Hausgärten an. Als Abschirmung zur nördlich liegenden Ackerfläche dient eine mehrreihige Heckenpflanzung. Die Eingrünung des Ortsrandes und ein sanfter Übergang zur Offenlandschaft werden geschaffen.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen begrenzt.

3.2 Erschließung

verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Ausgehend von der öffentlich gewidmeten „Kreckwitzer Straße“ können die künftigen Baugrundstücke direkt erschlossen werden.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs kann gewährleistet werden.

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. Es erfolgt eine Anbindung an die Trinkwasserversorgungsleitung in der „Kreckwitzer Straße“. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Trinkwasserversorger Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH abzustimmen.

Elt-Versorgung / Telekommunikation

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH und elektrotechnischen Anlage der ENSO Netz GmbH ist gegeben. Die Medienbestände sind in der Straßenführung der „Kreckwitzer Straße“ vorhanden. Die Anbindung der Grundstücke erfolgt bei Beauftragung durch die Eigentümer.

Niederschlagswasser- / Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig vor Ort zu versickern. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Sofern Wasser über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Versickerungseigenschaften sind standortkonkret nachzuweisen. Ist eine Versickerung aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich, sind Rückhalteanlagen (Zisternen, offene Becken etc.) einzuplanen.

Entlang der „Kreckwitzer Straße“ verläuft ein Entwässerungsgraben. Das Einleiten von unverschmutztem Regenwasser in den Graben ist zu prüfen und mit dem Unterhaltungspflichtigen des Grabens (Gemeinde Malschwitz) abzustimmen.

Bis zum Anschluss der Ortschaft Kleinbautzen an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Abwasserzweckverbandes „Kleine Spree“ muss die Schmutzwasserbeseitigung durch private vollbiologische Kläranlagen oder abflusslose Sammelgruben sichergestellt werden.

Brandschutz / Löschwasser

Als Feuerwehrezufahrt im Brandfall dient die vorhandene Gemeindestraße. Ausreichende Bewegungs- und Wendeflächen für die Feuerwehr sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten (gem. SächsBO § 5, VwVSächsBO Nr. 5, DIN 14090 sowie Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr inkl. Erläuterungen).

Für das geplante Einfamilienhaus wird gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 (Ausgabe Februar 2008) Nr. 1 eine geringe Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h muss über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Als Löschwasserentnahmestelle dienen zwei Unterflurhydranten in der „Kreckwitzer Straße“. Diese können aber lediglich zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten kann die geforderte Löschwassermenge gesichert werden.

Bei Ausbruch eines Brandes dient der „Albrechtsbach“ mit Saugstelle in einer Entfernung von ca. 650 m zur Löschwasserversorgung.

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

Die standortkonkrete Einordnung des Gebäudes 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.

4. Grünordnerisches Konzept

4.1 Bestandserfassung

Boden

Die Leitbodenform stellt sich westlich von Kleinbautzen als Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff (Lösslehm) über tiefem periglaziärem Grus führendem Sand (Granodiorit)¹ dar. Es handelt sich um typische Lössböden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und einer hohen Erosionsgefährdung.²

Das Satzungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Siedlungsbereich. Das Bodengefüge ist durch den bestehenden Garten mit Überbauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen verändert. Es wird davon ausgegangen, dass die natürlichen Bodenfunktionen bereits gestört sind.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung sind nach derzeitigem Kenntnis- und Erfassungsstand keine altlastverdächtigen Flächen im Altlastenkataster bekannt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der unteren Abfall - und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen mitzuteilen.

¹ Bodenübersichtskarte M 1:50.000.

² Bodenauswertekarte M 1:50.000.

Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

Der Vegetationsbestand auf Teilen des Flurstückes 161/14 der Gemarkung Kleinbautzen schützt das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen. Der Grundwasserflurabstand liegt durchschnittlich bei 2 m.³

Klima

Die Gartenfläche auf dem Flurstück 161/14 und der Acker auf dem Flurstück 161/k der Gemarkung Kleinbautzen können durch die vorhandene Begrünung der Kaltluftentstehung dienen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung und die unmittelbar angrenzende Ortsbebauung ist der lokalklimatische Aspekt (bioklimatische Ausgleichsfunktion, Luftqualität) in der Untersuchung zu vernachlässigen.

Landschaftsbild / Erholung

Die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes unterliegen einer intensiven Nutzung als Ackerfläche sowie Privatgarten. Der Garten auf dem Flurstück 161/14 Gemarkung Kleinbautzen ist durch Zierrasen mit einem vielgestaltigen Gehölzbestand sowie verschiedenen Beeten geprägt. Die Fläche ist eingezäunt und wird ausschließlich privat genutzt. An den Garten nach Westen grenzt die Ackerfläche des Flurstückes 161/k Gemarkung Kleinbautzen an.

In Richtung Osten und Süden ist das Gebiet der Ergänzungssatzung von Wohnbebauung umgeben. Westlich und nördlich begrenzen Ackerflächen das Satzungsgebiet. Die Ortschaft Kleinbautzen ist durch eine lockere durchgrünte Siedlungsstruktur geprägt. Der Ort dient vorrangig dem Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Erholungspotential der Fläche wird als untergeordnet eingestuft.

Arten und Biotope

Das zu bebauende Flurstück 161/k Gemarkung Kleinbautzen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine intensiv genutzte Ackerfläche. Die Teile des Flurstückes 161/14 Gemarkung Bautzen stellen sich als typischer Hausgarten dar. Innerhalb des Gartens finden sich Beete, Zierrasenflächen sowie Laub- (Weißbirke) und Nadelgehölze, vorwiegend Fichten und Lebensbäume wieder.

4.2 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ werden die südlichen Teile der Flurstücke 161/k und 161/14 der Gemarkung Kleinbautzen dem Innenbereich zugeordnet. Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll entlang der „Kreckwitzer Straße“ auf dem Flurstück 161/k der Gemarkung Kleinbautzen ermöglicht werden. Der vorhandene Hausgarten auf dem Flurstück 161/14 Gemarkung Kleinbautzen bleibt erhalten. Eine zusätzliche bauliche Nutzung findet nicht statt.

Auf dem Flurstück 161/k Gemarkung Kleinbautzen ist eine Bebauung mit ein bis zwei Einfamilienhäusern und hohem Durchgrünungsanteil geplant. Mit der geplanten Bebauung und Versiegelung gehen der Verlust intensiv genutzten

³ Bodenübersichtskarte M 1:50.000.

Ackerlandes und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. Nach Abschluss der Bauphase werden die nicht überbauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich wiederbegrünt. Eine für Wohngebiete typische Gartennutzung wird entstehen. In der Ergänzungssatzung sind bodenschutzwirksame Maßnahmen ausschließlich in Form von Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze ist vorgeschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Anlage von Gehölzpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Arten am nördlichen Rand des Geltungsbereiches dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Entsiegelungsmaßnahmen stehen der Gemeinde Malschwitz im Rahmen der Ergänzungssatzung „Kleinbautzen – Kreckwitzer Straße“ nicht zu Verfügung.

Geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Wasser“ ergeben sich aufgrund der geplanten Überbauung und Versiegelung. Der Oberflächenwasserabfluss wird sich erhöhen, dies wirkt sich auf die Grundwasserneubildung aus. Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Satzungsgebietes zu verbringen, unverschmutztes Regenwasser wird so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und Beeinträchtigungen für den Bodenwasserhaushalt soweit wie möglich vermieden.

Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die geringe Flächengröße und dem Biotoptyp nicht erkennbar.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich nördlich entlang der „Kreckwitzer Straße“ und reicht im Osten bis zur bestehenden Wohnbebauung heran. Südlich der „Kreckwitzer Straße“ gegenüber des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude. Die Siedlungsstruktur an der „Kreckwitzer Straße“ wird straßenbegleitend abgerundet. Die geplanten maximal zwei Wohngebäude fügen sich in die Wohnbebauung an der „Kreckwitzer Straße“ ein. Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff in den Biotopbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht, aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes der Fläche als gering zu beurteilen. Die im Norden des Geltungsbereiches anzupflanzende Hecke und die vier Laubbäume in den neu anzulegenden Gartenflächen sichern die naturschutzfachliche Kompensation.

4.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

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 Schutzgütern gerecht zu werden.

Die geplante Errichtung eines Einzelhauses zählt gem. Anlage 4 i.V.m. Kap. 2.1 der *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen* zu den sogenannten „Einfachfällen“. Auf eine detaillierte gutachterliche Untersuchung kann verzichtet werden.

Tabelle 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5) bzw. (Sp. 2 x Sp. 5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
Biotoptypen (Bestand)						
10.01.200 intensiv genutzte Ackerfläche	5	5	1.605 m ²	0 m ²	8.025	0
11.03.700 Garten, gärtnerisch gepflegte Anlage	10	9	1.145 m ²	1.145 m ²	11.450	11.450
Biotoptypen (Entwicklung)						
-- Einzelhaussiedlung mit Garten	8	7	0 m ²	1.485 m ²	0	10.395
-- sonstige wertvolle Gehölzbestände, Hecke	22	20	0 m ²	120 m ²	0	2.400
Summe/Übertrag			2.750 m ²	2.750 m ²	19.475	24.245
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6					Biotopwertdifferenz:	nein
					Differenz/Überhang:	4.770
					Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend	

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als „gering“ eingestuft. Der Verlust von Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von 1.605 m² ist aus naturschutzfachlicher Sicht als weniger beeinträchtigend einzustufen.

Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich und aufgrund der Zulässigkeit von ausschließlich lockerer Einfamilienhaus-Bebauung mit geringer Bebauungsdichte wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen des Flurstückes 161/k Gemarkung Kleinbautzen erfolgen.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft kann ausgehend vom Zustand der Flächen durch die Anlage einer Baum-/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs hinreichend kompensiert werden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Anpflanzung fungiert als Abstandstreifen zwischen der Landwirtschaftsfläche und der geplanten Wohnnutzung. Die Hecke fungiert ebenso als Biotopelement in einer spärlich mit Gehölzen bewachsenen Gegend und kann Arten des Offen- und Halboffenlandes als Teilhabitat zum Rückzug oder zur Nahrungssuche dienen. Zusätzlich ist der Garten der geplanten Baugrundstücke mit vier standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Eine Strukturierung der zu begrünenden Freiflächen mit Gehölzen wird somit erzielt.

5. Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Ein Ausgleich für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erfolgt aus naturschutzfachlicher Sicht durch:

- Anlage einer freiwachsenden Gehölzhecke (≈ 3,5 m breit) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs (lt. Artenliste des Landratsamtes Bautzen)

- Begrünung nichtbebauter Flächen als Garten und Anpflanzen von mind. vier einheimischen und standortgerechten Laubbäumen

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

Zur Sicherung des künftigen Baugrundstückes (Teile von 161/k) entlang der „Kreckwitzer Straße“ vor Erosionen durch Wasser, wird seitens der Gemeinde Malschwitz empfohlen, die im Norden geplante Heckenpflanzung bis zur Grenze des Flurstückes 161/m Gemarkung Kleinbautzen zu erweitern und entlang der Flurstücksgrenzen 161/k, 161/m nach Süden bis zur „Kreckwitzer Straße“ zu ziehen.

6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch 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 (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

Bestandsbiototypen und Nutzungen



-  Garten
-  Ackerfläche

Entwicklungsbiototypen



-  Einzelhaussiedlung mit Garten
-  Garten
-  sonstige Hecke
-  Laubbaum



0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:1.000

Ergänzungssatzung
"Kleinbautzen - Kreckwitzer Straße"

Grünordnung

Gemeinde Malschwitz

Dorfplatz 26

02694 Malschwitz

30.08.2017