

Gemeinde Malschwitz



Ergänzungssatzung „Kleinbautzener-Straße-West“

Begründung

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 28.03.2022

**Gemeinde Malschwitz
Dorfplatz 26
02694 Malschwitz**

Gemarkung : Malschwitz

1. Veranlassung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Kleinbautzener-Straße-West“ in der Gemeinde Malschwitz werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB das Flurstück 808 der Gemarkung Malschwitz in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend den Vorgaben der BauNVO dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) eingeordnet.

Die zu beplanende Fläche ist durch die gegenüberliegende, zusammenhängende Bebauung „Kleinbautzener Straße“ eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen. Mit den geplanten Baugrundstück ordnet sich die Ergänzungssatzung in die bauliche Struktur der örtlichen Bebauung in Malschwitz 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 Malschwitz.

2. Planungsziele

Die Planungsabsicht der Gemeinde Malschwitz zielt darauf ab, am Ortsrand von Malschwitz 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 südlichen Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die Erschließung des Geltungsbereichs ist durch die „Kleinbautzener-Straße-West“ gewährleistet. Malschwitz ist durch eine dorftypische Bebauungsstruktur charakterisiert.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland. Am südwestlichen Rand von Malschwitz ist beabsichtigt, ein Baugrundstück bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Der geplante Vorhabenstandort gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Er dient der Weiterentwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Aus Sicht der Gemeinde Malschwitz besteht in Malschwitz ein erweiterter Siedlungsbedarf.

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 nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Das Flurstück 808 in Malschwitz befindet sich im Randbereich des eingetragenen Überschwemmungsgebietes. Das eingetragene Überschwemmungsgebiet bezieht sich auf die Eintragung in der Hochwassergefahrenkarte vom April 2005. Nach allgemeinen Informationen der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen wird diese Gefahrenkarte aktualisiert. Hier ist eine Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen erforderlich.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Kleinbautzener-Straße-West“ liegt direkt an der Kleinbautzener Straße und neben einer vorhandenen Bebauung. Es wird das Flurstück 808 beplant. Aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Kleinbautzener Straße ist die Voraussetzung, Anbinden an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, für das Aufstellen einer Ergänzungssatzung erfüllt. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Innenbereich ist gegeben. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand wird entlang der Kleinbautzener Straße eine zusammenhängende, beidseitige, straßenbegleitende Bebauung entstehen. Die Ergänzungssatzung „Kleinbautzener-Straße-West“ am Ortsrand bildet den Abschluss des Siedlungsgefüges und rundet die vorhandene Bebauung ab. Eine Zersiedelung wird nicht initiiert.

Durch das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Situation für die Nutzung von Agrarflächen nicht wesentlich verändert. Aktuell findet diese Fläche als „gering genutzte Wiese“ Verwendung.

Abbildung 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet PB Böttger, Plangebiet „rot“ umrandet)



Das Satzungsgebiet befindet sich an der südwestlichen Grenze der Ortslage Malschwitz.

Der Geltungsbereich grenzt an drei Seiten direkt an die vorhandenen Bebauung an. Auf einer Seite schließt sich eine Wiesenfläche und danach Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Kleinbautzener-Straße-West“ schließt das Flurstück 808 der Gemarkung Malschwitz ein. Insgesamt wird eine Fläche von 2770 m² überplant. Die Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung, welche aber nicht intensiv genutzt wird.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzzwecke des Vogelschutzgebietes 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 Malschwitz einbezogen wird. Aufgrund der vorhandenen Bebauung „Kleinbautzener-Straße-West“ sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für die Fortführung der lockeren Siedlungsstruktur und zum Abschließen des Ortsrandes.

In Verbindung mit dem gegenüberliegenden Gebäudebestand entsteht eine zusammenhängende Bebauung. Malschwitz zeichnet sich durch eine gut durchmischte Siedlungsstruktur, die sowohl landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen miteinander vereint, aus. Die Flächen um Malschwitz 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. Entlang der Kleinbautzener Straße soll eine einreihige Bebauung möglich sein. Zur Gestaltung eines einheitlichen, von Bebauung freigehaltenen Straßenraumes sind Gebäude im Abstand von mindestens 5 m ausgehend von der Flurstücksgrenze der Kleinbautzener Straße zu errichten. Die geplanten Bepflanzungen auf der Südseite bilden mit der anzulegenden Baum-Strauchhecke einen sanften Übergang in die angrenzende Offenlandschaft. Die festgesetzte Heckenpflanzung sichern einen ausreichenden Pufferstreifen zwischen der weiterhin zu bewirtschaftenden Ackerfläche im Süden und der künftigen Bebauung. Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft werden somit vermieden. Es werden 2770 m² landwirtschaftliche Fläche (nicht intensiv genutzte Wiesenfläche) in den Innenbereich von Malschwitz einbezogen. Einschränkungen für die Landwirtschaft sind nur durch die neu entstehenden Bauten bzw. den Flächenentzug zu erwarten. Da im Bereich der Ergänzungssatzung sich keine intensiv genutzte Ackerfläche befindet, ist die sich dadurch ergebende Beeinträchtigungen für die landwirtschaftliche Nutzung als gering anzusehen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die Fortsetzung der vorhandenen durchgrüneten Siedlungsstruktur und die grünordnerischen Maßnahmen begrenzt.

4.2 Erschließung

verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Ausgehend von der Kleinbautzener Straße ist die Fläche erschlossen.

Medien

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. In der Kleinbautzener Straße befindet sich die Trinkwasserleitung. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Trinkwasserversorger Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH abzustimmen.

Elt-Versorgung

Der Anschluss an die Elt-Versorgung erfolgt ebenfalls über die Kleinbautzener Straße. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen.

Telekommunikation

Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen erfolgt ebenfalls über die Kleinbautzener Straße. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Kleine Spree“. Die Wohnbebauung entlang der Kleinbautzener Straße 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 soll über die vorhandene Regenwasserleitung entlang der Kleinbautzener Straße abgeleitet werden, da eine Versickerung auf dem Grundstück nur sehr eingeschränkt möglich ist. Trotzdem ist die Versickerungsfähigkeit zu überprüfen und die danach mögliche Niederschlagsmenge soll auf dem Grundstück versickern. 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. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen.

Brandschutz / Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gern. 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.

Da die Fläche der Ergänzungssatzung sich innerhalb der bebauten Siedlungsfläche befindet, ist die Versorgung gesichert. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht notwendig.

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 1 Bewertung
Boden/Geologie	<ul style="list-style-type: none">- Böden mit geringer landwirtschaftlicher Nutzung (Wiese)- Die Schichtenfolge ist maßgeblich von pleistozänen Sanden geprägt, die in der Regel durch relativ hohe Ton- und Schluffanteile gekennzeichnet sind. Das Kornspektrum der Sande ist weit gestuft. Die Ton- und Schluffgehalte schwanken regellos zwischen ca. 12 % und 30 %, wobei Böden mit Feinkorngehalten > 15 % deutlich überwiegen. Sande mit geringeren Feinkorngehalten sind nur lokal und in begrenzter Mächtigkeit vorhanden. Das prägende Feinkorn besteht hauptsächlich aus Ton.- Ca. 30 cm dicken Mutterbodenschicht. Darüber hinaus sind in der Regel die oberen 40 cm der Sande mit Mutterbodeneinlagerungen vermischt.
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Das Grundwasser zirkuliert in den pleistozänen Sanden, die einen flächenhaft verbreiteten Aquifer darstellen.- Ausgehend von den üblichen, jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels ist im Baugrundstück von einem maximalen Grundwasserstand bei ca. 1,5 ... 1,8 m unter der GOK auszugehen.
Klima	<ul style="list-style-type: none">- nicht intensiv genutzte Wiesenfläche- Kaltluftentstehung am Ortsrand möglich unbedeutend für klimatische Ausgleichsfunktion, da es sich nur um eine kleine Teilfläche handelt.
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none">- Ortsrandsituation an einer Erschließungsstraße, angrenzend an landwirtschaftliche Nutzung (Wiese), Ortsrandeingrünung nicht vorhanden- Fläche schließt an bestehende Bebauung an- keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none">- nicht intensiv genutzte Wiesenfläche

Der Ausgangszustand der Fläche ist als naturschutzfachlich weniger wertvoll einzuordnen.
Lt, Auswertekarte Bodenschutz M 1:50.000m

Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Kleinbautzener-Straße-West“ wird eine Fläche von 2770 m² am südwestlichen Ortsrand von Malschwitz in den Innenbereich einbezogen.

Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht werden. Die Fläche ist für eine dorftypische Bebauung vorgesehen. Neben der Bebauung entstehen gärtnerisch genutzte Flächen. Nach Süden werden die geplanten Gebäude durch eine dreireihige Baum-Strauchhecke eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Der zwischen Hauptgebäuden und Ackerfläche entstehende Abstandsstreifen mit Heckenpflanzung schafft einen sanften Übergang zum anschließenden Ackerland. 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. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Versiegelung von einer mittleren bis geringen 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 südlichen Geltungsbereichsgrenze erbracht werden. Der Strauch- und Baumbestand auf dem Grundstück im Süden bleibt erhalten. Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die Flächengröße sowie die umliegenden Acker- und Grünlandflächen nicht erkennbar.

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 Schutzgütern gerecht zu werden.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: innerhalb des Geltungsbereichs

			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (SO x Sp. 5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
Biotoptypen (Bestand)						
06.03.200 intensiv genutzte Dauergrünland	10	9	2.642 m ²	0 m ²	26420	0
Hecke, Baumbestand	21		128 m ²		2688	2688
Biotoptypen (Entwicklung)						
Einzelhaussiedlung mit Garten	8	7	m ²	2.211 m ²	0	17688
Hecke, Baumbestand	21		128 m ²			2688
10.03.000 Hecke	21	20	0 m ²	431 m ²	0	9051
Summe/Übertrag					29108	29427
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6					Biotopwert- differenz:	keine
					Überhang:	319
					Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend	

Darstellung des Geltungsbereiches mit Blickrichtung von der Kleinbautzener Straße



Betreffende Fläche ist „Rot“ gekennzeichnet

Mit der Zulässigkeit von einer dorftypischen Bebauung wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen erfolgen. Die in der Regel geplanten Anpflanzungen von Laubbäumen auf dem Baugrundstück strukturieren die Fläche ausreichend. Durch die Anlage einer Anpflanzung aus einheimischen Gehölzen

(Bäumen und Sträuchern) am südlichen Rand des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wird ein zusätzliches Biotopelement am Ortsrand von Malschwitz 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.

Der Verlust der Wiesenfläche ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen als vertretbar einzuschätzen.

Geplante Versiegelungen sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren, Insbesondere Funktionsverluste für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt können somit gleichartig an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Eine Prüfung zur Verfügung stehender Flächen erfolgte im Zuge der Ergänzungssatzung „Kleinbautzener Straße“. Geeignete Flächen zur Entsiegelung stehen in der Gemeinde Malschwitz für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung. Das Maß der Überbauung und Versiegelung richtet sich nach der umgebenden Bebauungsdichte.

**Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft
Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind folgende Maßnahmen
umzusetzen:**

Anlage einer freiwachsenden Gehölzhecke (mind. 2-3-reihig) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs (lt. Artenliste des Landratsamtes Bautzen).

Erhalt des Baum- und Strauchbestandes auf dem Flurstück.

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.

Bestandsbiotop



-  Grünland, Wiese
-  sonstiger wertvoller Gehölzbestand (Bäume und Hecke)
-  Hecke, Anpflanzung
-  Wohnbebauung mit Garten

Entwicklungsbiotop



Grünordnung
 "Kleinbautzener-Straße-West"
 Gemeinde Malschwitz

Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 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