



**Gemeinde Oßling**

---

**Begründung und Erläuterung**

**Ergänzungssatzung (§34(4) Nr. 3 BauGB)**

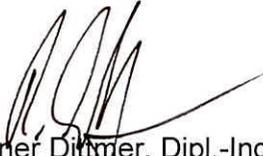
**„Weißig Oberdorf 2“**

Planung: PLANUNGSGRUPPE NEUMANN GmbH  
Kirchstraße 18  
01917 Kamenz

Proj.-Nr.: 1101

Kamenz, Januar 2019

PLANUNGSGRUPPE NEUMANN GmbH

  
Rainer Dittmer, Dipl.-Ing. Architekt  
Geschäftsführer

  
Mathias Görigk, Dipl.-Ing.  
Projektleiter

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Erfordernis der Aufstellung
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren
3. Planungsvorgaben
  - 3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)
  - 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
  - 3.3 Erschließung
4. Festsetzungen in der Satzung
  - 4.1 Allgemeine städtebauliche Situation
  - 4.2 Festsetzungen
5. Umweltauswirkungen und Grünordnung
  - 5.1 Umweltprüfung
  - 5.2 Umweltauswirkungen
  - 5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung

### 1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde OBling hat in seiner Sitzung vom 15. 08. 2018 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung "Weißig Oberdorf 2" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im OT Weißig das gesamte Flurstück. 752/1.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 752/1 der Gemarkung Weißig beabsichtigt auf dem Grundstück zwei weitere Einfamilienhäuser zu errichten.

Eine Parzellierung des Flurstücks in drei Parzellen ist beabsichtigt.

Die Größe des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung beträgt 2.370 qm.

Die westliche Begrenzung des Flurstücks 752/1 ist die Breite Straße. Östlich des Flurstücks sind Grünflächen und Wohnbebauung vorhanden.



Luftbild mit Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

### 1.2 Erfordernis der Aufstellung

Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt, einen geschlossenen Ortsrand auszubilden und insbesondere eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Erschließungssystems für die bauliche Entwicklung des OT Weißig zu ermöglichen.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 752/1 beantragte die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens zur Schaffung von Baurecht für zwei Einfamilienhäuser auf diesem Grundstück.

Die Gemeinde OBling hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

## **2. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Mit der Ergänzungssatzung (§34(4) Nr. 3 BauGB) regelt die Gemeinde für unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation neu.

Mit der Ergänzungs- oder Einbeziehungssatzung werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen

Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen; sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den möglicherweise vorhandenen Festsetzungen der entsprechenden Satzung bebaut werden.

Die Satzung wird aufgestellt, um im OT Weißig Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Für des Gebiet des Ortsteies Weißig liegt die Klarsteilungs- und Abrundungssatzung „Weißig Oberdorf“ vor.

Das gesamte Grundstück liegt im Außenbereich und wird durch diese Satzung nicht erfasst. Auch das bereits mit Baugenehmigung auf dem Flurstück 752/1 errichtete Einfamilienhaus befindet sich im Außenbereich.

### **3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes dominiert Grünland (Gartenland).

Im südlichen und westlichen Bereich sind Wohn- und Nebengebäude wie Gartenhäuser und Schuppen vorhanden.

#### Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Weißig und liegt am Übergang zur freien Landschaft.

Im Umfeld sind folgende Nutzungen vorhanden:

im Westen: Breite Straße anschließend landwirtschaftliche Fläche

im Norden: Breite Straße anschließend landwirtschaftliche Fläche

im Osten: Gartenland, Wohnbebauung

im Süden: Wohnbebauung

### **3.3 Erschließung**

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks erfolgt an die Gemeindestraße Breite Straße. Diese mündet in die Kreisstraße K 9226.

#### Trinkwasserversorgung

Eine trinkwasserseitige Erschließung erfolgt von der Breiten Straße aus.

Versorgungsträger ist die ewag Kamenz.

In der Breiten Straße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung 63x2,8 PE100. Für die Trinkwasserversorgung des Satzungsgebietes ist die Verlängerung dieser Leitung notwendig.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Gemeinde Oßling, zuletzt geändert am 30.09.2015.

Zur Schmutzwasserentsorgung sind Kleinkläranlagen auf den Grundstücken zu errichten.

Diese Für den Bau und Betrieb einer vollbiologischen KKA ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese muss bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden

Die Kosten für Herstellung, Betrieb und Wartung der Kleinkläranlage trägt der Grundstückseigentümer.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

#### Stromversorgung

Der Anschluss erfolgt von der Straße Breite Straße aus. Versorger ist die ENSO Netz GmbH.

#### Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann jederzeit über das Verteilnetz von der Breiten Straße aus gewährleistet werden.

Das Versorgungsunternehmen ist die Energieversorgung Schwarze Elster GmbH, Wittichenau.

#### Telekom

Eine Anbindung an Netz kann durch Verlängerung der vorhandenen Trasse in der Breiten Straße erfolgen.

### **4. Festsetzungen in der Satzung**

#### **4.1 Allgemeine städtebauliche Situation**

Die vorgesehene Bebauung stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung mit einzelstehenden Einfamilienhäusern sowie eine Abrundung des Ortsrandes dar.

#### **4.2 Festsetzungen**

Mit den Festsetzungen wird der Charakter des betreffenden umliegenden Gebietes grundsätzlich beibehalten.

In der Ergänzungssatzung sind folgende Festsetzungen enthalten:

- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Festsetzung zur maximale Überbaubarkeit des Grundstücks (40 %, Grundflächenzahl 0,4)
- Festsetzung der Nutzungsart (Wohnnutzung)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## **5. Umweltauswirkungen und Grünordnung**

### **5.1 Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung wie bei Bebauungsplänen ist bei dem Erlass einer Ergänzungssatzung nicht erforderlich.

### **5.2 Erläuterungen zum Umweltschutz**

Weißig ist ein Ortsteil der Gemeinde Oßling. Der Ort liegt ca. 7 km nördlich von Kamenz und ca. 3,5 km südöstlich von Bernsdorf. Weißig befindet sich im Osten des Naturraums der Königsbrück-Ruhlander Heiden. Der Ort liegt südlich des Fließgewässers Rote Wasser und nordöstlich einer größeren Teichlandschaft. Die mittleren Jahresniederschlagssummen liegen im Naturraum im Gebiet um Bernsdorf bei weniger als 620 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,8°C. Das Plangebiet selbst befindet sich im Norden des Ortes östlich der Breite Straße auf einer Höhe von ca. 170 – 175 m ü. NN. Innerhalb des 2.370 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches sollen zwei neue Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. 300 m<sup>2</sup> führt. Es bleiben der vorhandene Siedlungscharakter und große Freiflächen erhalten. Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Laut digitaler Bodenkarte (vgl. interaktive Karten des LfULG) werden die Leitböden im Bereich der Ergänzungssatzung von einem Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen; Lösslehm) gebildet. Dieser Boden hat laut den Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist das Fließgewässer „Rote Wasser“, das in einem Abstand von ca. 215 m nördlich des Geltungsbereiches der Satzung von Nordost nach Südwest fließt. Zwischen dem Roten Wasser und dem Geltungsbereich liegen eine Straße und Acker- und Grünflächen. Daher sind hier keine direkten Beeinträchtigungen zu erwarten. Infolge der Versiegelung von bisher zum Teil unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Das Grundwasser wird im Norden des Geltungsbereiches durch einen Porengrundwasserleiter in den vorhandenen Sanden und Kiesen geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Im Süden wird es durch einen Kluftgrundwasserleiter in einem Metamorphitgestein geführt. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird für das ganze Plangebiet laut HÜK 200 als ungünstig bewertet. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in das nördlich verlaufenden Rote Wasser kann das Fließgewässer durch das Vorhaben indirekt beeinträchtigt werden, weil sich dadurch die Abflussmengen erhöhen. Aufgrund der Gegebenheiten, der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt auf Flächen, die als Garten und Grünland genutzt werden. Nördlich schließen sich nach der Straße weitere Grünlandflächen an. Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung mit Grünflächen an den Geltungsbereich. Im Osten erstreckt sich eine weitere Grünlandfläche. Der gesamte Geltungsbereich der Satzung mit seinen intensiv bewirtschafteten Garten- und Wiesenflächen einen nachrangigen Biotopwert. Auf den Wiesen wachsen einige Laubbäume.

Im Süden des Grundstückes steht ein Wohnhaus mit einer Zufahrt und an der östlichen Grenze des Grundstückes stehen kleinere Nebengebäude und Schuppen. Aufgrund intensiver Bewirtschaftung und der angrenzenden Straßen sowie der Gebäude und der benachbarten Bebauungen ist das Satzungsgebiet vorbelastet und für störungsempfindliche Arten nur bedingt geeignet. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Gärten und Grünland) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich und die angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen geprägt. Das Umfeld des Satzungsgebietes wird im Westen, Süden und Osten eine lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung sowie im Norden durch große intensive bewirtschaftete Grünlandfläche bestimmt. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der umgebenden Gebäude und der vorhandenen sowie neu geplanten Eingrünung ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Umfeld des Geltungsbereiches gibt es keine Biotop, die als Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit §21 SächsNatSchG geschützt sind. Die im Osten des Ortes erstrecken sich Waldflächen, in denen als Lebensraumtyp ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald mit der LRT-Nummer 9170 kartiert wurde. Diese Waldflächen erstrecken sich in einem Abstand von ca. 335 m zum Satzungsgebiet.

In einer Entfernung von ca. 55 m befindet sich südlich des Geltungsbereiches das FFH-Gebiet „Teichgebiet Biehla-Weißig“ mit der Eu- Nr. 4650-304. Ebenfalls im Süden in einer Entfernung von ca. 55 m erstreckt sich das gleichnamige Vogelschutzgebiet „Teichgebiet Biehla-Weißig“ mit der Eu- Nr. 4650-451. Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt auch im Süden und hat den gleichen Abstand. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Biehla-Weißig“ mit der Schutzgebietsnummer d 06. Eine Beeinträchtigung des geschützten Lebensraumtyps und der Schutzgebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu dessen Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Siedlungsflächen und Grünflächen ausgeschlossen werden.

### **5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**

Durch die geplante Überbauung geht zwar potentieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Im Rahmen der Bebauung wird es zu Baumfällungen kommen. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten unbebauten Flächen als Gärten gestaltet und genutzt werden.

Auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, sollen 3 Obstbäume gepflanzt werden. Die Gesamtfläche dieser Maßnahmen hat eine Größe von ca. 220 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Neupflanzung von Obstbäumen erfolgt eine Aufwertung dieser Bereiche. Durch diese Maßnahme werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, gemindert und Eingriffe kompensiert. Die Wiesenflächen sind 2x jährlich zu mähen und als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dies führt zu einer Aufwertung der Wiesenflächen gegenüber der aktuellen Nutzung.

Die Maßnahme dient der äußeren Eingrünung des Satzungsgebietes und bietet mit den Anpflanzungen und der Extensivierung der Grundfläche potentielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Aufgrund der geringen Größe der Maßnahmenfläche sind zusätzlich mindestens 9 weitere Obstbäume auf externen Maßnahmenflächen innerhalb der Gemeinde Oßling zu pflanzen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten.