

Planunterlagen
zur
Ergänzungssatzung „Lindenweg Weißkeißel“
der Gemeinde Weißkeißel
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- Planzeichnung (Teil A)**
- 1 - Textliche Festsetzungen Teil (B)**
Verfahrensvermerke
 - 2 - Begründung**

2- Begründung

ERGÄNZUNGSSATZUNG
„Lindenweg Weißkeißel“
der Gemeinde Weißkeißel

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Landkreis Görlitz

Gemeinde Weißkeißel

BEGRÜNDUNG

vom 03.09.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Plangrundlage	4
3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	5
4. Verfahrensablauf nach dem BauGB.....	8
5. Planungsbindungen.....	9
5.1 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien - 2. Gesamtfortschreibung.....	9
5.2 Landesentwicklungsplan.....	9
5.3 Flächennutzungsplan.....	10
6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	11
6.1 Ergänzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).....	12
7. Umwelt- und Landschaftsschutz	15
7.1 Bestandsbeschreibung	15
7.2 Schutzgebiete und Biotope	17
7.3 Wald.....	19
7.4 Boden und Geologie	19
7.5 Hydrologische Verhältnisse	20
7.6 Natürliche Radioaktivität.....	20
8. Denkmalschutz / Archäologie	21
9. Immissionsschutz	21
10. Erschließung.....	22
10.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	22
10.2 Medien.....	22
10.3 Abwasser	22
10.4 Niederschlag / Grundwasser	22
10.5 Abfallentsorgung	23
11. Sonstige Belange	23
12. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen	24
13. Eigentumsverhältnisse und Liegenschaften	24
14. Begründung zu den Textliche Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen	24
15. Zusammenfassung.....	27
16. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1: Städtebaul. Darstellung - Variante zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern	7
Abb.: 2: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des Vorhabenstandortes	10
Abb.: 3: Fläche des Bereiches der Ergänzungssatzung.....	12
Abb.: 4: Darstellung der Waldflächen	19
Abb.: 5: Darstellung der Denkmale	21

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landesrecht

- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S.229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S.503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S.285) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtung weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der Katasterbestand mit amtlichen Liegenschaftskatasterinformationen. Eine Vermessung des Plangebietes gibt es nicht. Grundlage für die Darstellungen bildeten das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und die Vor-Ort-Besichtigung im August 2025. Die Satzung ist im Maßstab 1: 1.000 ausgefertigt.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung von 3 Baugrundstücken (Variante der Anordnung der Baugrundstücke siehe Abb. 1) auf den Flurstücken 165/8 und 164/2 der Gemarkung Weißkeißel Flur 2, welche direkt an der Straße „Lindenweg“ in Weißkeißel angrenzen.

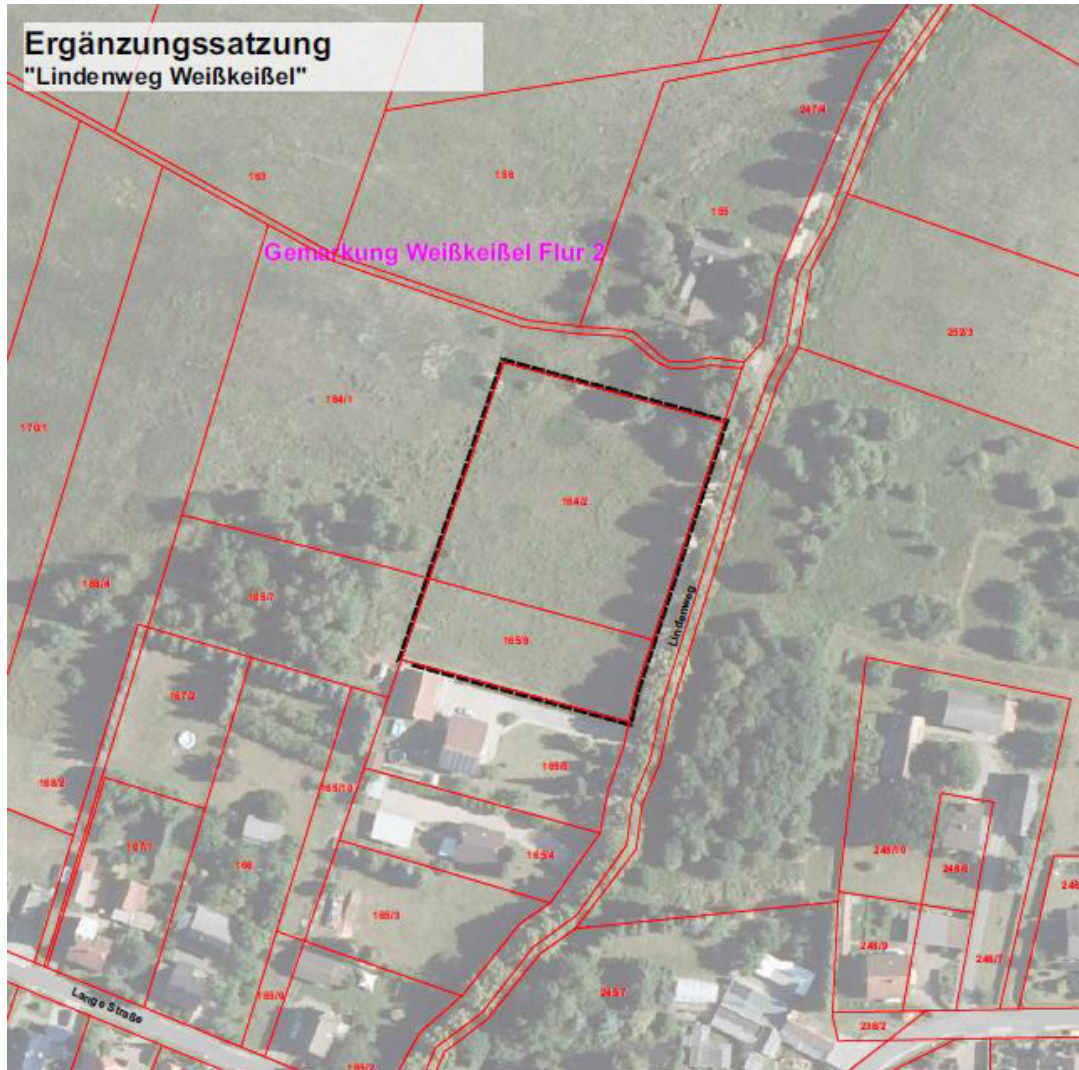


Abb.: 1: Lageplan mit Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

Entgegen dem ursprünglichen Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss wird dieser nun um Teilflächen der Flurstücke 164/1; 163 sowie 155 Gemarkung Weißkeißel Flur 2 in Richtung Norden erweitert, da sich auf dem Flurstück 155 das letzte Wohnhaus an der Straße befindet (siehe Abb. 2). Diese Erweiterung generiert die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde Weißkeißel.

Somit sind die Flächen für die Neubebauung von zwei Seiten mit Bestandsbebauung umgeben. Bei den Fläche selbst handelt es sich um wirtschaftlich genutzte Wiesen mit angegliedertem Gehölzbestand im Nordosten und einem bebauten Grundstück (Flurstück 155 Gemarkung Weißkeißel Flur 2). Östlich des Lindenweges verläuft eine Baumreihe.

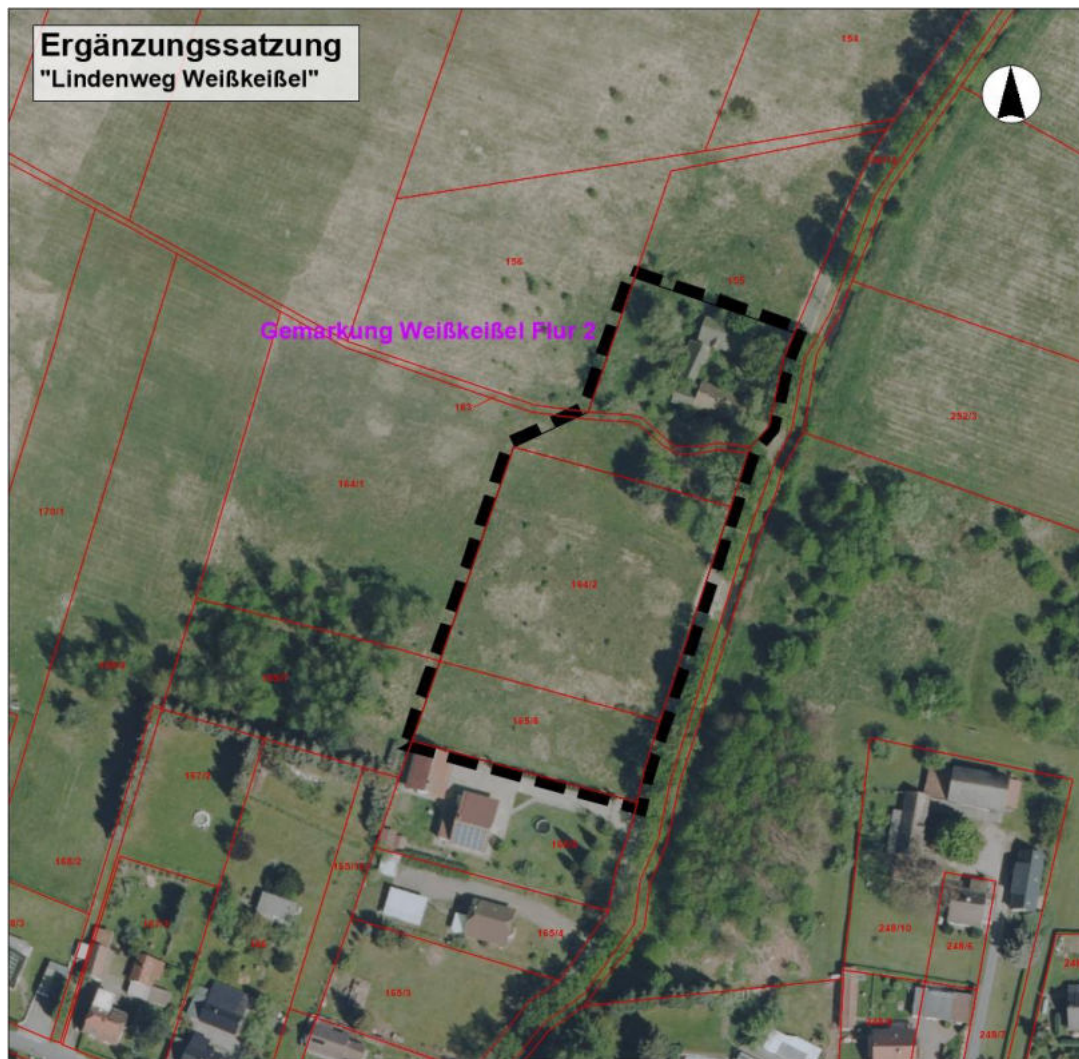


Abb.: 2: Plan mit geändertem Geltungsbereich

Die entsprechende Beschlussfassung zur Änderung des Geltungsbereiches wird durch die Gemeinde mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgenommen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung erforderlich, da die geplante Entwicklungsfläche und das bestehende Wohngrundstück derzeit dem Außenbereich zugeordnet werden.

Mit der Ergänzungssatzung „Lindenweg Weißkeißeil“ möchte die Gemeinde Weißkeißeil folgendes regeln:

1. Ergänzung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) von Weißkeißeil.
2. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die maßvolle, städtebauliche Entwicklung von Weißkeißeil.
3. Gestaltung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrandes von Weißkeißeil, welcher sich in seiner Eigenart an der näheren Umgebung orientiert.
4. Treffen einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Gestaltung der Grundstücke und Gebäude.

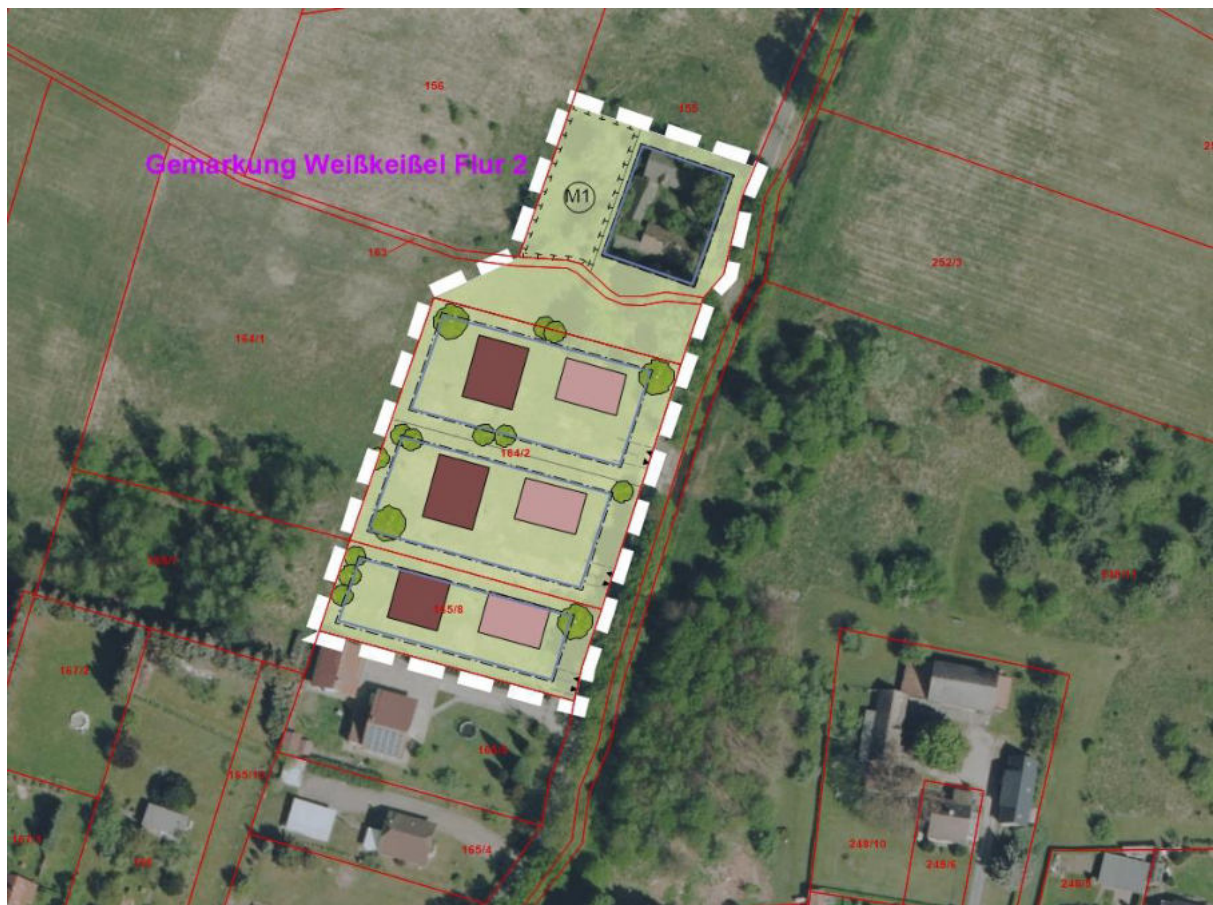


Abb.: 3: Variante zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit je einem Nebengebäude – Grundlage Vorhabenträger (Quelle: Luftbild Geoportal Sachsen)

4. Verfahrensablauf nach dem BauGB

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

Es sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und 3 sowie Satz 2 BauGB sowie § 10 Abs.3 BauGB anzuwenden.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden.

Der Satzung ist entsprechend § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB eine Begründung beizufügen, in der Angaben zum Stand des Verfahrens, zu den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie zum naturschutzrechtlichen Eingriff und dem Umgang damit in der Abwägung sowie zum Ausgleich darzulegen sind. Für die Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Die Umweltprüfung ist, wie auch der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB entbehrlich; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Folgende Verfahrensschritte werden bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lindenweg Weißkeißel“ durchgeführt:

1. Aufstellungsbeschluss: 30.01.2025
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 24.02.2025
3. Änderungs-, Entwurf- und Auslegungsbeschluss: __.__.2025
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs-, Entwurf- und Auslegungsbeschlusses: __.__.2025
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslage: __.__.2025 bis zum __.__.2025
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom: __.__.2025
7. Abwägungsbeschluss: __.__.2025
8. Satzungsbeschluss: __.__.2025

5. Planungsbindungen

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind

- im **Landesentwicklungsplan Sachsen** der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013) und
- in der zweiten Gesamtfortschreibung des **Regionalplanes Oberlausitz – Niederschlesien** vom 26.10.2023 dargestellt.

5.1 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien - 2. Gesamtfortschreibung

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen ausgestaltet und räumlich konkretisiert.

Entsprechend den Darstellungen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans sind folgende Ziele für den Bereich des Satzungsgebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sowie für die Gemeinde Weißkeißel festgelegt:

- Raumstruktur - die Gemeinde Weißkeißel zählt als Gemeinde im ländlichen Raum mit der besonderen Gemeindefunktion - Verteidigung
- Raumnutzung – für das Satzungsgebiet bzw. die direkt angrenzende Umgebung wurden keine Ausweisungen in der Karte vorgenommen
- Landschaftspflege, -sanierung und –entwicklung - das Satzungsgebiet wird als Gebiet mit potentiell großer Erosionsgefährdung durch Wind ausgewiesen
- Integriertes Entwicklungskonzept – Erhaltung unzerschnittener verkehrssarmer Räume (UZVR), Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft, Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens von Böden, Schutz vor Winderosion, Erhaltung hoher Grundwasserneubildungsraten, Abbau vorhandener/Verhütung künftiger Schadstoffkontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten

Berücksichtigung der raumordnerischen Belange in der Bauleitplanung:

- die Flächen des Satzungsgebietes liegen außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten

5.2 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Weißkeißel zählt laut Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) zu den Gemeinden im ländlichen Raum (Karte 1 – „Raumstruktur“) ohne zentralörtliche Einstufung.

Weiterhin zählt sie laut Karte – „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ zum grenznahen Gebiet und Bergbaufolgelandschaften (Braunkohle).

Ebenso befindet sich die Gemeinde Weißkeißel im Sorbischen Siedlungsgebiet.

Im Landesentwicklungsplan wurden folgende Ziele der Raumordnung benannt, welche u.a. bei der Planung zu berücksichtigen sind:

- Z 2.2.1.3 - Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4 - Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6 - Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden

mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

- Z 2.2.1.9 - Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Berücksichtigung der raumordnerischen Belange in der Bauleitplanung:

→ Festsetzung des Baugebietes direkt anschließend an bestehende Bebauung (verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden)

5.3 Flächennutzungsplan

In der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L. mit den Mitgliedsgemeinden Weißwasser (Bela Woda) und Weißkeißel (Wuskidz) aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft/ Grünland dargestellt.

Gemäß § 34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es eine grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Dies trifft auf die Satzung zu, wenn der Geltungsbereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschlossen bzw. erschließbar ist. Dazu ist nicht zwingend erforderlich, dass die Satzung aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird.

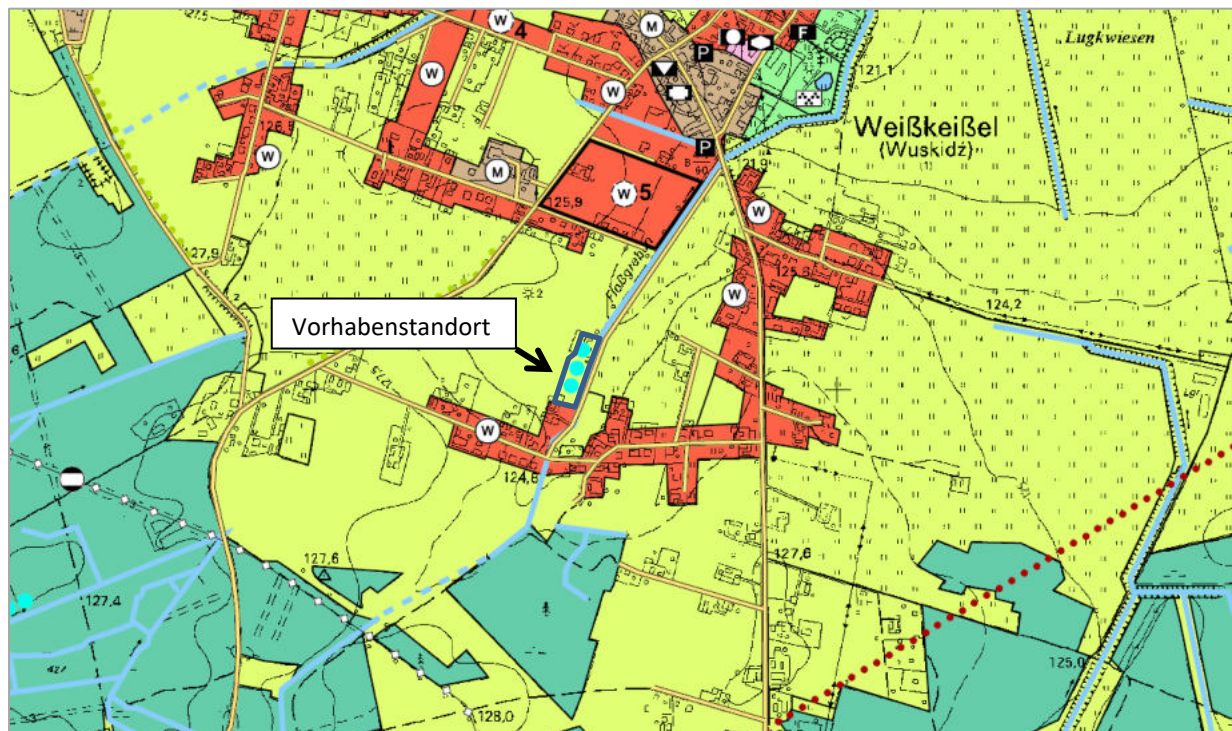


Abb.: 4: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des Vorhabenstandortes (Quelle: Stadtverwaltung WSW)

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/ O.L. in einem Änderungsverfahren. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Weißkeißel“ wurde durch den Gemeinderat am 25.04.2024 gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen den Flächennutzungsplan nach § 8, Abs. 3, S.1 BauGB im Parallelverfahren anzupassen. Im Zeitraum 15.04.2025 bis 16.05.2025 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Ergänzungssatzung „Lindenweg Weißkeißel“ befindet sich in der Gemeinde Weißkeißel, welche seit 1997 zur Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/ O.L. zählt.

In der Gemeinde Weißkeißel ist die Streusiedlungsbebauung charakteristisch, in der die Gehöfte als Ausbauten über größere Flächen verteilt sind, besonders in den Wohnstandorten im Außenbereich. Im Ortskern ist der Siedlungscharakter ausgeprägt, auch wurden aufgrund reger Bautätigkeit in den letzten Jahren mehrere Straßenbereiche durch Lückenbebauung verdichtet. Damit erhöhte sich der Zentrumscharakter strukturell und optisch, hier befinden sich auch die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Gemeinde befindet sich südöstlich der Stadt Weißwasser/ O.L. und ist über die Bundesstraße 115 zu erreichen, welche durch die Ortschaft verläuft. Südwestlich in einem Abstand von 2,8 km zur Ortsmitte verläuft die Bahnstrecke Görlitz – Cottbus.

Die Ergänzungssatzung „Lindenweg Weißkeißel“ liegt in einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich der Ortsmitte der Gemeinde Weißkeißel, westlich des Lindenweges und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 164/2 und 165/8, Gemarkung Weißkeißel, Flur 2 sowie Teilflächen der Flurstücke 155; 163 sowie 164/1 Gemarkung Weißkeißel Flur 2. Das Gebiet hat entsprechend dem Auszug der digitalen Liegenschaftskarte eine Gesamtgröße von ca. 7.358 m².

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab M 1:1.000.

Das Satzungsgebiet selbst ist derzeit eine Wiese welche landwirtschaftlich genutzt wird mit im Nordosten angegliederten Gehölzflächen und dem letzten Wohngrundstück mit Baumbestand am Lindenweg. Begrenzt wird das Satzungsgebiet wie folgt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen
- im Osten: durch den Lindenweg
- im Süden: durch Bestandsbebauung
- im Westen: durch einen Gehölzbestand im Süden und nördlich anschließend landwirtschaftlich genutzte Grünflächen

Hinsichtlich der Topographie stellt sich das Gelände relativ eben dar. Es fällt von Süden nach Norden leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt hierbei ca. 20 cm.

6.1 Ergänzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)



Abb.: 5: Fläche des Bereiches der Ergänzungssatzung

Im Geoportal des Landkreises Görlitz ist ersichtlich, dass es für die Gemeinde Weißkeißel eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung gibt. Diese wurde vom Regierungspräsidium Dresden genehmigt. Aus dieser geht hervor, dass das Grundstück 165/8 Gemeinde Weißkeißel Flur 2 von dieser Satzung überlagert ist.

Im Ergebnis eines Antrages auf Vorbescheid für die Flächen, wurde durch den Landkreis Görlitz - Bauaufsicht mitgeteilt, dass die rechtskräftige Innenbereichs- und Abrundungssatzung unmittelbar auf dem Flurstück 165/5, welches südlich angrenzt, endet.

Somit liegen die Flächen entsprechend im Außenbereich. Die Satzung ermöglicht die Ergänzung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind sowie die Vereinbarung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Ziel der Satzung ist es, für die Ergänzungsflächen erstmalig Baurecht zu schaffen. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine Teilfläche der Ergänzung stellt ein Areal mit einer Größe von 4.979 m² dar, welches seit Jahren als Grünland genutzt wird. Dieser Teilbereich soll für die Errichtung von maximal drei Wohngebäuden mit jeweils einem Nebengebäude zur Verfügung stehen.

Im nördlichen Bereich angrenzend befindet sich das letzte Wohngrundstück am Lindenweg. Dieses verfällt langsam, da es unbewohnt ist. Direkt westlich angrenzend befindet sich die Restfläche einer Streuobstwiese. Das Wohngrundstück soll baurechtlich eine Sicherung erfahren. Die gegenüberliegenden Grundstücke sind Grün- und Freiflächen mit Gehölzbestand. Südlich an der Satzungsfläche setzt sich die Bebauung auf den Flurstücken 165/5, 165/4 und 165/3 fort.

Bei der Satzung wurden die Flurstücke 164/2 sowie 165/8 komplett in den Geltungsbereich einbezogen. Die restlichen Flächen setzen sich aus Teilflächen der Flurstücke 163 und 164/1 (Nutzung als Grünland mit Gehölzbestand) dem südlichen Teilbereich des Flurstücks 155 (Nutzung als Wohngrundstück und Streuobstwiese) zusammen. Die Satzungsfläche weist somit eine Gesamtgröße von 7.358 m² auf.

Vom Lindenweg wurde die Baugrenze um 6 m, für die Errichtung der Neubauten, in Richtung Westen zurückgesetzt.

Die Baugrenze im Westen wurde entsprechend der Flucht des südlich gelegenen Gebäudes verortet.

Für das Bestandsgrundstück im Norden wurde die Baugrenze um den bestehenden Dreiseithof gelegt. Dabei wurde auch die westlich angrenzende Streuobstwiese beachtet. Diese wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Bebauung der Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung. Pro Flurstück ist lediglich eine Neubebauung mit je einem Nebengebäude beabsichtigt.

Im Einzelne lassen sich die freien Teilfläche wie folgt bebauen:

Flurstück 165/8: Straßenfrontbreite 22 m – 1 Baugrundstück

Flurstück 164/2: Straßenfrontbreite 60 m – 2 Baugrundstücke (*Teilung des Flurstückes angedacht*)

Somit stehen insgesamt 3 Neubaugrundstücke zur Verfügung. Die Satzung gibt vor, dass sich die Neubebauung an der umgebenden Bestandsbebauung nach Art und Maß einfügen muss. Hier sind es vor allem Gebäude, welche einer Wohnnutzung unterliegen. Bei der Ausweisung handelt es sich um eine langfristige Entwicklungsperspektive der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/O.L. mit den Mitgliedsgemeinden Weißwasser (Bela Woda) und Weißkeißel (Wuskidz) ist aus dem Jahr 2006. Bei einem FNP wird von einem Entwicklungshorizont von 15 bis 20 Jahren ausgegangen (Flächennutzungsplanung).

In der Begründung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Weißwasser/ O.L. (2006) sind folgende Entwicklungsziele der Gemeinde Weißkeißel aufgeführt:

- „Die Siedlungsstruktur in Weißkeißel sollte hinsichtlich des Erhaltes des historischen Ortsbildes nicht verfremdet werden (sh. auch ÖEK Weißkeißel, 2004). Neue Wohnbauflächen für Eigenheime sind auf die Bereiche der B-Pläne zu beschränken sowie auf kleinere straßenbegleitende Lückenergänzungen an bereits erschlossenen Straßen.“
- „In den Kapiteln Text Pkt. 6 - Bevölkerung und Pkt. 7 - Wohnraum wurde deutlich, dass in den Gemeinden Weißwasser und Weißkeißel in den kommenden Jahren keine Wohnbauflächen infolge von Bevölkerungsentwicklung bzw. von Zuzügen benötigt werden. Die Ortsteile sollen jedoch die Möglichkeit zur Fortsetzung der Eigenentwicklung erhalten.“

Durch die Bereitstellung von Bauland besteht die Chance, die Abwanderung, insbesondere von jungen Familien zu reduzieren und somit der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen, welche einen Bevölkerungsrückgang bis 2040 von 90 bis 120 Einwohnern für die Gemeinde prognostiziert, ein wenig entgegen zu wirken.

Bauflächenbedarf zur Eigenentwicklung

Bautätigkeit

Tab.: Übersicht über die Bautätigkeit in der Gemeinde von 2019 - 2023

Weißkeißel			
	Baugenehmigung (Wohngebäude)	Baugenehmigung (Nicht-Wohngebäude)	Bestand an Wohngebäuden
2019	1	2	482
2020	2	1	484
2021	1	-	484
2022	1	1	485
2023	3	-	-

Durchschnitt 5 Jahre 1,6

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Der Eigenbedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich unter anderem aus den Baugenehmigungen zum Wohnen der letzten Jahre ableiten (siehe Tab).

Trotz Bevölkerungsrückgang ist aus der Übersicht zur Bautätigkeit in der Gemeinde ersichtlich, dass nach wie vor eine Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten zu verzeichnen ist.

Das Mengengerüst für den Bauflächenbedarf innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes (10 – 15 Jahre) bezieht sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten fünf Jahre.

Beispielsweise wurden in den Jahren 2019 bis 2023 in der Gemeinde Weißkeißel insgesamt 8 Bauanträge und Bauanzeigen für Wohngebäude eingereicht (siehe Tab.). Dies entspricht im Durchschnitt ca. 1,6 Bauanträgen pro Jahr. Im Planungshorizont von 15 Jahren könnte die Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung maximal 24 Baugrundstücke als Planungsflächen ausweisen.

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht somit die Ausschöpfung des Wohnbaupotentials der Gemeinde Groß Düben ohne unzumutbare Belastungen für die freie Landschaft und den Naturraum. Durch die Ausnutzung von Innenbereichsgrundstücken wird dem Grundsatz der Entwicklung von Innenbereichsflächen vor Außenbereichsflächen Rechnung getragen.

Innerhalb der Satzungsfläche soll sich die Neubebauung an der bestehenden Bebauung orientieren. Dazu zählt die Flucht der Gebäude hin zum rückwärtigen Raum (freie Landschaft im Westen).

Detailliertere baurechtliche Festsetzungen als die unter Pkt. 13 erläuterten, werden in der Satzung nicht getroffen, da keine städtebauliche Überregulierung erfolgen soll und im Rahmen der Baugenehmigungserteilung das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB geprüft und beurteilt wird.

7. Umwelt- und Landschaftsschutz

7.1 Bestandsbeschreibung

Laut Geoportal des Landes Sachsen – Feldblockdaten wird der nördliche Bereich des Flurstückes 164/2 sowie eine Teilfläche des östlichen Areals des Flurstückes 164/1 landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die südlichen Satzungsflächen stellen ebenfalls Grünland dar. Der nördliche Satzungsbereich wird durch einen Dreiseithof mit Gehölzbestand definiert.

Innerhalb der Satzung befinden sich versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen innerhalb des Teilbereiches des Flurstückes 155 – Wohngrundstück im Norden. Diese Bereiche innerhalb des Satzungsgebietes bedürfen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Für die anderen Flächen sind die Eingriffsregelungen des § 1a BauGB sowie die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) anzuwenden.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Situation des Naturhaushalts der einzelnen Teilflächen anhand seiner Bestandteile nach § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB vor und nach der Umsetzung der Planung eingeschätzt.

Bestandteile des Naturhaushalts (§1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	Beschreibung	Unterschied Bestand/Planung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Im Bereich des Plangebietes sind aufgrund der teilweise landwirtschaftlichen Nutzung - Grünland auf ca. 0,5 ha) - keine wertvollen Lebensräume von Pflanzen/Tieren oder eine umfangreiche Artengemeinschaft zu erwarten. Die angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen sind an den Grundstücksgrenzen meist mit standortfremden Gehölzen eingegrünt. Mit den Gehölzflächen und der in Resten vorhandenen Streuobstwiese sind wertvolle Lebensräume vorhanden. Die Streuobstwiese bleibt in ihrer jetzigen Bestandsgröße von ca. 610 m² erhalten, ebenso die vorhandenen Gehölze. Die Umwandlung der Grünflächen in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freifläche bedeutet differenziertere Lebensräume und in Bezug auf die festgesetzten Ausgleichspflanzungen eine Steigerung der standortheimischen Artenvielfalt.	Mittlere Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Der Boden wird während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stark mechanisch beeinträchtigt. Weiterhin werden Baulücken innerhalb der Bestandsbebauung genutzt. Die Umwandlung in Wohngrundstücke mit Gärten und Freiflächen führt zu einer anteiligen Versiegelung des Plangebietes, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	Mittlere Beeinträchtigung
Wasser	Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden. Parallel zum Lindenweg, verläuft östlich der Floßgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Der Entzug von Grünflächen zugunsten einer Wohnnutzung führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Grundwasserhaushalt, der durch Festsetzungen minimiert und durch Pflanzfestsetzungen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert wird.	Geringe Beeinträchtigung
Luft und Klima	Gegenwärtig sind im Plangebiet und in der Umgebung landwirtschaftliche Emissionen	Geringe Beeinträchtigung

	vorhanden. Im Zuge der Planumsetzung werden die rückwärtigen zum Außenbereich gerichteten Grundstücksflächen durch Hecken und Bäume begrünt. Dadurch findet eine Abgrenzung der Wohnbebauung zu den jeweiligen Emissionen der angrenzenden Landwirtschaftsflächen statt. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung und der zeitlich versetzten Errichtung neuer Häuser sind keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	
Landschaft und Landschaftsbild	Die Plangebietsfläche wird als Freifläche wahrgenommen. Die Errichtung neuer Wohngebäude an der Straße, deren Höhe und Gestaltung sich am Bestand orientiert, wirkt nicht negativ auf das Landschaftsbild.	Mittlere Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug von Grünflächen zugunsten einer Wohnnutzung führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Boden, der durch Festsetzungen minimiert und durch Pflanzfestsetzungen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert wird.	Mittlere Beeinträchtigung

Zusammenfassend sind durch die Planung, aufgrund des teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Charakters des Plangebietes, geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu erwarten.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichmaßnahmen (siehe Pkt. 13), den Erhalt der bestehenden Streuobstwiese mit einer Größe von ca. 610 m² durch Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Gehölze, kann der Eingriff in Natur und Landschaft verringert werden.

7.2 Schutzgebiete und Biotope

Auf Flächen der Satzung, auf dem Flurstück 155 befindet sich, laut Geoportal des Landkreises Görlitz ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form einer Streuobstwiese (Reste) mit einer Flächengröße von ca. 5.831 m².

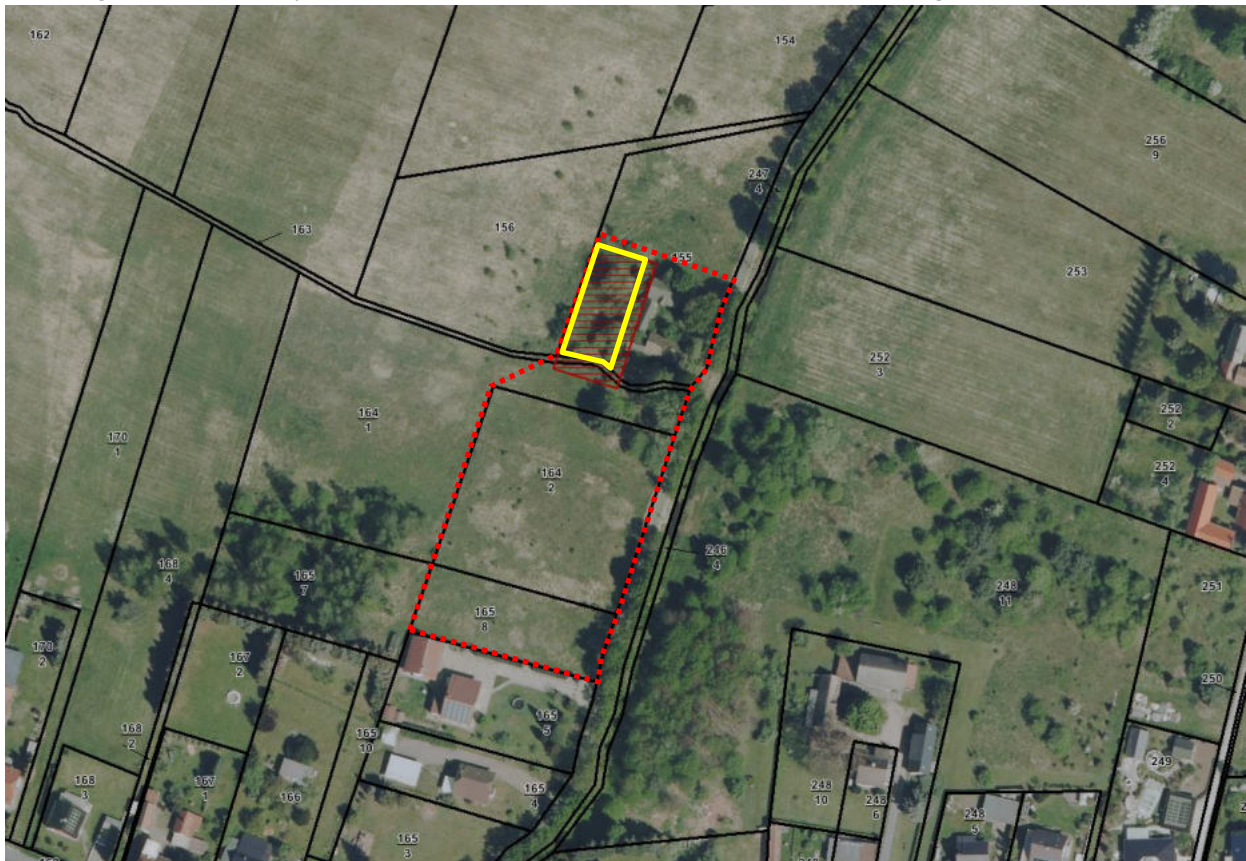


Abb.: 6: Lage des gesetzlich geschützten Biotops – Reste Streuobstwiese (Quelle Geoportal Landkreis Görlitz) mit Darstellung Satzungsfläche

Beim Nachmessen im Portal stellte sich heraus, dass die Fläche nur eine Größe von 840 m² darstellt. Im Luftbild ist erkenntlich, dass die Fläche der Streuobstwiese über das Bestandsgebäude gezogen und im Süden ist die landwirtschaftliche Nutzung zu erkennen ist. Somit ist eine Streuobstwiese auf maximal ca. 610 m² ersichtlich (siehe Abb.: 4 gelbe Markierung). Die vorhandenen Flächen der Streuobstwiese müssen erhalten bleiben und sind zu schützen und zu pflegen.

Innerhalb der Satzungsfläche ist daher ein naturschutzrechtlich besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft - gesetzlich geschütztes Biotop - betroffen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Um einen dauerhaften Erhalt des Biotops zu gewährleisten und die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vollumfänglich zu beachten, wird eine Festsetzung der Fläche als Schutzobjekt, dessen Überbauung grundsätzlich verboten ist, getroffen.

Dabei wird das eigentliche Biotop mit einer Größe von ca. 610 m² als Maßnahmenfläche deklariert.



Abb.: 7: Ausweisung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Über Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ist nichts bekannt.

Die nächstliegenden Schutzgebiete zum Satzungsgebiet sind:

- Naturschutzgebiet – Hammerlugk (D87), Entfernung 1,2 km nördlich
- Landschaftsschutzgebiet – Braunsteich (d 63), Entfernung 2,1 km nordwestlich
- FFH – Gebiet Wälder und Feuchtgebiete bei Weißkeißel (4453-304), Entfernung 1,2 km nord/nordöstlich
- SPA – Gebiet Muskauer und Neustädter Heide (4552-452), Entfernung 1,9 km südöstlich

Aufgrund der Lage und Entfernung gegenüber dem Geltungsbereich sowie der Art und geringen Intensität der zu erwartenden Projektwirkungen sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Netzes Natura 2000 und der Schutzgebiete erkennbar. Die Voraussetzungen für die Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind somit gegeben.

7.3 Wald

Im Plangebiet bzw. direkt angrenzend befindet sich kein Wald im Sinne § 2 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).



Abb.: 8: Darstellung der Waldflächen (Quelle: Geoportal Sachsen)

7.4 Boden und Geologie

Unter Auswertung der digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de>, Stand August 2025) wird der Boden im Plangebiet zusammengefasst wie folgt charakterisiert:

1. Leitbodenform: reliktscher Wechsel-Gley aus fluvilimnogenem Sand
2. Substrateinheit: Böden aus Hochflutablagerungen
3. Vernässungsstufe: leicht - mäßig vernässt
4. Puffer für Schadstoffe: gering
5. Wasserspeichervermögen: hoch
6. Erodierbarkeit: gering
7. Natürlich Bodenfruchtbarkeit: gering

Entsprechend des vorgefundenen Zustandes des Plangebietes sind derzeit keine Versiegelungen anzutreffen.

7.5 Hydrologische Verhältnisse

Zur Angabe der Bestandssituation des Wasserhaushaltes innerhalb sowie angrenzend des Vorhabenstandortes wurden die digitalen Daten des Landkreises Görlitz (Quelle: <https://gis-lkgr.de>, Stand: August 2025), des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de>, Stand: August 2025) ausgewertet. Folgende Aussagen können getroffen werden:

Gewässereinzugsgebiet

Die Flächen werden dem Gewässereinzugsgebiet des Floßgrabens – Haupteinzugsgebiet der Lausitzer Neiße - zugeordnet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Floßgraben verläuft ca. 9 m östlich des Planareals auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Lindenweges. Beim Floßgraben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

Trinkwasserschutz- und Grundwasserschutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

Grundwasser / Grundwassermessstellen / Brunnen

Das Plangebiet liegt laut der Karte Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien innerhalb des Grundwasserabsenkungsgebietes des Braunkohlenbergbaus (gemäß Zuarbeit LEAG, LMBV 2021).

Daher unterliegt der Grundwasserstand im Plangebiet seit Beginn der tagebaulichen Tätigkeit einer Beeinflussung.

In der Fläche des Satzungsgebietes selbst befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Eine Grundwassermessstelle (Grundwasserbeobachtungsrohr) befindet sich nördlich in ca. 1,66 km Entfernung. Die Messstelle existiert seit 1986.

Nr. 4454B0080 Weißkeißel, Nochten (Messstellenbündel)

- mit einer Geländehöhe von 128,80 m ü. DHHN92
- der letztmalig gemessene Grundwasserstand (11.07.2025) betrug 13,29 m unter Geländeoberkante
- im Mittel betrug der Grundwasserstand 13,91 m unter Geländeoberkante
- der höchste gemessene Grundwasserstand war 8,95 m unter Geländeoberkante
- der niedrigste gemessene Grundwasserstand war 17,95 m unter Geländeoberkante

Aktuelle Entwässerungssituation des anfallenden Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der unversiegelten, offenen Bodenflächen versickert derzeit vor Ort.

7.6 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Gemäß der Karte „Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft“ der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft ist für die Gemeinde ein Wert von $\leq 20 \text{ kBq/m}^3$ ausgewiesen. Diese zählt zu den geringsten in Sachsen.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

8. Denkmalschutz / Archäologie



Abb.: 9: Darstellung der Denkmale (Quelle: Geoportal Sachsen)

Aktuell sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Geltungsbereich der Satzung bekannt.

Nördlich im Plangebiet befindet sich ein erfasstes Einzeldenkmal. Hierbei handelt es sich um das Denkmal:

- Obj.-Dok.-Nr. 09276477
Schrotholzwohnhaus und drei Seitengebäude eines Vierseithofes sowie Backofenbau; baugeschichtlich und sozialgeschichtlich von Bedeutung (Datierung: vor 1850 – Vierseithof)

Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Werden bei Bodenerarbeiten dennoch Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 SächsDSchG angezeigt werden.

9. Immissionsschutz

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die ländlich geprägte Umgebung ein, so dass während der Errichtung Störungen durch Baumaßnahmen und während der Nutzung keine Störwirkungen auf andere Nutzungen zu erwarten sind. Immissionen in das Plangebiet sind durch den Lindenweg („Anliegerstraße“) zu erwarten. Bedingt können durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Flächen geringfügige Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Erhebliche Störwirkungen sind jedoch weder ausgehend von der Satzungsfläche auf benachbarte Gebiete, noch auf die Nutzung aus der maßgeblichen Umgebung zu erwarten.

10. Erschließung

10.1 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehrstechnisch wird die Fläche von der Bundesstraße B 115 von Görlitz aus über die Lange Straße und den Lindenweg bzw. von Weißwasser aus über die B 115 und direkt über den Lindenweg erschlossen. Bei allen Straßen handelt es sich um öffentlich gewidmete Straßen.

Durch die Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles um den Geltungsbereich kommt es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs innerhalb der Straßen.

Eine erhebliche Erhöhung der Verkehrsströme sowie Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs ist vorhabenbedingt aufgrund der zeitlich verzögerten Bebauung nicht zu erwarten.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Fußläufig (Entfernung ca. 600 m) sind vom Plangebiet zwei Bushaltestellen an der B 115 erreichbar. (Weißkeißel - Lange Straße, Weißkeißel - Mitte). Die Haltestellen werden vom Omnibusverkehr Oberlausitz (OVO) mit den Linien 72 (Weißwasser- Weißkeißel- Rietschen- Reichwalde) und 73 (Weißwasser- Weißkeißel- Sagar– Lodenau) angefahren.

10.2 Medien

Die Fläche des Satzungsgebietes kann medientechnisch erschlossen werden. Anschlussmöglichkeiten für Strom (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom GmbH), Trinkwasser (Kommunale Versorgungsgesellschaft Lausitz mbH), Gas (Stadtwerke Weißwasser) und Telekommunikation (Dt. Telekom Technik GmbH) sind vorhanden.

Die standortkonkrete Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Fläche des Plangebietes erfolgt innerhalb der förmlichen Beteiligung in Abstimmung mit den Medienträgern.

Vorhandene Kabel und Leitungen sind bei Bauvorhaben zu schützen bzw. zu sichern. Vor den Bauarbeiten sind die jeweiligen Medienträger zu kontaktieren und entsprechende Auskünfte zu Lage der Medien einzuholen.

10.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung zentraler Bereiche der Ortslage Weißkeißel erfolgt in die gemeindeeigene Pflanzkläranlage. Ein Anschluss an die Kläranlage Weißwasser ist geplant. Aufgrund der zersplitterten Bebauung erfolgt für einen Großteil der Gemeinde eine dezentrale Entsorgung über individuelle Entwässerungsanlagen.

Entsprechend der Auskunft der Stadt Weißwasser erfolgt die Abwasserverbringung der südlich angrenzenden Flurstücke zentral.

Ob die Möglichkeit besteht die Satzungsfläche an das bestehende zentrale Entsorgungsnetz anzubinden muss durch den Betreiber des Abwassernetzes benannt werden.

Wenn dies nicht möglich ist wird der Vorhabenstandort abwassertechnisch dezentral erschlossen. Dementsprechend ist im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung des Satzungsgebietes der Bau einer biologischen Kleinkläranlage notwendig, dessen Kapazität sich an der beabsichtigten Wohnbebauung bemessen wird.

10.4 Niederschlag / Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit im Satzungsgebiet versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird entsprechend der Boden- und Grundwasserverhältnisse und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 SächsWG am Vorhabenstandort zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß dem Merkblatt DWA-

A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Sofern die Untergrundverhältnisse keine Versickerung zulassen, sind dem Bauantrag ggf. erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung beizufügen.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a. hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen und dem Wasserversorger (Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH) anzuzeigen.

Hinweis:

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz und dem Wasserversorger anzuzeigen.

Entsprechend § 13 Abs. 4 TrinkwV haben sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat und im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 installiert sind, den Bestand dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

10.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Weißkeißel, erfolgt über die Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft mbH (NEG), Betriebsstätte Weißwasser. Der Anschluss an die Abfallentsorgung im Plangebiet ist über die bestehenden Erschließungsstraßen gegeben.

Die für den Landkreis Görlitz geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung sind zu beachten.

Hinweise:

Bei Bepflanzungen der Straßenränder ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge zu beachten. Dies gilt auch für sonst. Hindernisse und bauliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Schaltschränke, Lichtmasten etc.

Bei eventuellen Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma (Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft- NEG mbH); rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor der Maßnahme, die Entsorgung betroffener Haushalte zu regeln. Es ist unbedingt dem Entsorger und dem Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz Beginn und Ende der Baumaßnahme und der gesperrten Straßenabschnitte bekannt zu geben. Sollten im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme keine regelnden Absprachen seitens des Bauträgers mit den o. g. Entsorger bzw. dem Landkreis erfolgen, werden zusätzlich Entsorgungskosten auf den Bauträger umgelegt.

11. Sonstige Belange

Eine Hochwassergefährdung oder Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis frei von Bodenbelastungen. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

12. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Im überplanten Gebiet sind keine Verfahren nach FlurbG und LwAnpG in Bearbeitung oder geplant.

Hinweis:

„Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu überlassen, so lange wie die konkrete Bebauung nicht erfolgt. Vor Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist der bzw. sind die Bewirtschafter frühzeitig zu informieren.“

13. Eigentumsverhältnisse und Liegenschaften

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen vom 29.1.2008 Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernen von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG eine Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sollen die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hingewiesen werden, dass bei einem Neubau oder einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

14. Begründung zu den Textliche Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung wurde folgendes festgesetzt:

§ 1 Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung „Lindenweg Weißkeißel“ der Gemeinde Weißkeißel umfasst die Flächen der Grundstücke 164/2 und 165/8 sowie Teilflächen der Flurstücke 155; 163 und 164/1 Gemarkung Weißkeißel Flur 2.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B i.d.F. v. 03.09.2025. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 03.09.2025 beigefügt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 4 weitere Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der Ergänzungsflächen sind für Neubauvorhaben - Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal je einem Nebengebäude - zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes ist auf 2 festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist innerhalb der definierten Baugrenze möglich. Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO sind zu beachten.

Begründung:

Innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich bauliche Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Voraussetzung ist, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dazu wurden ergänzend einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, nach denen innerhalb des Geltungsbereiches für den Neubau - Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal je einem Nebengebäude zulässig sind.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes ist auf 2 festgesetzt.

§ 5 naturschutzrechtliche Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Durch die Ergänzung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und § 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden:

Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangene 100 m² versiegelte Grundfläche:

- ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder
- 4 lfd. m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen oder zu erhalten.
- Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Art und Qualität der Gehölze richtet sich nach den Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung.

Es sind folgende Pflanzqualitäten der Laubbäume / Obstgehölze zu verwenden:

- Hochstamm (mind. 1,80 m Stammhöhe), Stammhöhe ist die Höhe des Stamms bis zum Kronenansatz.
- Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1m Höhe.

Begründung:

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist der zukünftig geplante Eingriff im Zuge der Satzung innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Ein im Plangebiet zulässiger Eingriff kann innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden, wenn im Gegenzug zur Versiegelung eine Aufwertung von Flächen innerhalb des Grundstückes erfolgt. Am Ort des Eingriffs wird durch die Pflanzung von einheimischen standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen (Artenlisten) eine ökologische Aufwertung der bisher genutzten Grünflächen erreicht. Der Ausgleichsumfang soll auf die Eingriffsfläche angerechnet werden. Somit sind bei einer angenommenen Versiegelung je Gebäude von 200 m² Grundfläche 2 Laub- oder Obstbäume oder 8 lfd. m einer zweireihigen Hecke zu pflanzen. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich nach der tatsächlichen Versiegelung. Damit bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung des Grundstückes auch bei ergänzender Bebauung gewahrt.

Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen einzuordnen. Durch die Bepflanzung wird die Bebauung optisch in die Landschaft eingebunden

und der Übergang zwischen besiedelter Ortslage, vorhandener Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch aufgewertet.

Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher spätestens ein Jahr nach der Flächeninanspruchnahme auf eigenem Grundstück zu realisieren.

§ 6 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

M1 - Maßnahme

Innerhalb der Maßnahmenfläche befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG. Dabei handelt es sich um eine Streuobstwiese mit einer Größe von ca. 610 m². Die gesamte Fläche ist in ihrer Eigenart zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang von Gehölzen sind diese zu ersetzen. Die Verfügbarkeit und naturschutzgerechte Nutzung der Fläche ist dauerhaft zu sichern. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist untersagt.

§ 7 ARTENSCHUTZ

Während der Bauarbeiten/Baufeldfreimachung ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen und dergleichen) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Kann dies nicht gewährleistet werden oder ist der Sachverhalt nicht eindeutig zu klären, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu gewährleisten.

15. Zusammenfassung

Abschätzung der planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Bestandteile des Naturhaushalts nach §1 Abs.6 Nr.7a BauGB	IST-Zustand	Planbedingte Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) - ausgewiesene Streuobstwiese nicht in der Flächengröße vorhanden - keine wertvollen Lebensräume von Pflanzen, Tieren oder Artengemeinschaften	- Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen - differenziertere Lebensräume - da das geschützte Biotop – Streuobstwiese – kleiner ist als ausgewiesen wird es vom Vorhaben nicht beeinträchtigt und erhalten	Steigerung der standortheimischen Artenvielfalt durch Ausgleichspflanzungen Festsetzung der Streuobstwiese als Fläche f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
Fläche und Boden	- Der Boden wird während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stark mechanisch beeinträchtigt.	- Umwandlung in ein Siedlungsgebiet mit Gärten und Freiflächen - anteilige Versiegelung des Plangebietes	Kompensation durch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet
Wasser	- keine Oberflächengewässer im Plangebiet - potentielle Beeinträchtigung des Grundwassers durch Düngung	- keine Auswirkungen - Umwandlung in ein Siedlungsgebiet dadurch Verringerung der Einbringung von Dünger	Kompensation durch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet
Klima und Luft	- teilweise landwirtschaftliche Emissionen im Plangebiet und der Umgebung	- teilweise Bestandsbebauung vorhanden, durch den Neubau von Gebäuden keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima - Erhalt der bestehenden Streuobstwiese und der Gehölzgruppen	Gehölzpflanzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke hin zum Außenbereich dadurch Abgrenzung der Wohnbebauung zu den Emissionen
Landschaft und Landschaftsbild	- Nutzung des Plangebietes als Grünland, Gehölzgruppen, Streuobstwiese und Wohnstandort	- keine erheblichen Auswirkungen durch die Errichtung von Wohngebäude, Gehölzgruppen und Streuobstwiese werden erhalten	am Bestand orientierte Festsetzungen zu Fluchten, Höhe und Gestaltung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	- teilweise intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen an bestehenden Siedlungsteilen	- Entzug von Landwirtschaftsfläche und dauerhafter Eingriff in den Boden	Festsetzungen zu Minimierung und Ausgleich durch Pflanzfestsetzungen

Zusammenfassend werden mit der Ergänzungssatzung:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die bestehende Wohnbebauung gesichert,
- die Flächen des Geltungsbereiches der Gemarkung Weißkeißel städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen,
- die baurechtliche Sicherung des Plangebietes abschließend geregelt,
- den Darstellungen und Zielen bzw. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie
- den Belangen des Naturschutzes durch den Erhalt der Streuobstwiese und der anderen Gehölze durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung sowie die Integration einer angemessenen Eingriffs/Ausgleichsregelung in die Planung entsprochen.
- den Belangen des Naturschutzes durch Festsetzung zum Artenschutz

16. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung

Schutz des Grundwassers:

- Um die Grundwasserneubildung nicht übermäßig zu minimieren, ist die Flächenvollversiegelung durch eine geeignete bauliche Ausführung des Planvorhabens auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.
- Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können.
- Tiefbauarbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i.V.m. § 41 Abs. 1 SächsWG). Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i.V.m. § 41 Abs. 2 SächsWG).
- Grundwasserbenutzungen (z.B. Entnahmen, Einleitungen, bauzeitliche Grundwasserabsenkungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8,9 WHG) durch die Untere Wasserbehörde.
Dem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von biologisch geklärtem Abwasser ist in jedem Fall, aufgrund der bekannten eher ungünstigen Versickerungsverhältnisse, die Geeignetheit der Bodenbeschaffenheit mit einem standortbezogenen Gutachten nachzuweisen.

Auflagen und Hinweise zur Bauleitplanung - Gesundheitsamt

1. Auflagen und Hinweise zur Bauleitplanung (Infoblatt Mai 2018) Pkt. 3, 5, 8, 9 und 10.
2. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, das den mikrobiologischen und chemische Grenz- und Richtwertanforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (zuletzt geändert durch Art. 99V vom 19.06.2020 I 1328) entspricht, ist zu sichern. (A)
3. Eine hygienisch unbedenkliche Abwasserbeseitigung ist zu gewährleisten. (A)
Zentrale Lösungen bzw. eine Gruppenkläranlage sind Einzelanlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorzuziehen. (H)
4. Damit gesundheitliche Gefährdungen, aber auch erhebliche Belästigungen ausgeschlossen werden, sollten die Immissionsrichtwerte mindestens eingehalten, möglichst aber unterschritten werden. Eine besondere Bedeutung kommt der Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe zu. (H)
5. Es wird vorausgesetzt, dass die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16.12.1996 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2013 (26.BImSchV) eingehalten werden. (H)

Weißkeißel, den _____

Siegel

Bürgermeister

