

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 06. Februar 2024

Beschlussvorlage Nr.	02-12/2024
Anlagen	1
Amt	Baubehörde

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	06.02.2024

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Garsebacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Garsebacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen am 02.05.2023 gefasst.

Die Gemeinde Klipphausen verfolgt mit der Änderung der Außenbereichssatzung das städtebauliche Ziel, die rechtskräftige Satzung vom 06.11.1997 an die inzwischen bestehende Bebauung anzupassen und somit auch die Möglichkeiten einer geringen Nachverdichtung klar abzugrenzen.

Durch das Planungsbüro Schubert wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Garsebacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg (siehe Anlage) erstellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschließt:

1. Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Garsebacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg vom 16.01.2024 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Garsebacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Beschluss Nr.: 02-12/2024

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 22

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

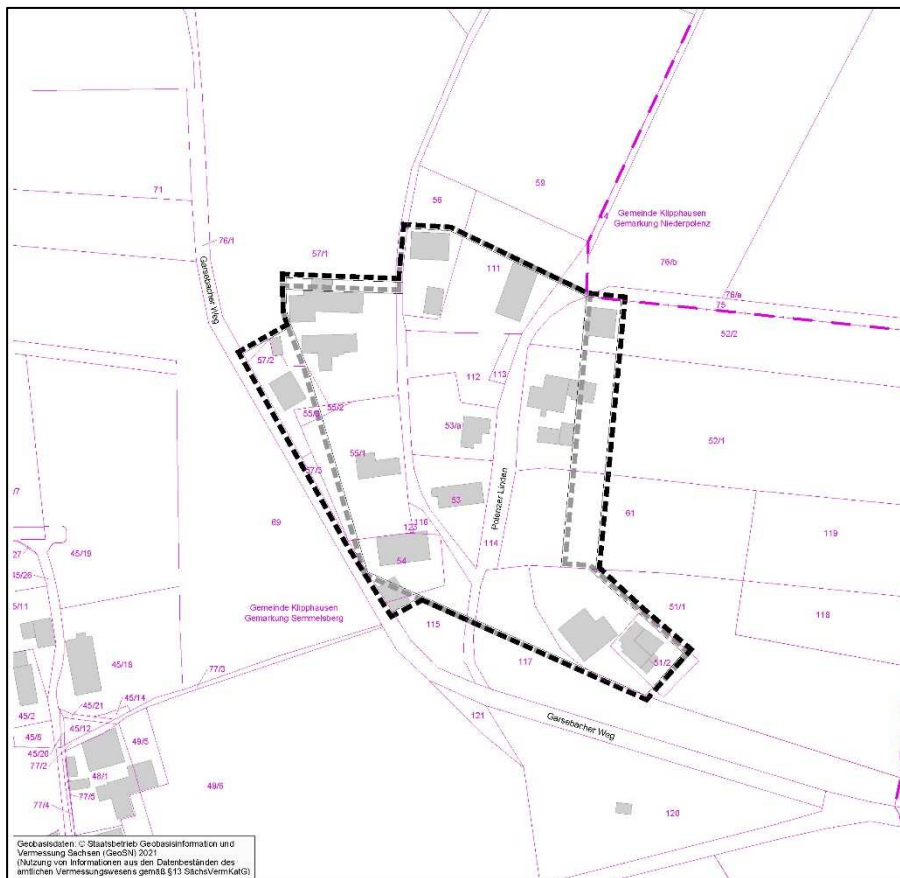
- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

<u>Verteiler:</u>
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

1. Änderung Außenbereichssatzung „Garsebacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg

Entwurf
in der Fassung vom 16.01.2024



Planungsträger: Gemeinde Klipphausen
Talstraße 3
01665 Klipphausen

Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de



Projektnummer: F23036

Stand: 16.01.2024

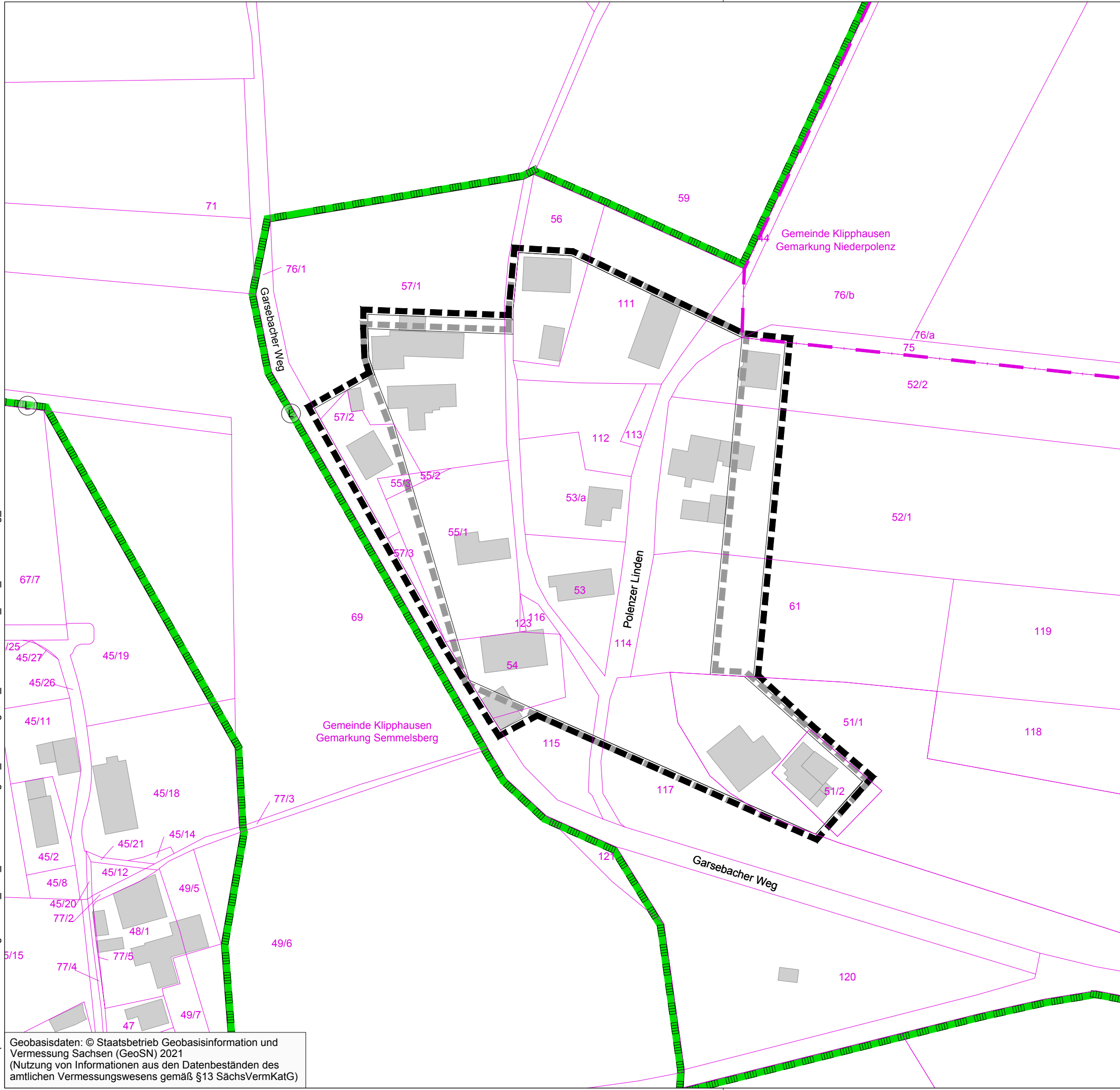
Bestandteile

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung

M:\Semmelberg\F23036_ABS_GarsebacherWeg\07_Zeichnungen\3_Entwurf\F23036_ABS_Semmelberg_230419



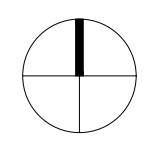
Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2021
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

LEGENDE

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Außenbereichssatzung "Garsebacher Weg/ Polenzer Linden" Semmelberg 1998
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand



Projekt:
1. Änderung Außenbereichssatzung "Garsebacher Weg / Polenzer Linden" Semmelberg

Planbezeichnung:
Planzeichnung

Planungsträger: Gemeinde Klipphausen, Talstraße 3, 01665 Klipphausen
geprüft: _____
Datum: _____ Unterschrift, Stempel

Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, Rumpelstraße 1, 01454 Radeberg, Tel. 03528 41960, info@pb-schubert.de
geprüft: _____
Datum: _____ Unterschrift, Stempel



LPH:
ENTWURF in der Fassung vom 16.01.2024

gez.: BT / ML	Blattgröße: B/H = 420 / 297 mm (0,12 m ²)	Plandatum: 16.01.2024	DIN: A3
Projekt: F23036	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: F 2 L01	Index: -

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

1. ÄNDERUNG AUSSENBEREICHSSATZUNG „GARSEBACHER WEG / POLENZER LINDEN“ SEMMELSBERG

ENTWURF i.d.F. vom 16.01.2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Klipphausen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches 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, und der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist, folgende 1. Änderung der Außenbereichssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Flurstücke 53, 53a, 54, 55/1, 55/2, 55/3, 57/3, 112, 113, 116, 123 sowie für Teile der Flurstücke 51/1, 51/2, 52/1, 52/2, 56, 57/1, 57/2, 61, 111, 114, 115 und 117 der Gemarkung Semmelsberg. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen bestimmt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden baulichen Anlagen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Vorhaben im Sinne dieser Satzung sind wegen der exponierten Lage im Außenbereich nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der Umgebung einfügen.

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Klipphausen, den ...

Der Bürgermeister

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

1. ÄNDERUNG AUSSENBEREICHSSATZUNG „GARSEBACHER WEG / POLENZER LINDEN“ SEMMELSBURG

ENTWURF i.d.F. vom 16.01.2024

BEGRÜNDUNG

1 Anlass der 1. Änderung der Außenbereichssatzung

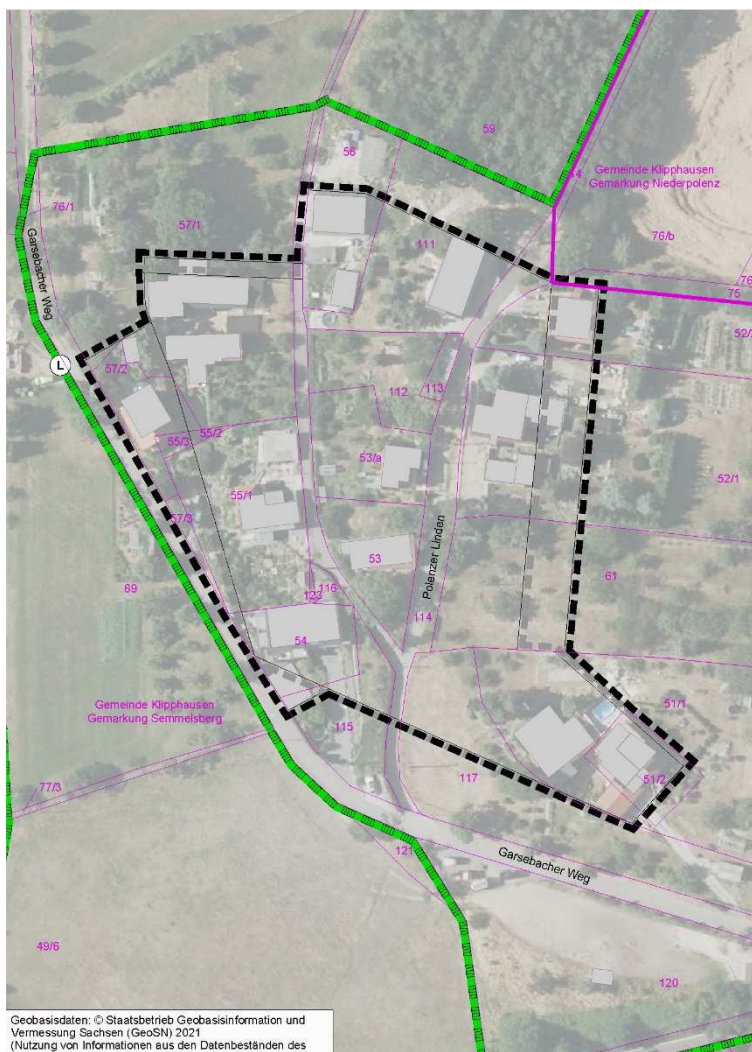
Die Außenbereichssatzung „Garsbacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg in der Fassung vom 06.11.1997 ist seit dem 12.05.1998 rechtskräftig. Inzwischen sind in diesem Bereich von Semmelsberg Häuser errichtet worden, die teilweise oder ganz außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen. Der Geltungsbereich soll daher an die bestehende Bauung angepasst werden und somit auch die Möglichkeiten einer geringen Nachverdichtung klar abgrenzt werden.

2 Voraussetzung für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderungen hat eine Größe von ca. 1,2 ha und liegt im Osten der Ortslage Semmelsberg. Im Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung von einigem Gewicht mit insgesamt 12 Hauptgebäuden. Die Gebäude liegen entlang des Garsebacher Weges sowie entlang der Straße

Polenzer Linden. Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung ist somit nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Hingegen ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im planungsrechtlichen Außenbereich vorhanden.



Geltungsbereich der 1. Änderungen der Außenbereichssatzung mit Luftbild



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen stellt das Satzungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Der Forderung nach einer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die Beachtung des Abwägungsgebotes im Rahmen der Erstellung der Satzung Rechnung getragen, zumal es um die geplante Zulässigkeit im Wesentlichen um Veränderungen am Bestand geht, da die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung zum großen Teil bereits bebaut sind.

Mit der Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da weder die Art der Vorhaben (Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen) noch die Größe der Fläche derartige UVP-pflichtige Vorhaben zulassen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäische Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 230 m nordwestlich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung (FFH-Gebiet Nr. 171 „Triebischtäler“). Das nächstgelegene SPA-Gebiet befindet sich ebenfalls in 230 m nordwestlicher Entfernung (SPA-Gebiet Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“). Aufgrund des Abstandes des Geltungsbereiches zu den Schutzgebieten kann von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Westlich und nördlich unmittelbar angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Triebischtäler“.

Nördlich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung grenzt ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 an.

Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind damit gegeben.

3 Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung

Ziel der 1. Änderung der Satzung ist es, den heutigen Bestand im Außenbereich abzugrenzen und in geringem Maße eine Verdichtung der Bebauung entlang des Garsebacher Weges bzw. der Straße Polenzer Linden zu ermöglichen.

Außerdem werden die textlichen Festsetzungen an die aktuelle Rechtslage und Form angepasst. Auf die bisher bestimmten detaillierten Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachform und Neigung, Dachdeckung, usw.) wird verzichtet. Alle Vorhaben im Geltungsbereich der Satzungen haben sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der Umgebung einzufügen. (Einfügungsgebot)

Die Beurteilung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung erfolgt im nachfolgenden Bauantrag gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Mittels der Außenbereichssatzung wird aber bestimmt, dass den im Geltungsbereich der Satzung nunmehr zulässigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).

4 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Satzungsgebietes ist über den Garsebacher Weg und die Straße Polenzer Linden gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser, Elt und Telekom) liegen an den angrenzenden Straßen: Garsebacher Weg und Polenzer Linden an.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral mit Versickerung.

Das auf den überbauten Flächen anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert bzw. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zisterne) nachgenutzt. Der Nachweis zur Versickerung des Niederschlagswassers wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren erbracht.

Die Löschwasserversorgung wird durch die im Bau befindliche Löschwasserzisterne auf dem Flurstück 110 der Gemarkung Semmelsberg gesichert.