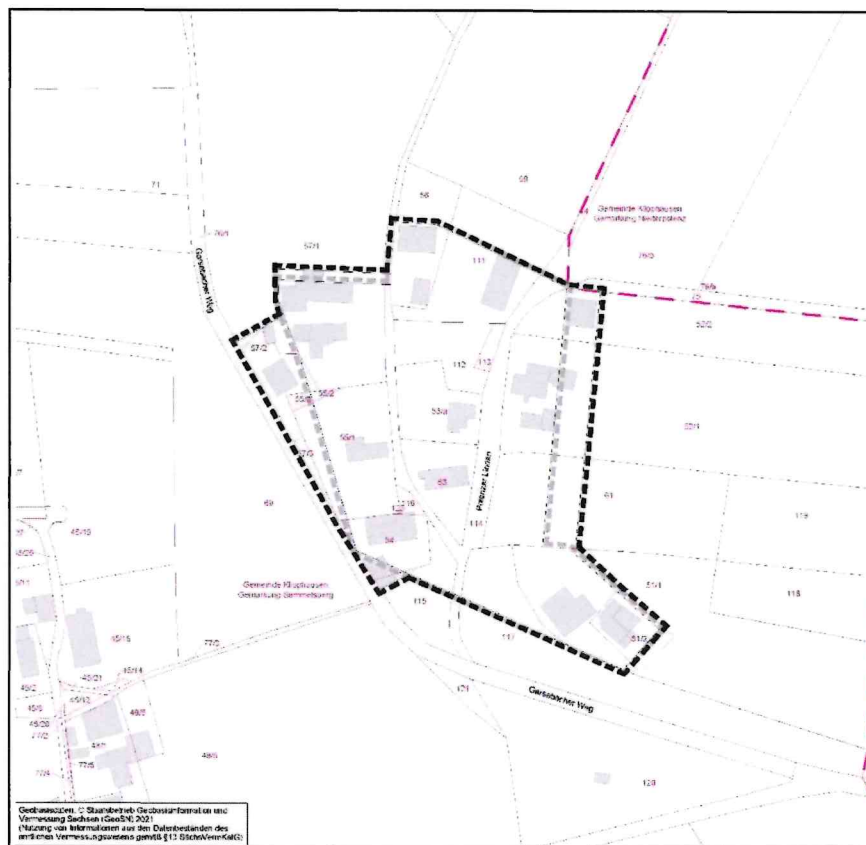


# 1. Änderung Außenbereichssatzung „Garsebacher Weg / Polenzer Linden“ Semmelsberg

**Satzung**  
in der Fassung vom 16.01.2024  
mit redaktionellen Änderungen vom 12.06.2024



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: 12.06.2024



## **Bestandteile**

**Planzeichnung**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**



## GEMEINDE KLIPPHAUSEN

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

#### SATZUNG i.d.F. vom 16.01.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 12.06.2024

---

#### 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.

## Hinweise

### **Versickerung**

Bei Neuanlage von Versickerungen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser sowie bei Änderungen/Verlängerungen an den Bestandsanlagen sind vollständige Versickerungsnachweise im Bau- bzw. Wasserrechtsverfahren vorzulegen. Die hierfür geltenden Regeln der Technik sind derzeit die DIN 4261-5 (Schmutzwasser) und das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Niederschlagswasser).

### **Gefährdung durch Wasserabfluss**

Im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird auf die Gefährdung durch Wasserabfluss im Sinne des § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. Auf die notwendige Eigenvorsorge zum Schutz vor Schäden durch wild abfließendes Wasser wird aufmerksam gemacht.

In Auswertung der Erosionsgefährdungskarten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in einem erosionsgefährdeten Bereich durch wild abfließendes Wasser befindet.

### **Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen**

Es muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwassermenge muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten. Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszuliegen.

### **Archäologisches Kulturdenkmal**

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-59300-01]).

Nach § 14 SächsDschG bedarf 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.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet der Außenbereichssatzung (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet der Außenbereichssatzung beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

### **Geologische Hinweise**

#### Baugrunduntersuchungen

Für vorgesehene Bauvorhaben werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Höhenlage der Festgesteinsoberkante des Grundgebirges sowie zur Tragfähigkeit und Lösbarkeit des Bau-/Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Bau-/Untergrundverhältnisse angepasst werden können.



In diesem Zusammenhang ist die am Standort vorhandene Hanglage zu beachten. Gründungsvorhaben in einem Hangbereich bedürfen gezielter geotechnischer Untersuchungen, um bei unterschiedlich tragfähigen und setzungsempfindlichen Schichten im Gründungshorizont dauerhaft standsichere Gründungen gewährleisten zu können.

#### Geoarchiv, Bohrungsdaten und geologische/geotechnische Berichte

Für das Umfeld des Planungsgebietes liegen im Geodatenarchiv des Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nur einzelne Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen vor (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) in der Aufschlusssdatenbank (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) notwendig.

#### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Auf diese Anlagen muss Rücksicht genommen werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden.

16. JULI 2024

Gemeinde Klipphausen, den ...

  
Der Bürgermeister

Mirko Knöfel  
Bürgermeister

AB 1/24

---

12.06.2024  
12.06.2024



## GEMEINDE KLIPPHAUSEN

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

**SATZUNG i.d.F. vom 16.01.2024  
mit redaktionellen Änderungen vom 12.06.2024**

#### 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 abgegrenzt werden.

##### 2 Voraussetzung für die Erstellung der Außenbereichssatzung

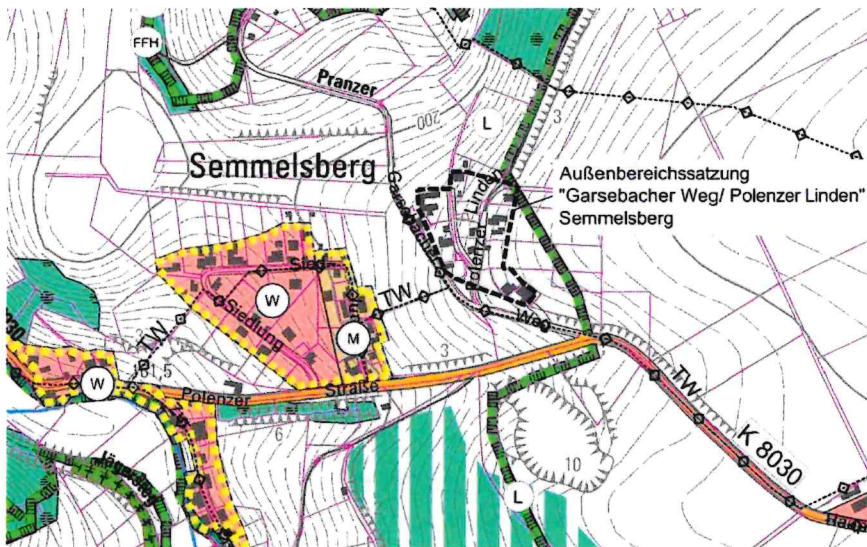
Der Geltungsbereich der 1. Änderungen hat eine Größe von ca. 1,2 ha und liegt im Osten der Ortslage Semmelsberg. Im Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung von einigem Gewicht mit insgesamt

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*



Auszug Flächennutzungsplan Klipphausen, Gem. Semmelsberg

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 Löschwasserzisterne auf dem Flurstück 110 der Gemarkung Semmelsberg gesichert.

