

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 07. April 2026

Beschlussvorlage Nr.	04-55/2026
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	07.04.2026

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

In der Ortslage Kleinschönberg soll klar gestellt werden, welche Flächen dem Innenbereich zuzuordnen sind und welche als Außenbereich gelten. Zudem sollen Flächen welche unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzen ergänzt werden, um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Dafür ist die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich.

Der Ortschaftsrat Klipphausen hat in seiner Sitzung vom 06.11.2023 der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zugestimmt. Am 10.03.2025 wurde im Ortschaftsrat der Entwurf der Satzung vorgestellt. Die in der Beratung vorgebrachten Hinweise und Änderungsvorschläge hat das art + craft architekturbüro in den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eingearbeitet. Auf Grundlage dieses Plans erfolgte am 12.05.2025 eine Vorort-Begehung durch den Ortschaftsrat. In Ergebnis dessen waren weitere Änderungen am Satzungsentwurf erforderlich. So sollten die Ergänzungsflächen am Dorfanger entfallen und in den Ergänzungsflächen TF 2.2, 2.3 und 2.10 (neu 2.6) Wohnbebauung zugelassen werden. Der entsprechend geänderte Satzungsentwurf liegt nun zur Beratung und Beschlussfassung vor (siehe Anlage).

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen billigt den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ einschließlich Begründung in der vorliegenden Fassung vom 06.03.2026.
2. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Beschluss Nr.: 04-55/2026

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 23

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

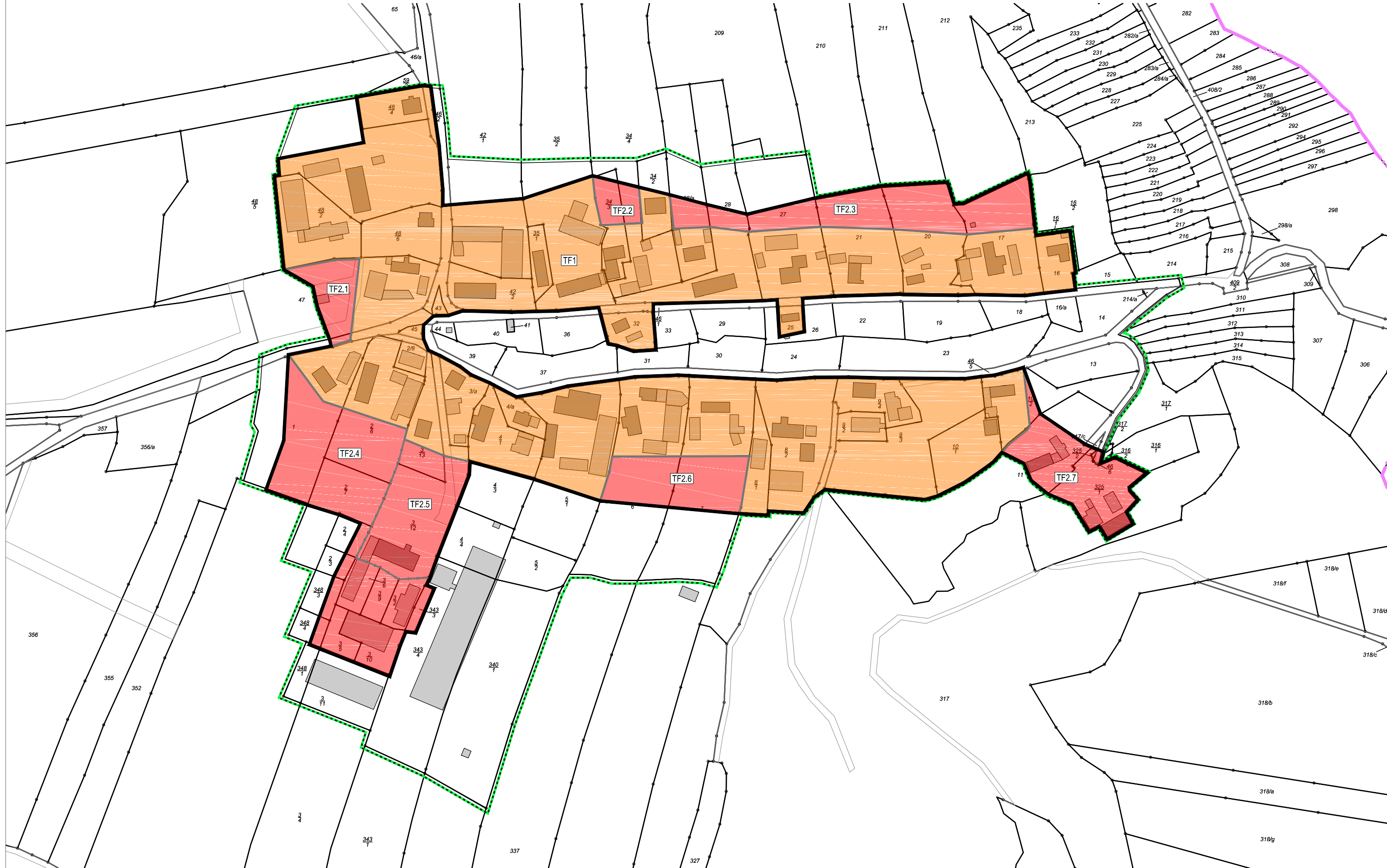
Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

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

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "KLEINSCHÖNBERG"
PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich 1 (Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Geltungsbereich 2 (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Bezeichnung einer Teilfläche im Geltungsbereich 2
- Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Teilgebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE

- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG)

FLÄCHENBILANZ

Klarstellungssatzung:	5,75 ha
Ergänzungssatzung:	2,43 ha
Gesamtfläche:	8,18 ha

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "KLEINSCHÖNBERG"
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Klipphausen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGBin der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, die folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:2000 und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

Teil A Planzeichnung
(bestehend aus dem Rechtsplan in der Fassung vom 06.03.2026)

Teil B Text
Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Baugestaltung gemäß § 89 SächsBO sind in der Planausfertigung enthalten.

Klipphausen, den
Mirko Knöfel
Bürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DER SATZUNG SIND:
a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
b) 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.
c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
d) 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.
e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ der Gemeinde Klipphausen besteht aus zwei Teilbereichen:

Teilbereich 1 - Klarstellungssatzung
Gemarkung Kleinschönberg Flurstücke 1 (Teilfläche), 2/6 (Teilfläche), 2/8, 3/13 (Teilfläche), 3/12 (Teilfläche), 3a, 4/1, 4a, 5/1 (Teilfläche), 6 (Teilfläche), 7 (Teilfläche), 8/1, 8/2 (Teilfläche), 9/2, 9/3, 9/4, 10/1, 10/2 (Teilfläche), 16, 17 (Teilfläche), 20 (Teilfläche), 21 (Teilfläche), 25, 27 (Teilfläche), 28 (Teilfläche), 28a (Teilfläche), 32, 34/2 (Teilfläche), 34/3 (Teilfläche), 34/4 (Teilfläche), 35/1, 35/2 (Teilfläche), 42/1 (Teilfläche), 42/2, 43 (Teilfläche), 45, 46a (Teilfläche), 46/2 (Teilfläche), 47 (Teilfläche), 48/4, 48/5 (Teilfläche), 48/2, 48/6, 343/3

Teilbereich 2 - Ergänzungssatzung
Gemarkung Kleinschönberg Flurstücke 1 (Teilfläche), 2/3 (Teilfläche), 2/4 (Teilfläche), 2/6 (Teilfläche), 2/7, 3/2, 3/5, 3/6, 3/9, 3/10, 3/12 (Teilfläche), 3/13 (Teilfläche), 10/2 (Teilfläche), 11 (Teilfläche), 17 (Teilfläche), 20 (Teilfläche), 21 (Teilfläche), 27 (Teilfläche), 28 (Teilfläche), 28a (Teilfläche), 34/3 (Teilfläche), 34/4 (Teilfläche), 46/1 (Teilfläche), 46/5 (Teilfläche), 46/6, 47 (Teilfläche), 325/1 (Teilfläche), 348/3 (Teilfläche), 348/4 (Teilfläche)

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B in der Fassung vom 06.03.2026. Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 06.03.2026 beigelegt.

§ 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN
Die Klarstellungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 legt die Grenzen des Innenbereiches für den imZusammenhang bebauten Ortsteil fest.
Die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Satzungen werden gemäß 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

§ 4 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB
Innerhalb der Klarstellungsflächen und Ergänzungsflächen TF 2.2, 2.3, 2.5, 2.6 und 2.7 sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt.
Innerhalb der Ergänzungsflächen TF 2.1 und 2.4 sind nur Nebengebäude und häusliche Wirtschaftsgebäude die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen i. S. § 61 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO dienen, zulässig.

§ 5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Die Baukörper für Wohngebäude sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig.

§ 6 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
1. Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen im Sinne des § 1a und § 9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsversacher auf eigenem Grundstück je angefangene 40 m² versiegelte Grundfläche
- ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum der Artenliste 1 oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück abgeschlossen werden.
2. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Artenlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung. Werden bestehende Gehölze beseitigt, sind diese im Verhältnis 3:1 durch einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Artenlisten 1 und 2 auszugleichen. Gehölzbesetzungen sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
3. Pflanzlisten
Artenliste 1:
Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2: - Obstgehölze
Obst-Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) lokale Obstsorten oder :

Apfel
- Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Gelbe Sächsische Renette

Birne
- Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Clapps Liebling, Williams Christ

Kirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpekirsche, Büttners späte Knorpekirsche

Zwetschge
- Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, Hauszwetschge

§ 7 Hinweise
1. Ortsgestaltungssatzung
Für den Geltungsbereich dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Klipphausen die Aufstellung einer Ortsgestaltungssatzung. Die dort getroffenen Festsetzungen sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Bereich dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu beachten.

2. Archäologie und Denkmalschutz
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Rechtzeitig vor Maßnahmebeginn ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

3. Bodenschutz
Die Belange des Bodenschutzes sind anhand des mit Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 24. Juni 2009 eingeführten Leitfadens ‚Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung‘ zu berücksichtigen. Demnach hat sich jeder der auf den Boden einwirkt so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz).

4. Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
Gegenüber der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

5. Anforderungen zum Radonschutz
Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

§ 8 INKRAFTTRETEN
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ der Gemeinde Klipphausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung der Satzung
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 05.12.2023 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinschönberg" beschlossen.

Klipphausen, den
Der Bürgermeister

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am ____2026 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinschönberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) , Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.03.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Klipphausen, den
Der Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), denTextlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 06.03.2026 wurde in der Zeit vom ____2026 bis einschließlich ____2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
Die vollständigen Unterlagen sind über das zentrale Landesportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) sowie das Bürgerportal der Gemeinde Klipphausen (www.klipphausen.de) im selben Zeitraum öffentlich zugänglich gemacht worden.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im elektronischen Amtsblatt Nr. __/2026 vom ____2026 bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister bestätigt, dass die Unterlagen öffentlich ausgelegt und zusätzlich über Internet statgefunden hat und die veröffentlichten Dateien zugänglich waren und nicht mehr geändert wurden.

Klipphausen, den
Der Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ____2026 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom ____2026 bis ____2026 gegeben.

Klipphausen, den
Der Bürgermeister

5. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in seiner Sitzung am ____2026 geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klipphausen, den
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat mit Beschluss ihres Gemeinderates vom ____ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ____2026 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom ____2026 wurde gebilligt.

Klipphausen, den
Der Bürgermeister

7. Ausfertigung der Satzung
Die Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Feststzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Klipphausen, den
Der Bürgermeister

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ ist damit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeindeverwaltung Klipphausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Quellenhinweis: Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen Landkreis Meißen Remonteplatz 7 01558 Großenhain
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000, 01/2025

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kleinschönberg"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Planbezeichnung: Karte und textliche Festsetzungen zur Satzung
Maßstab: M 1:2000
Planfassung: Entwurf vom 06.03.2026

Planungsträger:
Gemeinde Klipphausen, 01665 Klipphausen, Talstraße 3

Gemeinde Klipphausen Landkreis Meißen

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinschönberg“ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Fassung vom 06.03.2026



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Veranlassung	4
3. Planungserfordernis, Verfahren nach BauGB	4
4. Plangrundlage	5
5. Geltungsbereich	5
6. Übergeordnete Planungen.....	5
6.1. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)	6
6.2. Regionalplan Sächsische Schweiz Osterzgebirge (RPL)	6
6.3. Flächennutzungsplan (FNP)	7
7. Lage, Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Satzungsgebietes	7
7.1. Siedlungsstruktur	7
7.2. Teilbereich 1 – Klarstellung	8
7.3. Teilbereich 2 – Ergänzung	8
8. Natur und Landschaft, Betrachtung der Schutzgüter.....	13
8.1. Umweltprüfung	13
8.2. Bestand.....	13
8.3. Schutzgebiete und Biotope	18
8.4. Wald	19
8.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
9. Begründung der Textlichen Festsetzungen und der Ausgleichsmaßnahmen	20
9.1. § 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN.....	20
9.2. § 4 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB	20
9.3. § 5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
9.4. § 6 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB	21

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

a)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist"

b)

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.

c)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesrecht

d)

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.

e)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

2. Veranlassung

In der Ortslage Kleinschönberg besteht hinsichtlich der Abgrenzung des baulichen Innenbereichs vom Außenbereich häufig Unsicherheit, da es bei einigen der errichteten Nebengebäude nicht klar ist, ob diese dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen sind. Durch die Satzung soll klargestellt werden, welche Flächen als Innenbereich zu betrachten sind.

Zudem sollen Flächen welche unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzen ergänzt werden, um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Hierfür ist eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erforderlich.

Der Ortschaftsrat Klipphausen hat in seiner Sitzung vom 06.11.2023 darüber beraten und zugestimmt, dass eine entsprechende Satzung aufgestellt werden soll.

In seiner Sitzung am 05.12.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen dafür einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

3. Planungserfordernis, Verfahren nach BauGB

Ziel und Zweck einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und durch die Ergänzung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung können gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden.

Mit der hier vorliegenden Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Kleinschönberg der Gemeinde Klipphausen geschaffen werden.

Dies betrifft die Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit bestehender Baulücken sowie die Schaffung von Baurecht für derzeitige Außenbereichsflächen.

Mit der Einbeziehungssatzung sollen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägt sind und damit Bauvorhaben ermöglichen, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

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

Weiterhin 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist entsprechend § 2 a Satz 2 Nr.1 BauGB eine Begründung, 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, beizufügen. Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltprüfung ist, wie auch der Umweltbericht gemäß § 2 a 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.

4. Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der Katasterbestand mit ALKIS – Informationen des Landratsamtes Meißen, aus dem Zeitraum 01/2025. Grundlage für weitere Darstellungen bilden die Karten des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. (<https://cardomap.idu.de>)

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beider Satzungen umfasst die Ortslage als Teil der Gemarkung Kleinschönberg gemäß Planeintrag.

Folgende Siedlungssplitter und Einzelgebäude werden nicht betrachtet und bleiben dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet:

- Fl.-St. 194/2, Einzelgebäude
- Fl.-St. 207a, 207b, Einzelgebäude
- Fl.-St. 254, Gebäudekomplex An der Schiebockmühle
- Fl.-St. 178/1, Einzelgebäude An der Schiebockmühle
- Fl.-St. 195, Gebäudekomplex
- Fl.-St. 160a, Einzelgebäude

6. Übergeordnete Planungen

Raumbedeutsame Planungen 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 vom 14. August 2013 (LEP 2013) in Kraft ab 31.08.2013 und in der Zweiten Gesamtfortschreibung 2020 des Regionalplans für die Planungsregion Sächsische Schweiz Osterzgebirge, in Kraft ab 17.09.2020, unwirksam Kapitel 4 und 5.2 seit 2023), dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen hat als vorbereitende Bauleitplanung Bindungswirkung nach innen, d.h. er ist bezüglich der hier vorliegenden Planung Ausdruck der kommunalen Planungshoheit und damit zu berücksichtigen.

6.1. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)

Im LEP 2013 sind der Ortslage Kleinschönberg keine raumbedeutsamen Funktionen zugeordnet.

6.2. Regionalplan Sächsische Schweiz Osterzgebirge (RPL)

Im RPL 2020 sind der Ortslage Kleinschönberg keine raumbedeutsamen Funktionen zugeordnet. Die Karte der Raumnutzung weist für die an die Ortslage grenzenden Flächen Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie Landwirtschaft aus (teilweise unwirksam, s.o.).

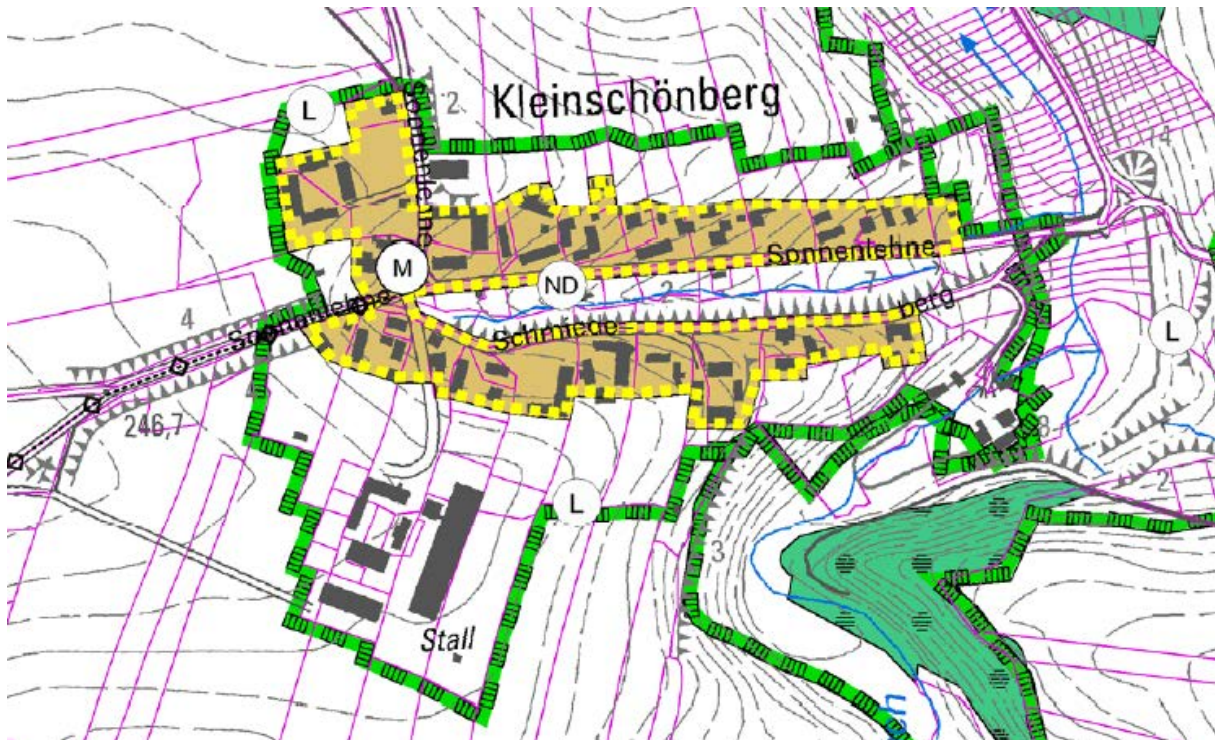
In der vorliegenden Planung wird aus Gründen der Rechtssicherheit hierauf nur nachrichtlich verwiesen.



Auszug Karte 02 Raumnutzung v. 12.01.2015

6.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die Karte L11 des FNP weist die Ortslage als gemischte Baufläche aus. Südöstlich im Außenbereich befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Gebäudekomplex, welcher nicht als Baufläche dargestellt ist.



Auszug FNP v. 12.01.2015

7. Lage, Abgrenzung und Bestandsbeschreibung des Satzungsgebietes

7.1. Siedlungsstruktur

Die Ortslage Kleinschönberg ist eine hufenförmig angelegte Siedlung, welche sich in Ost-West Richtung erstreckt und einen Taleinschnitt westlich des Prinzaches umschließt. Der zentrale weitgehend unbebaute Angerbereich wird als Grünland genutzt.

Der Anger umschließt ein kleines Fließgewässer, welches als westlicher Zulauf in den Prinzbach mündet.

Die nördlich gelegene einreihige Bebauung wird von der Straße „Sonnenlehne“ erschlossen, die südliche einreihige Bebauung gleichermaßen von der Straße „Schmiedeberg“. Somit stellt der Anger eine Grünzäsur in der Siedlung dar.

Die Gebäude in beiden Siedlungszügen werden überwiegend als Wohngebäude genutzt und haben ihren Ursprung teilweise in bäuerlichen Mehrseithofanlagen kleiner und mittlerer Größe.

Südwestlich angrenzend im Außenbereich befindet sich ein ausgedehnter landwirtschaftlich genutzter Gebäudekomplex, der nicht aus der ursprünglichen Siedlungsstruktur heraus entwickelt ist.

Vielmehr handelt es sich um die rückwärtige Bebauung in 2.ter Reihe durch einen Mehrseithof, welcher durch größere Stall- und Lagergebäude erweitert wurde und damit eine eigene Prägung aufweist.

Südöstlich angrenzend im Außenbereich befinden sich in der Tallage am Prinzbach zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden, die nicht in direktem Bebauungszusammenhang mit der südlichen Bebauung entlang des Schmiedebergs stehen.

7.2. Teilbereich 1 – Klarstellung

Der Teilbereich 1 – Klarstellung umfasst die beschriebenen einhüftigen Baureihen nördlich und südlich des freibleibenden Angerbereiches sowie die nordwestlich anschließende Bebauung durch den Mehrseithof auf Fl.-St. 48/5 und 48/2 sowie das Wohngebäude auf Fl.-St. 48/4.

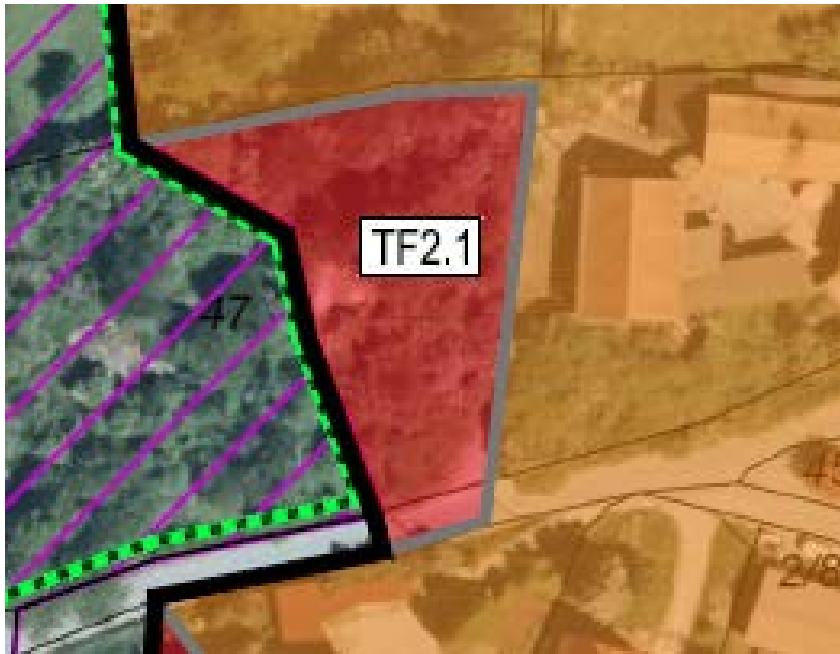
Die Abgrenzung zum Außenbereich in der rückwärtigen Grundstückstiefe der nördlichen und südlichen Baureihe erfolgt entsprechend der vorhandenen Gebäudestaffelung.

7.3. Teilbereich 2 – Ergänzung

Entsprechend der Veranlassung dieser Satzung wird der Innenbereich entsprechend der o.g. Klarstellungssatzung durch die Teilflächen Nr. 2.1 bis 2.7 des Außenbereiches ergänzt, indem diese in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden:

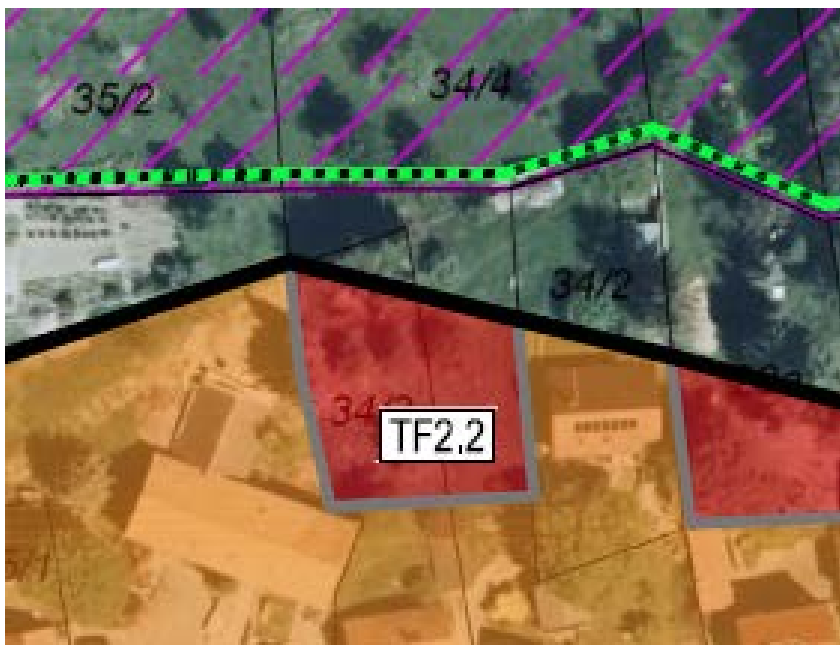
Teilfläche 2.1

Einbeziehung einer einzelnen mit einem Nebengebäude bebaute Fläche nördlich der Straße „Sonnenlehne“ am westlichen Ortseingang, Teile der Fl.-St. 46/1, 47



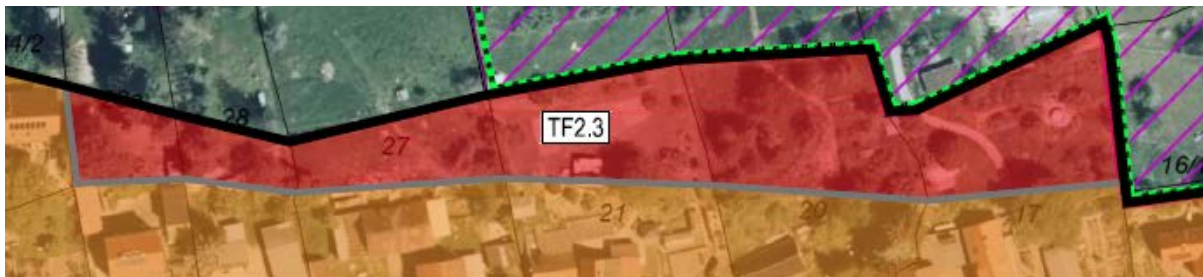
Teilfläche 2.2

Einbeziehung einer unbebauten Lücke rückwärtig der nördlichen Baureihe, Teile der Fl.-St. 34/3, 34/4



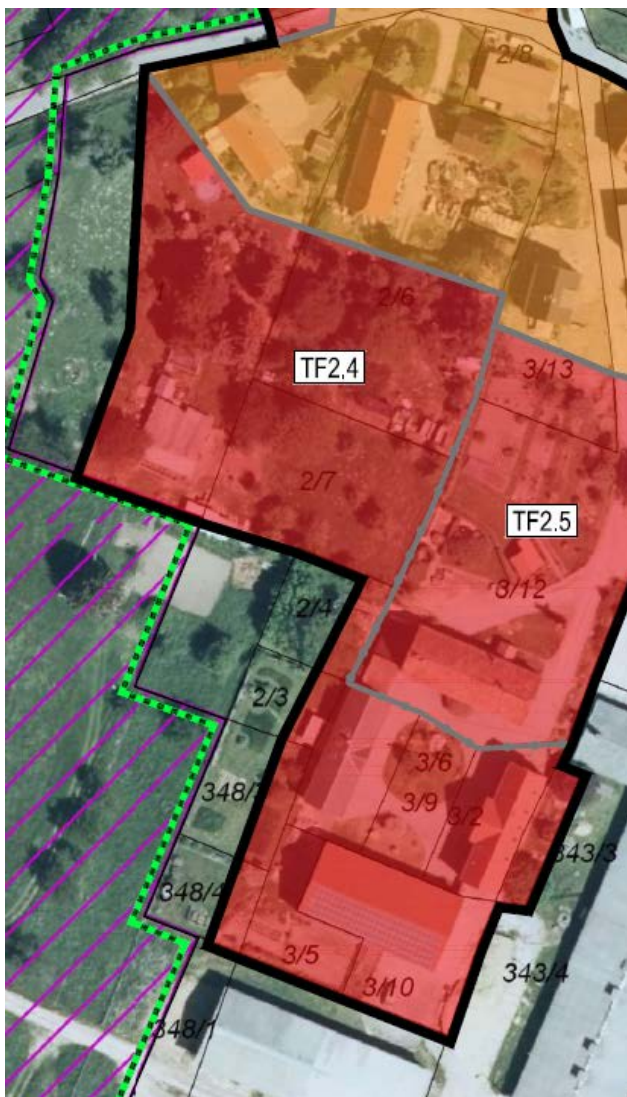
Teilfläche 2.3

Einbeziehung rückwärtig liegender Gartenflächen der nördlichen Baureihe, Teile der Fl.-St. 28a, 28, 27, 21, 20, 17



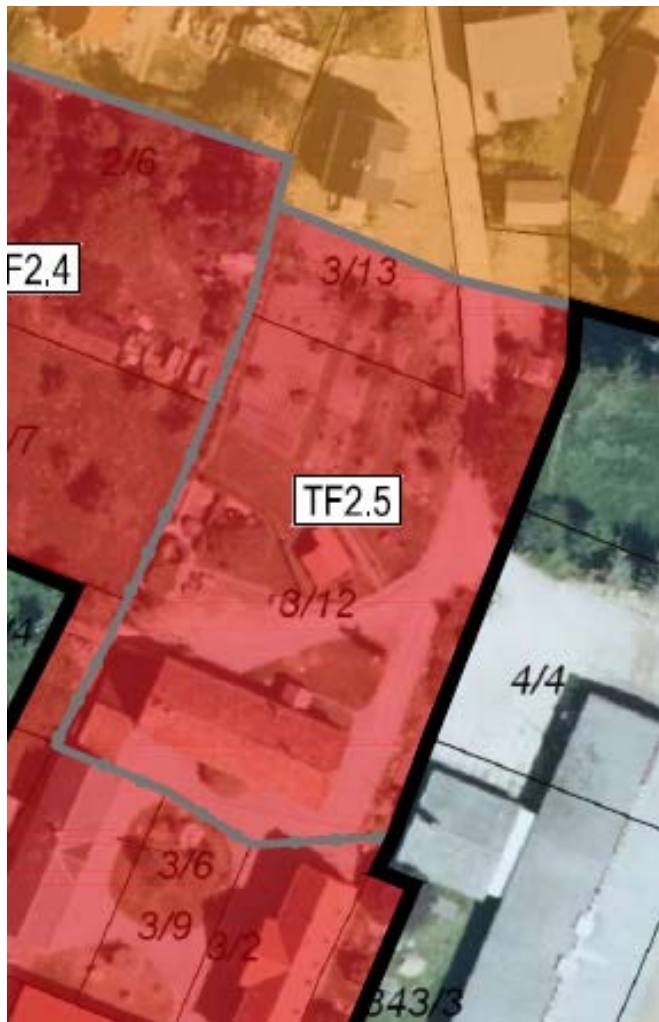
Teilfläche 2.4

Einbeziehung rückwärtig liegender Garten- und Landwirtschaftsflächen des westlichen Ortsrandes mit Teilflächen der Fl.-St. 1, 2/6, 2/7, 2/4, 2/3, 348/3, 348/4, sowie Fl.-St. 3/6, 3/9, 3/2, 343/3, 3/5, 3/10



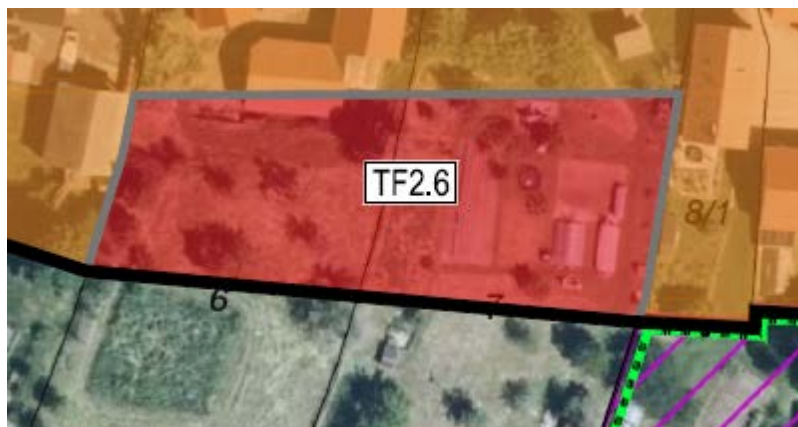
Teilfläche 2.5

Einbeziehung der bebauten Fläche eines Vierseithofes südwestlich der Ortslage, Teilfläche Fl.-St. 3/13, 3/12,



Teilfläche 2.6

Einbeziehung rückwärtig liegender Gartenflächen der südlichen Baureihe, Teilflächen der Fl.-St. 6, 7



Teilfläche 2.7

Einbeziehung von Teilflächen der Fl.-St. 10/2, 11 zur Verbindung mit den südöstlich bebauten Flächen am Prinzbach bis zur Grenze des LSG mit Fl.-St. 325/1, 325/2, 46/6, und einer Teilfläche von Fl.-St. 46/5, das südwestliche Gebäude auf Fl.-St. 325/1 liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet



8. Natur und Landschaft, Betrachtung der Schutzgüter

8.1. Umweltprüfung

Es wird festgestellt, dass durch die Aufstellung dieser Satzung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5, § 1a Abs. 3 und § 2a BauGB sowie §§ 15 ff. BNatSchG.

Auf der Grundlage einer Bewertung des Bestandes und der Eingriffe von bzw. in Natur und Landschaft sind demnach Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und festzusetzen.

8.2. Bestand

Der überwiegende Teil der Flächen (mit Ausnahme der Flächen mit Bestandsbebauung), welche sich innerhalb des Satzungsgebietes befinden, sind Grünland- und Ackerflächen.

Die bereits bebauten Flächen oder anderweitig befestigten und versiegelten Bereiche innerhalb des Satzungsgebietes (Klarstellungssatzung) bedürfen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Bereich der Ergänzungsflächen (Ergänzungssatzung, Teilflächen 2.1 – 2.7) sind die Eingriffsregelungen des § 1a BauGB sowie die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) anzuwenden.

Nachfolgend 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	Bewertung vor / nach Eingriff
	TF 2.1 / 1.244 m²	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich der Teilfläche sind aufgrund der möglichen Bebauung in geringem Umfang durch Nebenanlagen und häusliche Wirtschaftsgebäude keine markanten Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Die Umwandlung in bebaute und befestigte Fläche bedingt eine anteilige Versiegelung in geringem Umfang, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	geringe Beeinträchtigung
Wasser	In dieser Teilfläche der Satzung sind keine Gewässer vorhanden.	keine Beeinträchtigung
Luft und Klima	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Nebenanlagen und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung

Landschaft und Landschaftsbild	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Nebenanlagen und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.	keine Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von gärtnerisch genutzter Grünfläche führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert werden kann.	geringe Beeinträchtigung
TF 2.2 / 702 m²		
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich der Teilfläche sind aufgrund der nur gering möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude keine markanten Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Die Umwandlung in bebaute und befestigte Fläche bedingt eine anteilige Versiegelung in geringem Umfang, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	geringe Beeinträchtigung
Wasser	In dieser Teilfläche der Satzung sind keine Gewässer vorhanden.	keine Beeinträchtigung
Luft und Klima	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	Aufgrund der nur gering möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.	keine Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von gärtnerisch genutzter Grünfläche führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert werden kann.	geringe Beeinträchtigung
TF 2.3 / 4670 m²		
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich der Teilfläche sind aufgrund der möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude keine markanten Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	mittlere Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Die Umwandlung in bebaute und befestigte Fläche bedingt eine anteilige Versiegelung in geringem Umfang, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	geringe Beeinträchtigung
Wasser	In dieser Teilfläche der Satzung sind keine Gewässer vorhanden.	keine Beeinträchtigung

Luft und Klima	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von gärtnerisch genutzter Grünfläche führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert werden kann.	mittlere Beeinträchtigung
TF 2.4 / 8297 m²		
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich der Teilfläche sind aufgrund der möglichen Bebauung in geringem Umfang durch Nebenanlagen und häusliche Wirtschaftsgebäude keine markanten Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Die Umwandlung in bebaute und befestigte Fläche bedingt eine anteilige Versiegelung in geringem Umfang, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	geringe Beeinträchtigung
Wasser	In dieser Teilfläche der Satzung sind keine Gewässer vorhanden.	keine Beeinträchtigung
Luft und Klima	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Nebenanlagen und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Nebenanlagen und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.	keine Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von gärtnerisch genutzter Grünfläche führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert wird.	geringe Beeinträchtigung
TF 2.5 / 3469 m²		
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich der Teilfläche werden aufgrund der möglichen Wohnbebauung insbesondere auf Fl.-St. 3/12 bestehende Lebensräume beeinträchtigt.	mittlere Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Die Umwandlung in bebaute und befestigte Fläche bedingt eine anteilige Versiegelung, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	mittlere Beeinträchtigung

Wasser	In dieser Teilfläche der Satzung sind keine Gewässer vorhanden.	keine Beeinträchtigung
Luft und Klima	Aufgrund der möglichen Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind geringe Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	Die Bebauung der Ergänzungsfläche verbindet den Klarstellungsbereich mit der südwestlich vorgelagerten größeren Mehrseithofanlage und den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden von größerem Gewicht in diesem Bereich. Aufgrund der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit und des Einfügungsgebotes hat die Ergänzung keine markanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	mittlere Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von gärtnerisch genutzter Grünfläche führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert wird.	mittlere Beeinträchtigung
TF 2.6 / 2664 m²		
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich der Teilfläche sind aufgrund der möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude keine markanten Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	mittlere Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Die Umwandlung in bebaute und befestigte Fläche bedingt eine anteilige Versiegelung in geringem Umfang, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	geringe Beeinträchtigung
Wasser	In dieser Teilfläche der Satzung sind keine Gewässer vorhanden.	keine Beeinträchtigung
Luft und Klima	Aufgrund der möglichen Bebauung mit Wohn- und häuslichen Wirtschaftsgebäuden sind geringe Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	Aufgrund der möglichen Bebauung durch Wohn- und häusliche Wirtschaftsgebäude sind keine markanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von gärtnerisch genutzter Grünfläche führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert werden kann.	mittlere Beeinträchtigung

	TF 2.7 / 3219 m²	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich der Teilfläche werden aufgrund der möglichen Bebauung insbesondere südlich der Straße Schmiedeberg / Fl.-St. 11 (Baumbestand) bestehende Lebensräume beeinträchtigt. Gemäß textlichen Festsetzungen ist vorhandener Baumbestand im Verhältnis 3:1 zu ersetzen.	mittlere Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Die Umwandlung in bebaute und befestigte Fläche bedingt eine anteilige Versiegelung, welche durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	In dieser Teilfläche der Satzung ist das Fließgewässer Prinzbach (Fl.-St. 11) enthalten. Der Abstand möglicher Bebauung vom Fließgewässer würde sich durch die Satzung von 10 m auf 5 m verringern (Schutzstreifen). Die Wasserführung des Prinzbaches würde durch abgeleitetes Oberflächenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen erhöht.	mittlere Beeinträchtigung
Luft und Klima	Aufgrund der möglichen Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind geringe Auswirkungen auf die Luft und das lokale Klima zu erwarten.	geringe Beeinträchtigung
Landschaft und Landschaftsbild	Die Bebauung der Teilfläche des Plangebiets am westlichen Ortseingang von Kleinschönberg in der Größe von zwei Baugrundstücken hat aufgrund der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit und des Einfügungsgebotes keine markanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	geringe Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	Der Entzug intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bzw. von gärtnerisch genutzter Grünfläche führt zu einem dauerhaften Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert wird.	mittlere Beeinträchtigung

8.3. Schutzgebiete und Biotope

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ umgeben.

Die Fläche der Klarstellungssatzung und die Teilflächen der Ergänzungssatzung werden vom LSG nicht überlagert.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Satzung ist damit nicht zu befürchten.



Geschützte Biotope

Die Teilflächen TF 2.2 und 2.3 der Ergänzungssatzung im Plangebiet werden im nördlichen Bereich vom geschützten Biotop Nr.: 6110-001, Hauptbiotoptyp: 24 – Streuobstwiesen (Grünschräffur, Erhaltungszustand: 5 - keine Angabe, Letzte Kartierung: 21.05.2021 Flächengröße: 30142 m²) vollständig (TF 2.2) bzw. teilweise (TF 2.3) überlagert.

Im Falle des Eingriffs sind bei der Anwendung und Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des geschützten Biotops zu erwarten.

Die Teilfläche TF 2.7 der Ergänzungssatzung im Plangebiet wird durch den Prinzbach (Biotop Nr. 6110-016 Hauptbiotoptyp: 10 - natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Erhaltungszustand: 3 - mittel-schlecht, Abgrenzungsgenauigkeit: biotopscharf Letzte Kartierung: 25.05.2021, Flächengröße: 6183 m²) durchquert.

Im Falle des Eingriffs sind durch den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m keine Beeinträchtigungen des Biotops zu erwarten.

FFH-Gebiete

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets grenzt die Teilfläche TF 2.7 an das FFH-Gebiet Nr. 168 Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen (EU-Nr.: 4846-302) an.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die vorliegende Satzung ist nicht zu befürchten.

8.4. Wald

Waldflächen nach Waldgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. grenzen nicht an das Plangebiet an.

8.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzungen befinden sich mehrere geschützten baulichen Kulturdenkmale, Wohnstallhäuser sowie Nebengebäude, teilweise mit Fachwerkausprägung. Diese Einzeldenkmale werden durch die vorliegende Satzung nicht beeinträchtigt.

Die in der Nähe des Geltungsbereiches liegende Bogenbrücke über den Prinzbach wird durch die vorliegende Satzung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Satzung nicht bekannt, jedoch erwartbar.

Deshalb müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten entsprechende gesetzliche Vorgaben beachtet werden.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Diese Forderungen werden unter § 6 Hinweise in die textlichen Festsetzungen der Satzung aufgenommen.

Die von der Gemeinde Klipphausen geplante und in Aufstellung befindliche Ortsgestaltungssatzung berücksichtigt in ihren Festsetzungen die Schutzbelange der Kultur- und Sachgüter in besonderer Weise. Unter § 7 Hinweise dieser Satzung wird auf diese Ortsgestaltungssatzung Bezug genommen. Die dort geplanten bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen übersteigen die Regelungsmöglichkeiten einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

9. Begründung der Textlichen Festsetzungen und der Ausgleichsmaßnahmen

9.1. § 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Klarstellungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 legt die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest.

Die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

Begründung

Die Art der Satzungen wurde gewählt, um die Eigenart der Ortslage zu erhalten und eine angemessene Erweiterung in den Außenbereich zu ermöglichen.

9.2. § 4 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

Innerhalb der Klarstellungsflächen und Ergänzungsflächen TF 2.2, 2.3, 2.5, 2.6 und 2.7 sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt.

Innerhalb der Ergänzungsflächen TF 2.1 und 2.4 sind nur Nebengebäude und häusliche Wirtschaftsgebäude, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen i. S. § 61 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO dienen, zulässig.

Begründung

Entsprechend der Gebäude des angrenzenden prägenden Innenbereiches wird eine bis maximal zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Auf den Teilflächen TF 2.2, 2.3, 2.5, 2.6 und 2.7 ist eine Bebauung in Form von Gebäuden zur dauerhaften Nutzung möglich, was eine begrenzte Ortsentwicklung ermöglicht.

Die Einschränkungen in der Bebauung der Ergänzungsflächen TF 2.1 und 2.4 betreffen westlich angrenzende und mit Gehölzen bestockte Flächen (2.1), sowie Flächen zwischen südwestlich vorgelagerter Bebauungsgruppe und historischem Ortskern (2.4).

Weitere Festsetzungen werden in der vorliegenden Satzung nicht getroffen, um dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB Raum zu geben. Für weitergehende Festsetzungen wäre ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich.

9.3. § 5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Baukörper für Wohngebäude sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig.

Begründung

Entsprechend der Gebäude des angrenzenden prägenden Innenbereiches wird die dort vorherrschende Dachform festgesetzt.

9.4. § 6 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1. Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen im Sinne des § 1a und

§ 9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangene 40 m² versiegelte Grundfläche

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Artenliste 1 oder

- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück abgeschlossen werden.

2. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Artenlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung. Werden bestehende Gehölze beseitigt, sind diese im Verhältnis 3:1 durch einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Artenlisten 1 und 2 auszugleichen. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Begründung

Die bereits bebauten Flächen oder anderweitig befestigten und versiegelten Bereiche innerhalb des Satzungsbereiches bedürfen keiner naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Durch die Einbeziehung 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.

Ein im Plangebiet zulässiger Eingriff kann innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden, wenn im Gegenzug zur Versiegelung eine Aufwertung von Flächen am Ort des Eingriffs erfolgt.

Das wird durch die festgesetzten von einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste 1 und 2 eine ökologische Aufwertung der bisher genutzten Grün- und Ackerflächen erreicht.

Der Ausgleichsumfang soll auf die Eingriffsfläche angerechnet werden. Beispielhaft sind bei einer angenommenen Versiegelung je Gebäude von 160 m² Grundfläche 4 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Der Umfang des Ausgleichs richtet sich nach der tatsächlichen Versiegelung.

Damit wird die Verhältnismäßigkeit auch bei ergänzender Bebauung des Grundstückes gewahrt.

Von der Festsetzung anderer Pflanzmaßnahmen wie freiwachsende Feldhecken wird abgesehen, da die eigentümliche Hufenstruktur und Tallage mit relativ großer Geländeneigung eher dem Charakter von Streuobstwiesen in offener Landschaft entspricht.

Durch die Festsetzung der Umsetzungsfrist in die Satzung wird eine angemessene Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtsverbindlich geregelt.