

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„Kleinthiemig“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 & 3 BauGB

Fassung vom 10.07.2026

Teil B – BEGRÜNDUNG (ANLAGEN)



Planungsträger:

Planverfasser:

Große Kreisstadt Großenhain 

Große Kreisstadt Großenhain
Hauptmarkt 1
01558 Großenhain

RICHTER + KAUP

INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Richter + Kaup PartG
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21, 02826 Görlitz, Deutschland
Tel.: (03581) 4 21 92-0
E-Mail: info@richterundkaup.de

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1	3
Anlage 2	5

Anlage 1

Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kleinthiemig“

Gemarkung	Flurstück	Fläche im Gelt. - bereich [m²]	Gemarkung	Flurstück	Fläche im Gelt. - bereich [m²]
Kleinthiemig	1/1	1007,76	Kleinthiemig	212/1	703,44
Kleinthiemig	10	159,27	Kleinthiemig	212/2	16,14
Kleinthiemig	11	108,59	Kleinthiemig	213/1	299,96
Kleinthiemig	12	87,01	Kleinthiemig	215/1	1450,44
Kleinthiemig	13/1	814,9	Kleinthiemig	215/2	1035,48
Kleinthiemig	14/1	398,86	Kleinthiemig	215/3	46,05
Kleinthiemig	14/3	2354,36	Kleinthiemig	218/1	907,02
Kleinthiemig	147	645,03	Kleinthiemig	218/3	30,92
Kleinthiemig	148/12	15,97	Kleinthiemig	218/4	320,36
Kleinthiemig	148/13	719,26	Kleinthiemig	218/6	194,96
Kleinthiemig	148/14	2,57	Kleinthiemig	218/7	331,7
Kleinthiemig	148/15	718,26	Kleinthiemig	218/8	849,06
Kleinthiemig	148/16	23,76	Kleinthiemig	219/1	29,09
Kleinthiemig	148/17	506,48	Kleinthiemig	219/2	766,36
Kleinthiemig	148/8	1510,52	Kleinthiemig	219/3	270,49
Kleinthiemig	148/9	1071,92	Kleinthiemig	219/5	324,57
Kleinthiemig	149/10	820,69	Kleinthiemig	219/6	140,61
Kleinthiemig	149/3	1664,54	Kleinthiemig	219/8	315,23
Kleinthiemig	149/5	30,94	Kleinthiemig	219/9	315,15
Kleinthiemig	149/6	969,3	Kleinthiemig	219/a	466,85
Kleinthiemig	149/7	6,7	Kleinthiemig	219/b	763,74
Kleinthiemig	149/8	519,97	Kleinthiemig	22/1	521,8
Kleinthiemig	149/9	0,76	Kleinthiemig	22/5	18,66
Kleinthiemig	15/3	1319,16	Kleinthiemig	22/6	916,5
Kleinthiemig	15/4	1206,39	Kleinthiemig	22/7	217,05
Kleinthiemig	150/1	1641,93	Kleinthiemig	22/8	1175,91
Kleinthiemig	151/2	793,81	Kleinthiemig	222/1	698,94
Kleinthiemig	151/4	812,69	Kleinthiemig	222/2	102,02
Kleinthiemig	151/5	278,38	Kleinthiemig	223/3	1000,02
Kleinthiemig	151/6	417,27	Kleinthiemig	227/2	997,26
Kleinthiemig	152/3	1141,34	Kleinthiemig	227/3	712,96
Kleinthiemig	16	112,72	Kleinthiemig	227/5	34,48
Kleinthiemig	19/2	3309,92	Kleinthiemig	227/6	700,82
Kleinthiemig	2/6	1440,59	Kleinthiemig	228/2	752,75
Kleinthiemig	20/4	2456,65	Kleinthiemig	228/4	79,82
Kleinthiemig	20/5	549,72	Kleinthiemig	228/6	547,19
Kleinthiemig	21/10	469,89	Kleinthiemig	23/1	663,88
Kleinthiemig	21/11	1148,38	Kleinthiemig	23/10	609,41
Kleinthiemig	21/12	12,77	Kleinthiemig	23/3	605,69
Kleinthiemig	21/13	554,42	Kleinthiemig	23/5	73,36
Kleinthiemig	21/14	5,62	Kleinthiemig	23/7	2,05
Kleinthiemig	21/15	1158,1	Kleinthiemig	23/8	1629,09

Gemarkung	Flurstück	Fläche im Gelt. - bereich [m²]	Gemarkung	Flurstück	Fläche im Gelt. - bereich [m²]
Kleinthiemig	23/9	1,93	Kleinthiemig	31/4	8,93
Kleinthiemig	233/4	322,88	Kleinthiemig	32/4	6,56
Kleinthiemig	233/5	1116,77	Kleinthiemig	32/6	10,67
Kleinthiemig	233/6	385,21	Kleinthiemig	33/7	772,08
Kleinthiemig	233/9	1389,76	Kleinthiemig	34	797,75
Kleinthiemig	235/1	829,88	Kleinthiemig	35/2	281,06
Kleinthiemig	236/2	38,17	Kleinthiemig	35/3	2076,41
Kleinthiemig	236/6	2,62	Kleinthiemig	36/1	230,78
Kleinthiemig	236/7	4,43	Kleinthiemig	36/3	144,12
Kleinthiemig	236/8	0,78	Kleinthiemig	36/4	85,17
Kleinthiemig	236/9	4098,84	Kleinthiemig	36/6	331,96
Kleinthiemig	237/1	5547,06	Kleinthiemig	36/7	1354,5
Kleinthiemig	237/2	77,39	Kleinthiemig	37/1	618,86
Kleinthiemig	237/3	25,45	Kleinthiemig	37/3	605,28
Kleinthiemig	237/4	9,54	Kleinthiemig	37/5	1395,47
Kleinthiemig	237/5	65,77	Kleinthiemig	38	2263,93
Kleinthiemig	237/6	3,18	Kleinthiemig	39	2325
Kleinthiemig	237/7	2,54	Kleinthiemig	4	329,33
Kleinthiemig	237/8	3,8	Kleinthiemig	40/1	555,31
Kleinthiemig	238	329,54	Kleinthiemig	40/2	2024,69
Kleinthiemig	24	715,65	Kleinthiemig	41/2	810,71
Kleinthiemig	24/a	1594,9	Kleinthiemig	41/3	338,2
Kleinthiemig	24/b	1071,17	Kleinthiemig	41/4	816,67
Kleinthiemig	241	935,62	Kleinthiemig	42/1	590,7
Kleinthiemig	25/1	214,07	Kleinthiemig	42/3	942,01
Kleinthiemig	25/2	2946,51	Kleinthiemig	42/4	602,99
Kleinthiemig	26/1	510,96	Kleinthiemig	43/3	1519,22
Kleinthiemig	26/3	1274,17	Kleinthiemig	43/5	2450,74
Kleinthiemig	26/4	2,78	Kleinthiemig	44/1	1379,74
Kleinthiemig	26/5	1188,46	Kleinthiemig	44/2	1009,76
Kleinthiemig	27	765,9	Kleinthiemig	5/2	1299,73
Kleinthiemig	28/10	600,64	Kleinthiemig	6/2	998,51
Kleinthiemig	28/11	19,37	Kleinthiemig	7	64,35
Kleinthiemig	28/12	2578,48	Kleinthiemig	8	184,46
Kleinthiemig	28/4	1528,49	Kleinthiemig	9	335,32
Kleinthiemig	28/5	54,25	Wildenhain	142/1	411,29
Kleinthiemig	28/7	770,32	Wildenhain	164	170,33
Kleinthiemig	28/8	2490,25	Wildenhain	168/1	513,78
Kleinthiemig	28/9	5,98	Wildenhain	168/2	0,04
Kleinthiemig	29/1	29,56	Wildenhain	168/a	536,23
Kleinthiemig	29/2	669,86	Wildenhain	168/b	1080,74
Kleinthiemig	29/3	432,15	Wildenhain	170/a	986,52
Kleinthiemig	29/4	0,17	Wildenhain	175/2	954,3
Kleinthiemig	29/a	356,31	Wildenhain	175/3	1279,81
Kleinthiemig	3	71,7	Wildenhain	175/5	5,20
Kleinthiemig	30/1	555,55	Wildenhain	175/7	289,05
Kleinthiemig	30/2	1,07	Wildenhain	175/8	476,15
Kleinthiemig	31/3	83,4	Wildenhain	175/9	237,77

Anlage 2

Verfahrensschritte zur Herleitung des räumlichen Geltungsbereiches einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 & 3 BauGB

- 
- 0.1 Örtlicher Gebäudebestand gemäß ALKIS
 - 0.2 Genehmigungspflichtige Gebäude nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 b) SächsBO
 - 0.3 Gebäude innenbereichstypischer Nutzung
 - 1 Grenzlinie entlang Gebäudeaußenkanten
 - 2 Mindestabstand zu Verkehrsachsen
 - 3 Erteilte Genehmigungen
 - 4 Wirtschaftliche und nachbarschaftliche Einheiten
 - 5 Bedarfsgemäße Pufferung
 - 6 Schutz- und Abstandsflächen
 - 7 Abrundung – **Geltungsbereich Klarstellung**
 - 8 Ergänzungsflächen – **Geltungsbereich Ergänzung**
 - 9 Flächenvereinigung – **Geltungsbereich Klarstellung & Ergänzung**

0.1 Örtlicher Gebäudebestand gemäß ALKIS

Ermitteln des amtlich eingemessenen und geführten Datenbestands zur Ortsbebauung gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Freistaat Sachsen

Begründung:

Die ALKIS-Daten stellen die amtlich anerkannte Basis für alle weiteren Verfahrensschritte dar.



0.2 Genehmigungspflichtige Gebäude nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 b) SächsBO

Reduzierung des Gebäudedatenbestands um freistehende Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 50 m²

Begründung:

Zusammenhängende Gebäude werden vereinigt um die Brutto-Grundfläche einzelstehender Gebäude zu ermitteln. Zur Abstellung dienende Gebäude sind gemäß dem obig genannten Gesetzestext genehmigungsfrei, insofern sie sich im Innenbereich befinden. Da der Innenbereich erst im Rahmen der Satzung festgelegt wird und vonseiten der Stadtverwaltung die Duldung bestehender Gebäude vorgesehen ist, werden in Anlehnung an den Gesetzestext alle Gebäude kleiner 50 m² nicht berücksichtigt, um den Geltungsbereich grundlegend auf die Kernbebauung zu reduzieren.



0.3 Gebäude innenbereichstypischer Nutzung

Reduzierung des Gebäudedatenbestands um Gebäude anderer Nutzungsansprüche als die siedlungsbereichstypische Nutzung sowie Bebauung außerhalb des Ortszusammenhangs

Begründung:

Landwirtschaftsgebäude, in Randlage errichtete Gewerbebetriebe, Gebäude auf Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne oder vergleichbare Gebäude und Flächen sind zumeist in Struktur, Erschließung, Prägung oder Wirkung nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig. Sie werden für die Festlegung des Innenbereichs nicht berücksichtigt. Bei Änderung der Nutzungsansprüche wird zudem verhindert, dass den Flächen eine Innenbereichsqualität zukommt, deren Bebauung das Ortsbild maßgeblich verändern würde.

Die Gebäude des seit 2015 rechtswirksamen Bebauungsplans „Metallbau Fa. Hausmann“ im Nordosten sowie die Gebäude des Landwirtschaftsbetriebs im Osten Kleinthiemigs werden aus den obig genannten Gründen nicht berücksichtigt.



1 Grenzlinie entlang Gebäudeaußenkanten

Ziehung einer Grenzlinie entlang der äußeren Putzkanten der genehmigungspflichtigen und nutzungsrelevanten Ortsrandgebäude

Begründung:

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird in seiner engstmöglichen Auslegung abgesteckt. Aufbauend darauf werden alle weiteren Innenbereichsansprüche ergänzt.



2 Mindestabstand zu Verkehrsachsen

Festlegung eines Mindestabstands parallel zur anliegenden Verkehrsachse, bei vorhandener Bebauung und jeweils je Straßenzug oder Straßenabschnitt

Begründung:

Der Mindestabstand orientiert sich an der Verkehrsachse als allgemein akzeptierter Ausgangspunkt der Grundstückerschließung. Er vereinheitlicht die Grenzziehung in einem Maße, das jedem Grundstück ohne Einwände zugeschrieben werden kann. Die Grenzlinienanpassung wird je Straßenzug oder auch Straßenabschnitt vorgenommen, um vergleichbare Grundstücksflächen zu gruppieren, deren Eigenheiten in der Erschließung adäquat zu berücksichtigen und in dieser Gruppe benachbarter Grundstücke einen einheitlichen, maximalen Mindestabstand festzulegen.

Beidseitig der Großenhainer Str. im Südosten beträgt der Mindestabstand 35 m. Westlich der Achse Großenhainer Str./Skassaer Weg, südlich des Gartengäßchen und nördlich der alten Dorfstraße beträgt der Mindestabstand 45 m, im Osten der alten Dorfstraße, südlich des Angers, 35 m.



3 Erteilte Genehmigungen

Inklusion von Flächen mit vorhandener Baugenehmigung sowie Flächen früherer Innenbereichssatzungen

Begründung:

Die in der Vergangenheit vonseiten der Stadtverwaltung erteilten Genehmigungen zu den beantragten Nutzungsabsichten sind vollständig zu bewahren und zu übernehmen. Ehemalige Ergänzungssatzungen werden in die aktualisierte Grenzziehung des Innenbereichs integriert, um eine konfliktfreie und klare Feststellung des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Für folgende Flurstücke liegen zum Zeitpunkt der Satzungserstellung abgeschlossenen Bauantragsverfahren mit Zustimmung durch die Stadt Großenhain oder das Landratsamt Meißen vor: Gemarkung Kleinthiemig: 14/3, 15/3, 35/3, 37/3, 218/8.

Die Ergänzungssatzung „Skassaer Weg“ aus dem Jahr 2006 geht im Geltungsbereich der Klarstellungslinie der neuen Satzung auf.



4 Wirtschaftliche und nachbarschaftliche Einheiten

Erweiterung der Grenzlinie mit Berücksichtigung der durch die einzelnen Grundstücke gebildeten wirtschaftlichen Einheiten sowie der von benachbarten Grundstücken im Sinne der umgebenden Vorprägung gebildeten nachbarschaftlichen Einheiten je Straßenzug oder Straßenabschnitt

Begründung:

Zur Grundstücksbebauung zugehörige Rand- und Kleinstflächen sowie Füllflächen zu benachbarter Bebauung werden als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst und der Verlauf der Grenzlinie darauf ausgerichtet, um mit dieser die bestehenden Nutzungsverhältnisse abzubilden und die Konflikte einer rein administrativ festgelegten Trennung zu vermeiden. Die Eigenheiten im Aufbau der Grundstücke werden berücksichtigt. Flurstücksgrenzen dienen als Orientierung. Durch die Gruppierung zu nachbarschaftlichen Einheiten werden die wirtschaftlichen Einheiten in Größe aneinander angeglichen. Die Flächen mit erteilten Genehmigungen dienen für vergleichbar geprägte und benachbarte Grundstücksflächen zum Wohle der Gleichbehandlung als Richtmarke. Während die Einheiten an spitzen Randlagen der durch die Grenzlinie dargestellten Ortsform eng zu fassen sind, können innenliegende Stellen zugunsten einer förmigen Entwicklung abgerundeter gefasst werden.

An mehreren Stellen in Kleinthiemig wird der Innenbereich um mit der Bebauung zusammenhängende Randflächen erweitert. Eine Abtrennung einzelner Ecken straßen- und hofseitiger Grundstücksflächen wird vermieden. Im Osten wird bündig an die Flächen des Bebauungsplanes „Metallbau Fa. Hausmann“ angeschlossen. Am Ostrand des Gartengäßchen kann aufgrund des konkaven Verlaufs der Grenzlinie eine abrundende Grenzziehung entlang der Flurstücke realisiert werden. Die Flächen nördlich des Landwirtschaftsbetriebs werden einheitlich im Umfang der Darstellung des städtischen Flächennutzungsplans dem Innenbereich zugesprochen.



5 Bedarfsgemäße Pufferung

Angleichung von bisher nicht maximalumfänglich dem Innenbereich zugeschriebenen Grundstücksflächen bei vorhandener und bisher nicht ausreichend berücksichtigter innenbereichstypischer Nutzung und Prägung um maximal 10 m

Begründung:

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird aufgrund des komplexen Spannungsfelds zwischen Gleichbehandlung, individueller Grundstücksentwicklung und grundstücksübergreifender Ortsprägung stufig feinjustiert. Bedarfsgemäß wird die Grenzlinie insbesondere an denjenigen Stellen gepuffert, an denen bebaute Grundstücksflächen diskret in das Offenland übergehen oder anspruchsvoll erfassbare verdichtete Bereiche vorzufinden sind. Der Handlungsspielraum wird zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung ausgelegt. Die Differenz zur innerhalb des Straßenzugs oder Straßenabschnitts maximalen straßenseitigen Grundstückstiefe dient als Orientierung. Aufgrund der in den vorherigen Verfahrensschritten begründet vergebenen Grenzlinienziehung wird der Puffer auf 10 m beschränkt. Dies entspricht in den meisten Fällen ungefähr einem Viertel der Grundstückstiefe. Eine Benachteiligung wird so ausgeglichen, eine Überbevorteilung vermieden.

Am Westrand Kleinthiemigs, im Norden seitlich der durch die genehmigten Bauantragsverfahren entstandenen Ausbuchtungen sowie beidseitig der südöstlichen Großenhainer Straße wird die Grenzlinie um die bedarfsgemäße Distanz aus den obig genannten Gründen erweitert.



6 Schutz- und Abstandsflächen

Reduzierung der Grenzlinie des Innenbereichs um Abstandserfordernisse zu angrenzenden Nutzflächen, um Schutzflächen oder vergleichbar

Begründung:

Überschneidungen mit schutzbedürftigen Flächen oder Flächen mit klar außenbereichstypischer Nutzung sind zu vermeiden und Abstände nach gesetzlichen Vorgaben oder vorausschauender Beurteilung einzuhalten, um spätere Konfliktpotentiale auszuschließen.

Am Westrand bleibt der Innenbereich außerhalb der Fläche des Landschaftsschutzgebiets „Mittlere Röderaue und Kienheide“. Im Südwesten wird zur Vermeidung von Flächenkonflikten und Fremdnutzung trennscharf entlang der Flurstückkanten zwischen Landwirtschaftsfläche und Wohngrundstücksfläche unterschieden.



7 Abrundung – Geltungsbereich Klarstellung

Vereinfachung des Grenzlinienverlaufs, gegebenenfalls durch Abrunden an vorhandenen Kanten

Begründung:

Durch vorherige Verfahrensschritte entstandene Verzahnungen im Grenzlinienverlauf werden geglättet und eine organische Innenbereichsumrandung final abgebildet.



8 Ergänzungsflächen – Geltungsbereich Ergänzung

Festlegen von in den Zusammenhang der bebauten Ortsteile einzubeziehenden Außenbereichsflächen

Begründung:

Um die Gesamtheit des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu erfassen, können Flächen ergänzt werden, die an den klargestellten Innenbereich angrenzen und qualitative Merkmale des Innenbereichs aufweisen oder die im Rahmen der bedarfsgemäßen Ortsentwicklung dem Innenbereich zur Verfügung gestellt werden können.

Die einzubeziehende Fläche im Süden Kleinthiemigs grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Klarstellung an. Als stark verdichteter Bereich mit innenbereichstypischer Prägung sind hier die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Fläche zum Innenbereich gegeben.



9 Flächenvereinigung – Geltungsbereich Klarstellung & Ergänzung

Zusammenführen von Klarstellungslinie und Ergänzungslinie

Begründung:

Die Vereinigung beider Flächen stellt die Gesamtheit des Satzungsgebiets über beide Geltungsbereiche dar.

