

## GEMEINDE DIERA-ZEHREN

# 1. ÄNDERUNG AUSSENBEREICHSSATZUNG OT GOLK MIT IM ZUSAMMENHANG STEHENDEN FLURSTÜCKEN DER GEMARKUNG NIESCHÜTZ

## ENTWURF i.d.F. vom 09.03.2026

---

Die Gemeinde Diera-Zehren 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, und der 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, folgende 1. Änderung der Außenbereichssatzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Satzung gilt für die Flurstücke 91/1 und 92/1 der Gemarkung Golk. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung der Außenbereichssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2.000) ersichtlichen Darstellungen bestimmt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden baulichen Anlagen 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.

Vorhaben im Sinne dieser Satzung sind wegen der exponierten Lage im Außenbereich darüber hinaus nur zulässig, wenn sie folgende Bestimmungen erfüllen:

- Hauptgebäude sind mit maximal 2 Vollgeschossen und mit einer Grundfläche bis maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig,
- Die Gebäude sollten sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

In der Teilfläche 1 ist je Grundstück nur ein Hauptgebäude zulässig.

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

### § 3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung der Satzung tritt nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

### Naturschutz

Dort, wo der Geltungsbereich der Satzung das Landschaftsschutzgebiet „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ (Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain 67/01 vom 29.10.2001, geändert durch Verordnung des Landratsamtes Meißen zur Änderung des LSG vom 12.01.2016 (SächsGVBl. 2/2016 vom 15.02.2016)) ganz oder teilweise betrifft, können Baugenehmigungen tatsächlich nur dann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar ist oder die Naturschutzbehörde einer Befreiung nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes zu gestimmt hat. Dies gilt ausdrücklich auch für die Errichtung baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen, die unabhängig von der Satzung weiterhin einer Genehmigung des Landratsamtes Meißen als unterer Naturschutzbehörde unterliegen.

### Forst

Eventuelle Um-, Aus- bzw. Neubauten in der Zukunft bedürfen unter anderem einer erneuten agrarstrukturellen und forstrechtlichen Prüfung.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der o. g. Außenbereichssatzung befindet sich ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 SächsDSchG. Dieses ist wie folgt in der Denkmalliste eingetragen:

"ehemaliges Winzerhaus; Wohnhaus in offener Bebauung; markanter ländlicher Bau, der wohl mit dem Weinanbau in der Umgebung zu tun hatte; ortsgeschichtlich bedeutend; I. Hälfte des 19. Jahrhunderts (Golk; Zum Forsthaus 8; Gemarkung: Golk, Flurstück: 11).“

Des Weiteren sind die im Geltungsbereich der o. g. Außenbereichssatzung gelegenen Flurstücke Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich archäologische Kulturdenkmale (neolithische und eisenzeitliche Gräber, D-59210-05, -08). Diese Kulturdenkmale, die gemäß § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind, zeigen die hohe archäologische Relevanz dieses Gebietes deutlich an.

Die Erhaltung und der schonende Umgang der Kulturdenkmale nach § 8 SächsDSchG ist zu gewährleisten. Dazu gehören gemäß § 2 Absatz 2 SächsDSchG auch Zubehör und Nebenanlagen, soweit sie mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Gemäß § 12 Absätze 1 sowie 2 SächsDSchG bedarf jede Veränderung und Erhaltungsmaßnahme an einem Kulturdenkmal sowie an baulichen oder garten- und landschaftsgestalterischen Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals einer schriftlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist.

Gemäß § 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. Dies gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen.

### Archäologie

Auf der Teilfläche 7 muss vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche – im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bezüglich der Teilflächen 1 bis 6 sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

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. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

## GEMEINDE DIERA-ZEHREN

### 1. ÄNDERUNG AUSSENBEREICHSSATZUNG OT GOLK MIT IM ZUSAMMENHANG STEHENDEN FLURSTÜCKEN DER GEMARKUNG NIESCHÜTZ

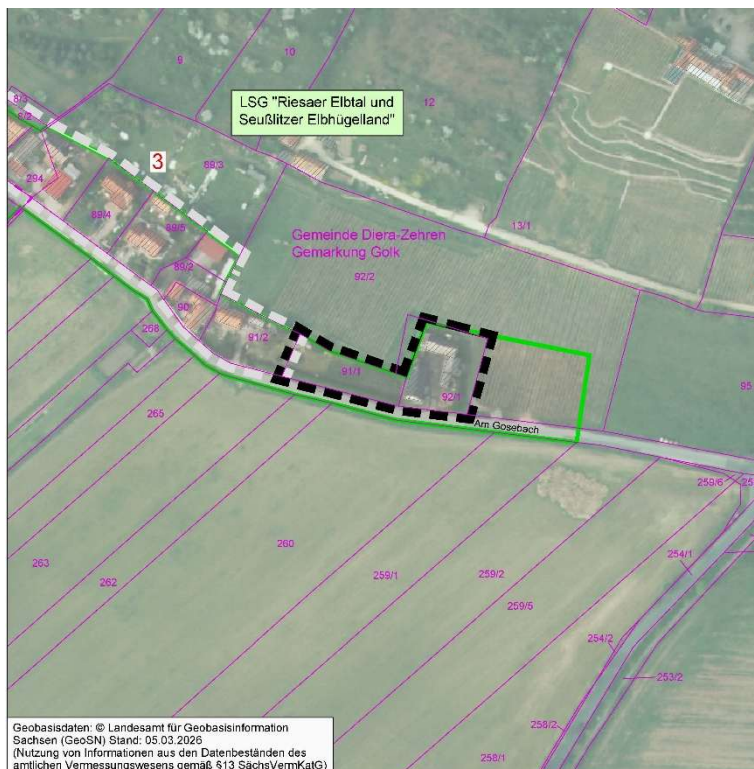
ENTWURF i.d.F. vom 09.03.2026

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass für die Änderung der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung hat eine Größe von ca. 0,23 ha und liegt zentral in der Ortslage Golk. Mit der 1. Änderung ist der Erweiterung des Teilbereiches 3 der Außenbereichssatzung OT Golk nach Osten vorgesehen. Durch die Erweiterung wird die vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 92/1 der Gemarkung Golk in die Außenbereichssatzung aufgenommen, um Erleichterungen bei Veränderungen (Erweiterungen, Änderungen, Carports u.ä.) der bestehenden Bebauung zu ermöglichen.

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



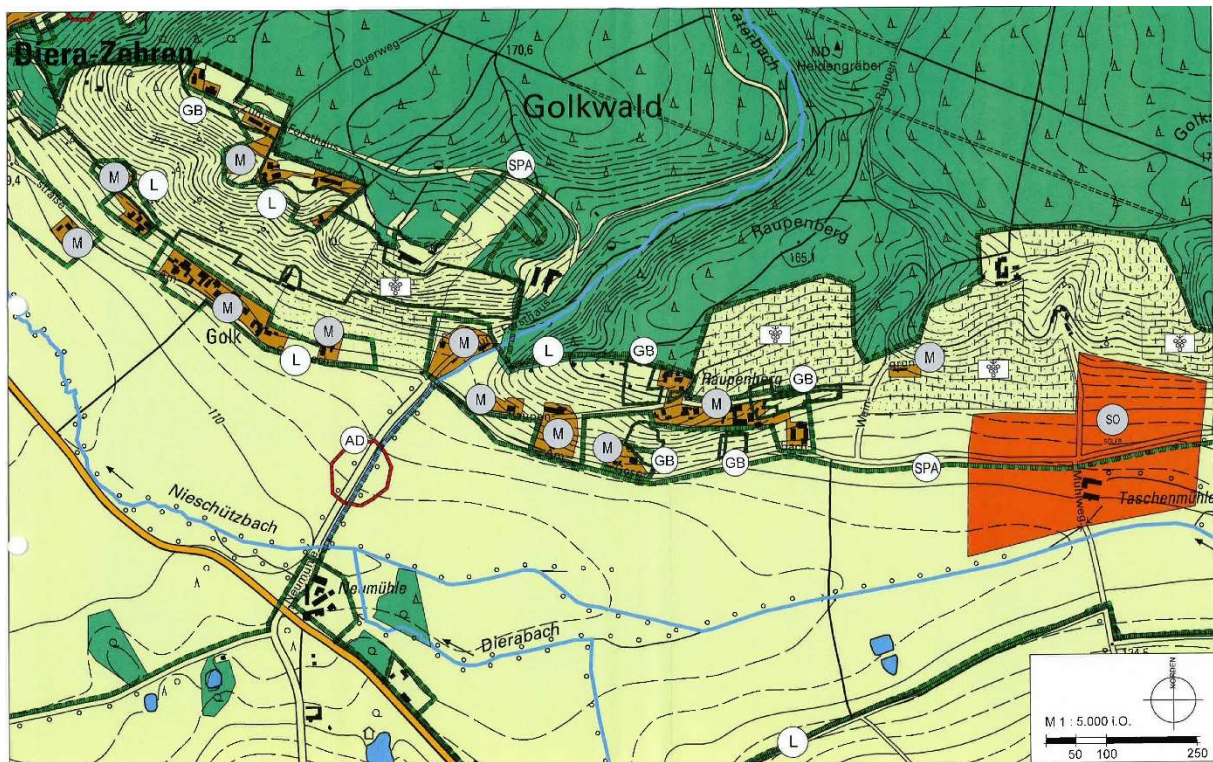
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit Luftbild



Blick entlang der Straße Am Gosebach, rechts im Bild die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 92/1 der Gemarkung Golk (Quelle: Google Street View)



Blick entlang der Straße Am Gosebach, links im Bild das Flurstück 91/1 und im Hintergrund die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 92/1 der Gemarkung Golk (Quelle: Google Street View)



GEMEINDE DIERA-ZEHREN  
**Aufstellung Flächennutzungsplan**  
 Vorentwurf Fassung vom 10.06.2024  
 Auszug Ortsteil Golk I

HAMANN + KRAM  
 Fachplaner für Landschaftsplanung, Stadt- und Raumplanung  
 42699 Solingen, Am Markt 10, Telefon: 0212 650-1000, Fax: 0212 650-1001, www.hamann-kram.de

Vorentwurf des FNP der Gemeinde Diera-Zehren vom 10.06.2024

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diera-Zehren findet sich in Aufstellung. Der Vorentwurfsstand vom 10.06.2024 stellt das Satzungsgebiet als Mischbaufläche und als Fläche für Landwirtschaft dar. Westlich des Plangebietes erstreckt sich ein Teil der Ortslage Golk, welche als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Der Forderung nach einer Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die Beachtung des Abwägungsgebotes im Rahmen der Erstellung der 1. Änderung 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 Europäische Vogelschutzgebiet „Seußlitzer Elbhügelland und Golk“ liegt ca. 160 m östlich des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bosel und Elbhänge nördlich Meißen“ befindet sich in ca. 1.200 m Mindestabstand westlich des Geltungsbereiches. Zwischen dem Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung und den Schutzgebieten befindet sich bereits Bebauung, so dass von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Das Landschaftsschutzgebiet „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ erstreckt sich allseitig um den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung OT Golk. Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“, welches durch die Verordnung des Landkreises Riesa-Großenhain 67/01 vom 29.10.2001 festgelegt und durch die Verordnung des Landratsamtes Meißen zur Änderung des LSG vom 12.01.2016 in neuen Außengrenzen flurstückgenau gefasst worden ist. Damit ergibt sich durch Vorhaben im Satzungsbereich keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes.

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

## **2 Ziel und Zweck der 1. Änderung der Außenbereichssatzung**

Ziel der Satzung ist die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung OT Golk im Teilbereich 3, um in geringem Maße eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der Flurstücke 91/1 und 92/1 der Gemarkung Golk entlang der Straße Am Gosebach zu ermöglichen.

Die Beurteilung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung 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).

## **3 Erschließung**

### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist über den Straße Am Gosebach gesichert.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser und Strom) liegen in der Straße Am Gosebach an.

Die Abwasserentsorgung für die Ortslage Golk erfolgt dezentral.

Das auf den überbauten Flächen anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert. Der Nachweis zur Versickerung des Niederschlagswassers wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren erbracht.

Die Löschwasserversorgung ist über den Gosebach sichergestellt.