

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 07. Mai 2024

Beschlussvorlage Nr.	06-111/2024
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	07.05.2024

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

Der Gemeinderat hat am 15.11.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg gefasst.

Zum nun vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden. (Begründung und Vorentwurf des B-Plans siehe Anlage)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg in der Fassung vom 24.04.2024, bestehend aus den Planteilen A – Planzeichnung, B – Textliche Festsetzungen und C-1 – Begründung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Planung wird mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt.

Beschluss Nr.: 06-111/2024

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 22

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

Veröffentlichung:
Amtsblatt

Verteiler:
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

Begründung:

Der Gemeinderat von Klipphausen hat am 15.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 262/3, 263/3, 264/5, 266, 267, 268, 270/1, 270/2, sowie Teile der Flurstücke 261/2 und 269/2 der Gemarkung Tanneberg.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern im Ortsteil Tanneberg.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg wurde gemäß Beschluss 13-219/2022 nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtssache 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 wurde der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b des Baugesetzbuchs mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar ist.

Aus diesem Grund wird das Planverfahren in das reguläre Bebauungsplanverfahren überführt und der Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Entwurfsphase geändert.

Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Planverfahren daher die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Flächen westlich und östlich entlang der Straße „Zum Rittergut“ sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich daran anschließenden Flächen sind zum Teil als Grünfläche und zum anderen Teil als Flächen für die Landwirtschaft mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Bei der Maßnahme handelt es sich um potenzielle Ausgleichsflächen für die Anlage von Extensivgrünland und/oder einer Streuobstwiese.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen und die wohnbauliche Entwicklung auf den Flächen zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer Straße und dem Ortskern / Rittergut im Ortsteil Tanneberg planungsrechtlich zu sichern, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Bebauungsplan „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg

Vorentwurf
in der Fassung vom 24. April 2024



Planungsträger:

Gemeinde Klipphausen
Talstraße 3

01665 Klipphausen

Tel. 035204/217 0

Fax 035204/217 29

Internet: www.klipphausen.de

E-Mail: gemeindeverwaltung@klipphausen.de



Bearbeitung:

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG

Rumpeltstraße 1

01454 Radeberg

Tel. 03528 41960

www.pb-schubert.de



Projektnummer:

F22134

Stand:

24.04.2024

Bestandteile

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung

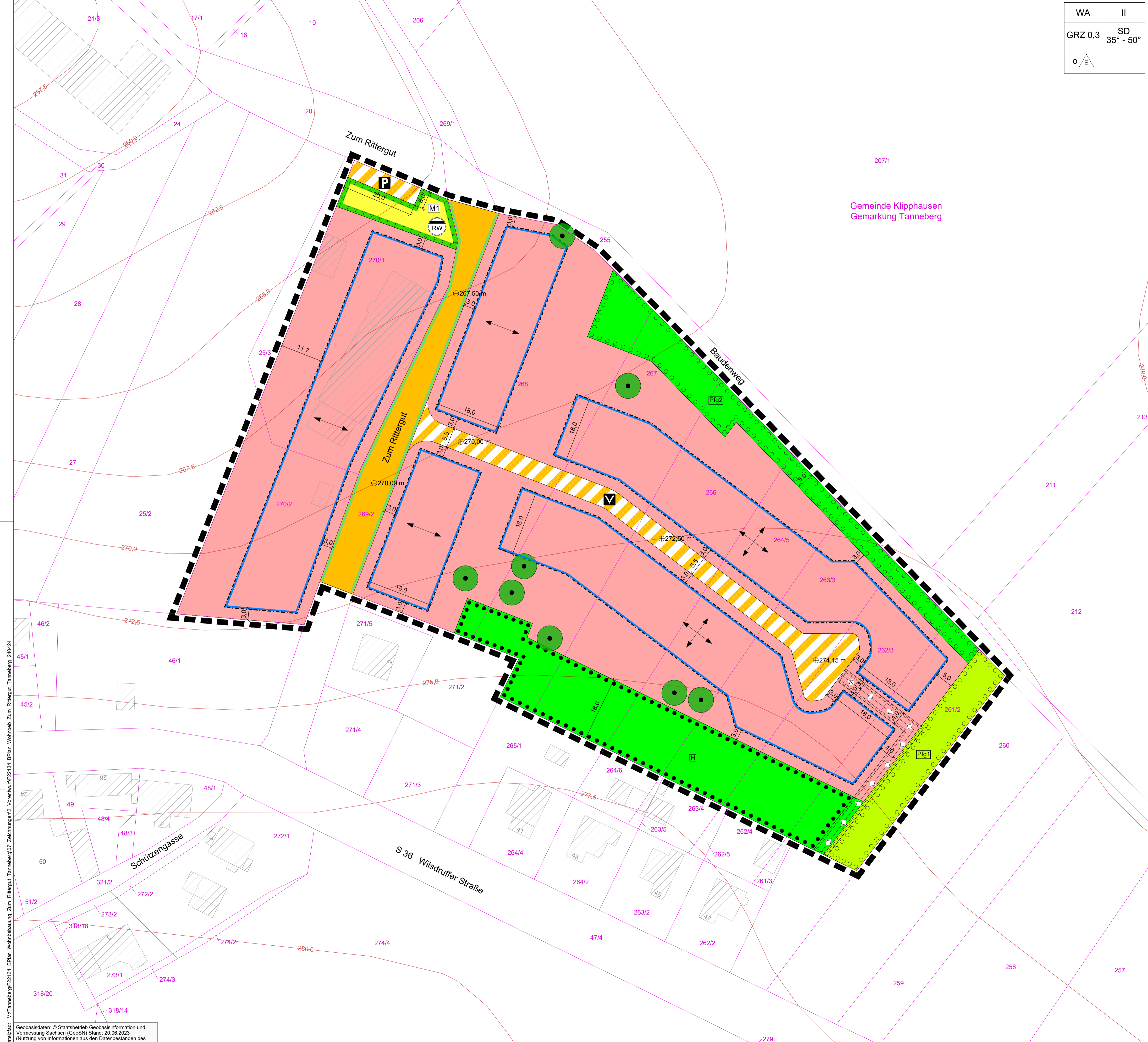
Umweltbericht

Teil A – Rechtsplan M 1:500

Teil B

Teil C-1

Teil C-2 (*wird zur Entwurfsfassung ergänzt*)



WA	II
GRZ 0,3	SD 35° - 50°

- TEIL A: PLANZEICHNUNG**
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 GRZ 0,3
 II
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 Stellung baulicher Anlagen:
 Ausrichtung der Gebäudelängsachse

 Firststrichung der Gebäude wahlweise
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Parkplatz
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 Fläche für Regenrückhaltebecken
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 unterirdische Leitung (Teillotkanal)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Hausgärten
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Maßnahmenfläche für:
 Anlage einer extensiven Staudenfur frischer Standorte
 - Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung 1.7
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Festsetzungen**
 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Höhenlage im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)**
 SD
 35° - 50°
 zulässige Dachneigung
- III. HINWEISE**
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand
 Vermaßung der Festsetzungen in m
 Höhenlinien
- Nutzungsschablone:
- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | zulässige Dachform und -neigung |
| Bauweise | |

Projekt:
Bebauungsplan "Wohnbebauung Zum Rittergut"
OT Tanneberg

Planbezeichnung:
Planzeichnung Teil A

Planungsträger:
 Gemeinde Klipphausen
 Talstraße 3
 01665 Klipphausen

Planung:
 Planungsbüro Schubert
 GmbH & Co. KG
 Rumpellstraße 1
 01454 Radeberg
 Tel. 03528 41960
 info@pb-schubert.de

geprüft und freigegeben:

 Datum
 Unterschrift, Stempel

LPH:
 VORENTWURF

gez.:
 CC / CHB

Blattgröße:
 B/H = 841 / 594 mm (0,50 m²)

Plandatum:
 24.04.2024

DIN:
 A1

Projektnr.:
 F22134

Maßstab:
 1:500

FB / LPH / Plannr.:
F 1 L01

Index:
 -

Dateipfad: M:\Tanneberg\F22134_BPPlan_Wohnbebauung_Zum_Rittergut_Tanneberg_240424

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: 20.06.2023 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG ZUM RITTERGUT“ OT TANNEBERG

VORENTWURF i.d.F. vom 24.04.2024

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung im Höhenbezugssystem DHHN 2016 festgesetzt. Die in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkte sind für die Ausführung der neuen Planstraße bindend.

Obere Bezugspunkte: Obere Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind bei Gebäuden mit Satteldächern die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut) und die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante).

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.3.2 Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich Terrassen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich darf um maximal 0,2 m abgewichen werden.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 264/4, 264/2, 263/2 und 262/2 der Gemarkung Tanneberg und zugunsten der für die Schmutzwasserableitung zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind für Bau- und Unterhaltungsarbeiten der zuständigen Versorgungsträger zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.6.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zunehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

1.6.3 Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

Das auf den privaten Grundstücken im Baugebiet WA auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig über unterirdische Zisternen zu speichern und zu verwerten (als Brauchwasser). Der Überlauf ist zu versickern. Ist die Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist der Überlauf an den öffentlichen Teilortskanal abzugeben.

Artenschutzbezogene Regelung

1.6.4 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen und der Abriss von Gebäuden sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur mit Begleitung eines Fachgutachters und unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester oder sonstige Brutstätten im Baufeld befinden sowie mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

1.6.5 Kontrolle von Gebäuden auf streng geschützte Tierarten vor Abbruchmaßnahmen

Gebäude sind vor Abbruch von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein geschützter gebäudebewohnender Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn des Abrisses bekannt zu geben.

1.6.6 Kontrolle von Bäumen auf streng geschützte Tierarten vor Fällarbeiten

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen), Bruthöhlen oder das Vorkommen von xylobionten Käferarten (Eremit) zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen, Mulm und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren oder einer Eremitenbrutstätte muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Bergung der Stammabschnitte mit dem Eremiten und Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) abgestimmt werden.

1.6.7 Bereitstellen von Fledermaus-Ersatzquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen anzubringen.

Die Art und der Umfang der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/-hilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die konkreten Montagestandorte aller Ersatzquartiere und Nistkästen/Nisthilfen sind durch den Fachgutachter festzulegen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/ Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1.6.8 Anlage einer Staudenflur frischer Standorte (Maßnahmefläche M1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche auf dem Flurstück 270/1 der Gemarkung Tanneberg das unterirdische Regenrückhaltebecken mit Oberboden zu überdecken und der Standort als Staudenflur frischer Standorte zu entwickeln.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 Pflanzgebot 1: Anlage einer Gehölzpflanzung am Ortsrand

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine dichte strukturreiche freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist drei- bis fünfreihig in Gruppen von 3 bis 5 Sträuchern einer Art anzupflanzen (reihenversetzt; durchschnittliche Pflanzdichte 1 Strauch je 1,5 m²). Es sind mehrere verschiedene gebietsheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (Pflanzqualität: 3xv, Höhe 60-100 cm).

Beidseits entlang der Hecke sind Saumstreifen in einer Breite von mind. 2,0 m anzulegen. Angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen sind die Saumstreifen eine Breite von mind. 3,0 m anzulegen. Die Saumstreifen sind mit einer Kräuter-/Grasmischung aus mehrjährigen Arten unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut anzusäen.

Im Zentrum der Hecke ist pro 10 m Heckenlänge ein gebietsheimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Saumstreifen sind als extensive Ruderalflur zu entwickeln. Das Pflanzgebot ist spätestens in der auf die Planrealisierung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

1.7.2 Pflanzgebot 2: Anlage einer Heckenpflanzung am Ortsrand

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine dichte strukturreiche freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist drei- bis fünfreihig in Gruppen von 3 bis 5 Sträuchern einer Art anzupflanzen (reihenversetzt; durchschnittliche Pflanzdichte 1 Strauch je 1,5 m²). Es sind mehrere verschiedene gebietsheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (Pflanzqualität: 3xv, Höhe 60-100 cm).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Das Pflanzgebot ist spätestens in der auf die Planrealisierung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

1.7.3 Pflanzgebot 3: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Ermittlung der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume des Pflanzgebotes sind bestehende Bäume mit anzurechnen.

1.8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch die Nachpflanzung einer standortgerechten heimischen Art in der folgenden Pflanzperiode am gleichen Standort gleichwertig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50°.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit roten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.3 Fassaden

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carports) nachzuweisen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.3.1 Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.3.3 Grundstückseinfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind Zäune bis maximal 1,50 m Höhe und Laubgehölzhecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind als Grundstückseinfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Zur angrenzenden Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit Rasen anzusäen.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz / Archäologie

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

3.2 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.4 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG ZUM RITTERGUT“ OT TANNEBERG

VORENTWURF i.d.F. vom 24.04.2024

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	4
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Beschreibung des Plangebietes	4
1.3	Begründung des Planverfahrens	8
1.4	Übergeordnete Planungen	8
2.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)	8
2.1.2	Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020	9
1.5	Darstellungen des Flächennutzungsplans	11
1.6	Aussagen des Landschaftsplans	12
3	Städtebauliche Konzeption	12
4	Grünordnerische Konzeption	13
5	Erschließungskonzeption	13
1.7	Verkehrerschließung	13
1.8	Ver- und Entsorgung	13
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	15
7	Hinweise	15
8	Flächenbilanz	15
9	Voraussichtliche Auswirkungen	15
1.9	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete	15
1.10	Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete	16
1.11	Artenschutzrechtliche Beurteilung	16
1.12	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
1.13	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	19
1.14	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	20
1.15	Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes	21

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaustandorten insbesondere von jungen Familien aus Klipphausen hat die Gemeinde Klipphausen ein dringendes Interesse auf den Flächen zwischen der angrenzenden bereits vorhandenen Wohnbebauung der Wilsdruffer Straße und dem Ortskern / Rittergut am östlichen Ortsrand der Ortslage Tanneberg Wohnbauland zu entwickeln.

Die starke Nachfrage nach Wohnbauland wird mit der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Klipphausen begründet. Diesen Bedarf kann die Gemeinde derzeit nur bedingt bedienen, da die Wohnbaugebiete im Gemeindegebiet nahezu ausgelastet sind. Der Wohnflächenbedarf wird für die Eigenentwicklung der Gemeinde Klipphausen bestimmt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des seit 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplans wurde eine Wohnbaulandprognose mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Gemeinde Klipphausen nach Abzug des vorhandenen Potenzials einen zusätzlichen erforderlichen Bedarf an 250 Wohneinheiten aufweist. Es wurden für die Gemeinde Klipphausen jedoch nur zusätzliche Standorte für 203 Wohneinheiten ausgewiesen, sodass weitere Wohnbauflächenbedarfe bestehen. Für die damalige Wohnbauflächenbedarfsprognose für das Jahr 2025 wurde eine Einwohnerzahl von 10.200 EW zu Grunde gelegt. Die aktuellen Daten der Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes weisen für die letzten Jahre folgende stabile Einwohnerentwicklung aus:

Gemeinde Klipphausen insgesamt¹

Einwohnerzahl 31.12.2018: 10.280

Einwohnerzahl 31.12.2019: 10.349

Einwohnerzahl 31.12.2020: 10.336

Einwohnerzahl 31.12.2021: 10.329

Einwohnerzahl 31.12.2022: 10.366

Im Vergleich zu den im Flächennutzungsplan zu Grunde gelegten Bevölkerungsdaten fällt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung jedoch positiver aus. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Klipphausen zeigt zudem eine weiterhin ansteigenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 auf. Die prognostizierte Einwohnerzahl der Gemeinde Klipphausen für das Jahr 2025 beträgt demnach zwischen 10.380 Einwohner (Prognoseszenario 3) und 10.420 Einwohner (Prognoseszenario 1). Aufgrund der anzunehmenden stabilen Bevölkerungsentwicklung wird ein kurzfristig steigender Bedarf an Wohnbauflächen erwartet.

Die Gemeinde Klipphausen sieht sich in der Pflicht, den noch fehlenden zusätzlichen Bedarf zu decken und in ausreichendem Maße Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Neben der Nachverdichtung noch bestehender Baulücken sowie der Nachnutzung bereits vorhandenen Gebäudebestands ist auch der Neubau von Wohngebäuden als Arrondierung bereits bestehender Wohnbebauung notwendig. Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien aus Klipphausen.

Ein Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus sollen die östlich daran angrenzenden Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, in die geplante Wohnbaufläche einbezogen werden. Bei den zu überplanenden Landwirtschaftsflächen handelt es sich um potenzielle Ausgleichsflächen für die Anlage von Extensivgrünland und/oder einer Streuobstwiese. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Ortsteil Tanneberg. Bei dieser Wohnbaufläche handelt es sich um eine Fläche, welche bereits an bestehende Bebauung angrenzt und deren Erschließung zum Teil bereits durch die bestehende Straße „Zum Rittergut“ gesichert ist. Zudem werden

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2023), 2023.

die bereits vorgenutzte Brachflächen westlich der Straße „Zum Rittergut“ wiedergenutzt, sodass durch die Bebauung der Ort insgesamt aufgewertet werden würde.

Somit wird dem Ziel 2.2.1.4 des LEP Sachsen entsprochen, wonach die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Gemeinderat von Klipphausen hat daher in seiner Sitzung am 15.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnbebauung Zum Rittergut" OT Tanneberg gefasst. Mit diesem Vorhaben wird eine Verbindung zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Wilsdruffer Straße und dem Ortskern/ Rittergut hergestellt und der Ortsrand von Tanneberg in diesem Bereich städtebaulich ergänzt.

Die Gemeinde Klipphausen wird gemäß 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 von den Nahbereichen des Mittelzentrums Meißen sowie der Grundzentren Nossen und Wilsdruff überlagert. Mit dem Standort der „Wohnbebauung Zum Rittergut“ im OT Tanneberg steht ein Baugebiet mit guter Anbindung an die S 36 zur Verfügung, welche eine direkte Verbindung zu den Grundzentren Nossen und Wilsdruff darstellt.

Mit der Realisierung der „Wohnbebauung Zum Rittergut“ im OT Tanneberg wird demnach eine am Bedarf orientierte Wohnbaulandentwicklung in Klipphausen gesichert. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird so in angemessener Weise Rechnung getragen.

2 Planungsgrundlagen

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am östlichen Ortsausgang der Ortslage Tanneberg zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer Straße und dem Ortskern / Rittergut. Die Erschließung des Areals erfolgt über die bestehende Straße „Zum Rittergut“, welche im Süden an die Wilsdruffer Straße (S 36) anschließt.



Abb. 1: Luftbild © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), mit Markierung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer Straße,
- im Westen durch extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland,
- im Nordwesten durch den Gebäudekomplex des Rittergutes,
- im Norden durch einen Feldweg („Baudenweg“) und den daran angrenzenden Ackerflächen sowie
- im Osten durch Ackerflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 262/3, 263/3, 264/5, 266, 267, 268, 270/1, 270/2, sowie Teile der Flurstücke 261/2 und 269/2 der Gemarkung Tanneberg. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.18 ha.

Das für die Einordnung der Wohnbebauung vorgesehene Areal weist eine abfallende Hanglage in Richtung Nordwesten auf. Das höchste Geländeniveau liegt mit ca. 276,5 m (DHHN2016) im Südosten des Plangebietes. Nach Nordwesten fällt das Gelände auf ein Niveau von ca. 263,0 m (DHHN2016).

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Westlich der Straße „Zum Rittergut“ ist das Plangebiet überwiegend von einer Brachfläche mit Gehölzaufwuchs geprägt. Von der ehemaligen Bebauung dieser Fläche ist nur noch ein Gebäude im

südlichen Bereich mit einer teilversiegelten Zuwegung vorhanden. Nur der südwestliche Teil besteht aus extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland mit Ruderal- und Staudenflur.

Bei den direkt östlich an die Straße „Zum Rittergut“ angrenzenden Flächen handelt es sich auch um eine bereits als Gartenland vorgenutzte Fläche, das von Baumgruppen (Fichten, Obstgehölzen, Birken, Esche) eingerahmt wird.



Abb. 2: Digitales Orthophoto des Plangebietes von 1998 © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

Zwischen der ehemaligen Gartenfläche und den östlich daran angrenzenden Ackerflächen, welche sich auch zum Teil im Plangebiet befinden, erstreckt sich eine Obstbaumallee (Birnen). Zudem sind Teile der rückwärtigen Gartengrundstücke der bestehenden Bebauung entlang der Wilsdruffer Straße im Geltungsbereich inbegriffen. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist maßgeblich durch intensiv genutzte Ackerflächen sowie extensiv genutztes Dauergrünland geprägt. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung der Wilsdruffer Straße an und im Nordwesten schließen sich in ca. 80 m Entfernung die Gebäude des Rittergutes an.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße „Zum Rittergut“. Nördlich der Ortslage Tanneberg verläuft in ca. 900 m Entfernung vom Plangebiet die Bundesautobahn A4.

Nördlich des Plangebietes verläuft entlang des „Baudenwegs“ und anschließend entlang der Straße „Zum Rittergut“ in nordwestliche Richtung der Wanderweg „Tanneberger Rundweg“.



*Abb. 3: Ackerflächen nördlich des Plangebietes
(Blick Richtung Norden)*



*Abb. 4: Unbefestigter Feldweg („Baudenweg“) nördlich des
Plangebietes (Blick Richtung Südosten)*



*Abb. 5: Ackerflächen östlich des Plangebietes mit Blick auf
die Wilsdruffer Straße im Südosten*



*Abb. 6: bestehende Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer
Straße südlich des Plangebietes (Blick Richtung Westen)*



*Abb. 7: Extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland mit
Ruderal- und Staudenflur westlich des Plangebietes
(Blick richtung Westen)*



*Abb. 8: Blick auf die nordwestlich gelegenen Gebäude des
Rittergutes*



Abb. 9: Abzweig der Straße „Zum Rittergut“ mit Blick Richtung Ortskern / Rittergut



Abb. 10: Südwestliches extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland mit Blick auf die nördliche Brachfläche mit Gehölzaufwuchs



Abb. 11: Ackerflächen des nordöstlichen Plangebietes mit Schacht (Blick Richtung Norden)



Abb. 12: Obstbaumallee (Birnen) zwischen Ackerfläche und Dauergrünland im Plangebiet (Blick nach Süden)



Abb. 13: Ehemaliges Gartenland östlich der Straße „Zum Rittergut“ (Blick Richtung Norden)



Abb. 14: Gartengrundstücke der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer Straße innerhalb des südöstlichen Plangebietes (Blick Richtung Osten)



Abb. 15: Straße „Zum Rittergut“ (Blick nach Norden)



Abb. 16: Betonreste an der Straße „Zum Rittergut“



Abb. 17: Bereits bestehende Bebauung und Versiegelung auf der Brachfläche westlich der Straße „Zum Rittergut“



Abb. 18: Abzweig „Baudenweg“ und „Zum Rittergut“ mit Hinweis auf Wanderweg „Tanneberger Rundweg“

1.3 Begründung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg wurde gemäß Beschluss 13-219/2022 nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtssache 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 wurde der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b des Baugesetzbuchs mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar ist.

Aus diesem Grund wird das Planverfahren in das reguläre Bebauungsplanverfahren überführt und der Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Entwurfsphase geändert.

1.4 Übergeordnete Planungen

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 verankert.

2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Der Gemeinde Klipphausen ist weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge eine zentralörtliche Funktion oder eine besondere Gemeindefunktion zugewiesen worden. Darüber hinaus wird die Gemeinde dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet sowie dem Mittelbereich des Mittelzentrums Meißen zugeordnet.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans von Relevanz:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. [...]

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen, in einem Gebiet mit überwiegenden Bodenwertzahlen 51-70 sowie in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens.

2.1.2 Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020

Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge ragt ein Vorranggebiet Landwirtschaft in das östliche Plangebiet herein. Laut den Ausführungen in der Begründung des Regionalplans steht bei der Ausweisung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft das Ziel des Erhalts der ertragsstarken Böden für die landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen dürfen dieser Zielsetzung nicht widersprechen.²

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 Windenergienutzung, öffentlich bekanntgemacht mit Bekanntmachung vom 05.07.2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 zur Entscheidung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 11.05.2023 und unter Beachtung des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung).



Abb. 19: Auszug aus Karte „Raumnutzung“ des Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge mit Verortung des Plangebietes (gelbe Fläche: Vorranggebiet Landwirtschaft)

Laut der Festlegungskarte „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf“ befindet sich das östliche Plangebiet innerhalb eines wassererosionsgefährdeten Gebiets.

Die Festlegungskarte „Boden- und Grundwassergefährdung“ weist das Plangebiet innerhalb eines Gebiets mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sowie mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen aus. Innerhalb dieser Gebiete bestehen besondere Nutzungsanforderungen aufgrund der sehr geringen bis geringen Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser. Gleichzeitig bestehen Anforderungen zur Gefahrenbeurteilung und -abwehr in Hinblick auf den Bodenschutz (z. B. durch Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub).³ Darüber hinaus ist folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

G 4.1.3.1 In den Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen sollen weitergehende Untersuchungen hinsichtlich ihrer genauen Ausdehnung und ihres Gefährdungspotenzials v. a. als Grundlage für weitere Planungsverfahren durchgeführt werden. [...]

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat jedoch im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 die Kapitel 4 und 5.2 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 für unwirksam erklärt. Der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge teilte mit Schreiben vom 19. Januar 2024 mit, dass zum jetzigen Zeitpunkt daher „[...] keine rechtsgültigen Vorranggebiete für die Landwirtschaft mehr [gibt]“. Folgende Hinweise wurden jedoch im Vorfeld für die Planung mitgegeben⁴:

- Weitgehender Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
- Begrenzung der überbaubaren Fläche auf ein Minimum
- Festsetzung von wassergebundenen Wegebefestigungen
- Erhalt der wertvollen Gehölzbestände auf dem Plangebiet

³ Ebd. S. 98-100.

⁴ Gemäß schriftlicher Auskunft des Regionaler Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 19.01.2024

1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans

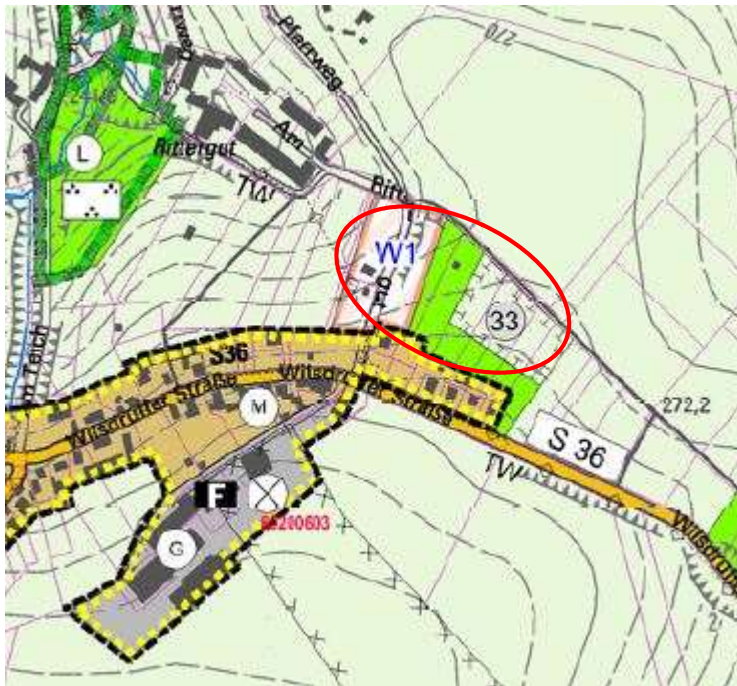


Abb. 20: Flächennutzungsplan Gemeinde Klipphausen

Die Gemeinde Klipphausen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Flächen westlich und östlich entlang der Straße „Zum Rittergut“ sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich daran anschließenden Flächen sind zum Teil als Grünfläche und zum anderen Teil als Flächen für die Landwirtschaft mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Bei der Maßnahme handelt es sich um potenzielle Ausgleichsflächen für die Anlage von Extensivgrünland und/oder einer Streuobstwiese.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen und die wohnbauliche Entwicklung auf den Flächen zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer Straße und dem Ortskern / Rittergut im Ortsteil Tanneberg planungsrechtlich zu sichern, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

1.6 Aussagen des Landschaftsplans



Abb. 21: Auszug Landschaftsplan der
Gemeinde Klipphausen

Westlich der Straße „Zum Rittergut“ werden die Flächen als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland mit Ruderal- und Staudenfluren ausgewiesen, welche zu erhalten sind.

Die östlich an die Straße „Zum Rittergut“ direkt angrenzenden Flächen sowie die Gärten der Bestandsbebauung entlang der Wilsdruffer Straße sind als Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich dargestellt.

Die auf dem Plangebiet vorhandene Allee an Obstbäumen soll gemäß dem Landschaftsplan erhalten werden.

Zudem regt der Landschaftsplan für die östlich daran anschließenden Ackerflächen die Ergänzung einer Streuobstwiese an.

3 Städtebauliche Konzeption

Auf dem Plangebiet ist die Entwicklung eines kleinen durchgrüneten Wohngebietes als städtebauliche Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer Straße vorgesehen. Ausgehend von der im Bestand vorhandenen offenen Bebauung mit Einzelgebäuden wird im Plangebiet eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern angestrebt. Die entlang der Straße „Zum Rittergut“ in Nordwest-Südost-Richtung vorgegebene Gebäudeausrichtung nimmt die bauliche Vorprägung der angrenzenden straßenbegleitenden Wohnbebauung auf. Mit den traufständig nach Südwest ausgerichteten Baukörpern sind dabei gleichzeitig die optimalen Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergieanlagen gegeben. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich sollen parallel zur neuen Erschließungsstraße ausgerichtet werden.

Die maximal zweigeschossige Bebauung entspricht den Kubaturen der Bestandsgebäude der Umgebungsbebauung. Auch die für die Bebauung vorgesehenen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° orientiert sich an den bereits bestehenden angrenzenden Wohngebäuden.

Aus der Erschließung ergeben sich mögliche Baugrundstücksgrößen zwischen 650 m² und 1.000 m². Damit kann auch bei zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnbebauung ein geringer Überbauungsgrad (GRZ 0,3 zzgl. 50 % Überschreitung) festgesetzt werden, der einen hohen Durchgrünungsgrad des Baugebietes gewährleistet. Zudem soll eine effektive Ausnutzung der Fläche als Bauland gewährleistet und eine dem Ort angemessene bauliche Dichte nicht überschritten werden. Zusätzlich ist eine Ortsrandeingrünung zum offenen Landschaftsraum sowie Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Flächenintensive Nutzungen, die grundsätzlich in Wohngebieten zulässig sind, werden aufgrund seiner geringen Größe für das Plangebiet ausgeschlossen.

4 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans sieht folgende Komponenten vor:

- hoher Durchgrünungsgrad der Baugrundstücke durch eine überwiegend niedrige festgesetzte Grundflächenzahl,
- Anlage einer Heckenbepflanzung in den nordöstlichen Baugrundstücken sowie zusätzliche lineare Gehölzpflanzungen als Randeingrünung im Osten am Übergang zur freien Landschaft,
- Verbot der Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten,
- Erhalt der vorhandenen rückwärtigen Hausgärten der Wohngrundstücke entlang der Wilsdruffer Straße entsprechend der bestehenden Nutzung.

Die in der grünordnerischen Konzeption verankerten Maßnahmen und Pflanzgebote dienen in erster Linie der Durchgrünung des Wohngebietes. Daneben beinhalten sie auch gestalterischen Potenzial für das Wohngebiet selbst.

Da die grünordnerische Konzeption keinen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches leisten kann, sind im weiteren Planverfahren externe Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen.

5 Erschließungskonzeption

1.7 Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Zum Rittergut“ sowie über eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit anschließender Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Die Straße „Zum Rittergut“ bindet in südlicher Richtung an die Wilsdruffer Straße (S 36) an.

Als Bemessungsfahrzeug für die neue Planstraße wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt, außerdem ist der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw zu gewährleisten.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Anwohner des geplanten Wohngebietes sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Aufgrund der ländlichen Lage sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück einzuordnen.

ÖPNV-Anbindung

Die nächsten Bushaltestellen sind im Minimum ca. 350 m vom Plangebiet entfernt und befinden sich an der Wilsdruffer Straße sowie an der Straße „Am Teich“ mit Anbindung unter anderem nach Meißen, Nossen und Wilsdruff.

1.8 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zur ggf. weiteren erforderlichen Medienserschließung des Plangebietes gebeten.

Versorgung mit Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anbindung an den Leitungsbestand des in der Straße „Zum Rittergut“ geplant.

Löschwasserversorgung

Der Grundsatzbedarf an Löschwasser beträgt 48 m³/h über 2 Stunden. Die nächste Entnahmestelle zur Löschwasserversorgung ist der Teich, welcher im Minimum 300 bis 460 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt liegt. Aus dem bestehenden Hydrantennetz sind 30 m³/h zu erwarten. Aufgrund der Entfernung wird die Löschwasserversorgung über eine noch zu errichtende Zisterne gewährleistet.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zur Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie gebeten.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung zur Wärmeversorgung des Plangebietes gebeten.

Allerdings ist gemäß Gebäudeenergiegesetz die anteilige Beheizung mit erneuerbaren Energien vorzusehen.

Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße „Zum Rittergut“ geplant.

Entsorgung von Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sind dezentral in Klein- oder Gruppenkläranlagen zu reinigen. Das gereinigte Schmutzwasser ist in den öffentlichen Teilortskanal abzuleiten, welcher im Zuge der Baugebieterschließung umzuverlegen ist, um Baufreiheit zu schaffen.

Es wird angestrebt, dass die Grundstückseigentümer für die Errichtung und den Betrieb der Klein- oder Gruppenkläranlagen verantwortlich sind.

Umgang mit Regenwasser und gereinigtem Schmutzwasser

Durch die zusätzliche Bebauung ist eine neue Straßenentwässerung vorgesehen. Das auf der neuen öffentlichen Erschließungsstraße, dem Parkplatz und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Zum Rittergut“ anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in den umzuverlegenden öffentlichen Teilortskanal mit Anbindung an das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches abgeleitet.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird innerhalb des jeweiligen Wohngrundstücks über unterirdische Zisternen gespeichert und verwertet (als Brauchwasser). Der Überlauf ist vorrangig zu versickern. Ist die Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nachweislich nicht oder nur teilweise möglich, so darf der Überschuss an den öffentlichen Teilortskanal mit Anbindung an das geplante Regenrückhaltebecken abgegeben werden. Das gereinigte Abwasser aus den Kleinkläranlagen und das Niederschlagswasser wird in den Tanneberger Dorfgraben eingeleitet. Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen auf den Wohngrundstücken wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

6 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.

7 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation aufgenommen.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: 2,18 ha

davon:

Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,3)	1,57 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	0,09 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	0,01 ha
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	0,03 ha
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha
Private Grünfläche	0,31 ha

9 Voraussichtliche Auswirkungen

1.9 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das SPA-Gebiet Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“ sowie die Teilfläche „Triebischtal“ des FFH-Gebiets Nr. 171 „Triebischtäler“. Die Entfernung zum Rand der Schutzgebiete beträgt im Minimum ca. 300 m.

Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der Schutzgebiete können aufgrund des räumlichen Abstandes zwischen Plangebiet und Schutzgebiet sowie der Tatsache, dass von der geplanten Wohnbebauung keine nachteiligen Immissionen auf die Schutzgebiete einwirken, ausgeschlossen werden. Hierzu wurden die möglichen Vorhabenwirkungen hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck hervorzurufen, abgeprüft:

- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des FFH- und SPA-Gebietes ist eine Inanspruchnahme von Teilen des naturnahen Triebischtals, von vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie von Lebensräumen und Lebensstätten der Vogelarten nach Anhang I der VSchRL auszuschließen.
- Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des FFH- und SPA-Gebietes ist ebenfalls auszuschließen, da sich das Plangebiet am Rand der Ortslage Tanneberg befindet und das FFH- und SPA-Gebiet nicht berührt. Da die externe Erschließung des Plangebietes über die Straße „Zum Rittergut“ und weiter über die „Wilsdruffer Straße“ vorhanden ist, sind keine neuen Verkehrsverbindungen mit ggf. zerschneidender Wirkung erforderlich.
- Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem Wohngebiet in die Triebisch ist auszuschließen, da das anfallende unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Wohngrundstücks in unterirdischen Zisternen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf ist zu versickern.

Ist die Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nachweislich nicht oder nur teilweise möglich, so darf der Überschuss zusammen mit dem gereinigten Schmutzwasser der Gruppen- bzw. Kleinkläranlagen an den öffentlichen Teilortskanal mit Anbindung an das geplante Regenrückhaltebecken abgegeben werden. Das gereinigte Abwasser aus den Kleinkläranlagen und das Niederschlagswasser wird in den Tanneberger Dorfgraben eingeleitet. Die Fließstrecke des abgeleiteten, unbelasteten Regenwassers des Plangebietes beträgt über den umzuverlegenden bestehenden öffentlichen Teilortskanal und den anschließenden Tanneberger Dorfgrabens, welcher in die Triebisch mündet über 800 m. Regenwasser der Verkehrsflächen der ausschließlich als Wohnbauland genutzten Flächen ist entsprechend MUNLV NRW 2004 als unverschmutzt (Fuß-, Rad-, Wohnwege, Hof- und Dachflächen in Wohngebieten) sowie als gering verschmutzt (befestigte Flächen mit schwachem KfZ-Verkehr) einzustufen und somit auch eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der Triebisch bei einer Einleitung über den öffentlichen Teilortskanal auszuschließen. Unter Berücksichtigung der Fließstrecke und des Verdünnungseffektes kann eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes durch Gewässerbenutzung ausgeschlossen werden. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.

- Da sich einerseits zwischen Plangebiet und FFH- und SPA-Gebiet bereits intensiv genutzte Ackerflächen und Gehölzstrukturen befinden und andererseits die neue Bebauung direkt an der vorhandenen bebauten Ortslage von Tanneberg angrenzt, ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung des geplanten Wohnquartiers nicht zu rechnen.

Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

1.10 Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Im näheren Umfeld befindet sich in ca. 200 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes eine Streuobstwiese als geschütztes Biotop. Schutzgebiete gemäß BNatSchG werden durch das Planvorhaben nicht überplant.

Entlang der Triebisch erstrecken sich das Landschaftsschutzgebiet „Triebischtäler“ (Nr. d 19), welches sich ca. 300 m nördlich und östlich des Plangebietes befindet.

Das Plangebiet befindet sich zudem in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

1.11 Artenschutzrechtliche Beurteilung

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 erfasst sind, hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet.

Für das Plangebiet lassen sich anhand der vorkommenden Biotoptypen (extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland mit Ruderal- und Staudenflur, Brache mit altem Gebäudebestand, Ackerflächen) Rückschlüsse auf die Bedeutung als Lebensraum für bestimmte Arten ziehen.

Westlich der Straße „Zum Rittergut“ ist das Plangebiet überwiegend von einer Brachfläche mit Gehölzaufwuchs geprägt. Von der ehemaligen Bebauung dieser Fläche ist nur noch ein Gebäude im südlichen Bereich mit einer teilversiegelten Zuwegung vorhanden. Nur der südwestliche Teil besteht aus extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland mit Ruderal- und Staudenflur.

Bei den direkt östlich an die Straße „Zum Rittergut“ angrenzenden Flächen handelt es sich auch um eine bereits als Gartenland vorgenutzte Fläche, das von Baumgruppen (Fichten, Obstgehölzen, Birken, Esche) eingerahmt wird. Zwischen der ehemaligen Gartenfläche und den östlich daran angrenzenden Ackerflächen, welche sich auch zum Teil im Plangebiet befinden, erstreckt sich eine Obstbaumallee (Birnen). Zudem sind Teile der rückwärtigen Gartengrundstücke der bestehenden Bebauung entlang der Wilsdruffer Straße im Geltungsbereich inbegriffen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nördlich und östlich Ackerflächen, südlich grenzt die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Wilsdruffer Straße an das Plangebiet an und westlich grenzt extensiv genutztes Dauergrünland an das Plangebiet an.

Gewässer und Versteckstrukturen sind nicht vorhanden, sodass das Plangebiet keine besonders geeigneten Strukturen für Amphibien oder Reptilien aufweist. Auch als Wanderungskorridor ist das Plangebiet aufgrund fehlender angrenzender Waldstrukturen nicht geeignet.

Bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen und der möglichen Wirkungen des Vorhabens ist eine Betroffenheit folgender Artengruppe nicht auszuschließen: europäische Vogelarten, Fledermäuse und Eremit.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Individuenzugriffe, signifikante Störung) sind schadensbegrenzende Maßnahmen für die Bauzeit (z. B. Bauzeitenregelung) erforderlich.

Die Planänderung ist mit dem Verlust von einigen alten Obstbäumen, welche eine artenschutzrechtliche Relevanz als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und xylobionten Käfer haben.

Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln am Brutplatz bzw. von Fledermäusen im Sommerquartier kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden. Zum Schutz potentiell im Plangebiet vorkommender Gebäude- und Nischenbrüter ist die gesetzliche Fällzeitenregelung auch für den Abriss von Gebäuden einzuhalten. Demnach ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Die abzubrechenden Gebäude sowie die rodenden Gehölze sind im Vorfeld durch einen Gutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen), Bruthöhlen oder das Vorkommen von xylobionten Käferarten (Eremit) zu kontrollieren, vorgefundene Nester, Brutstätten und Quartiere zu dokumentieren mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Bergung der Stammabschnitte mit dem Eremiten und Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) abgestimmt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen anzubringen.

Freibrütende Vogelarten sind in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze in den Gärten im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Gleiches gilt für einzelne Spalten-Sommerquartiere der Fledermäuse.

Neben den direkt betroffenen potenziellen Lebensraumstrukturen sind auch mögliche Störungen der Lebensräume im Umfeld zu berücksichtigen. Die aufgrund der bauzeitlich zeitweise vorliegenden Bewegungsunruhe im Wohngebiet sind Störungen empfindlicher Vogelarten in den angrenzenden Gehölzen nicht grundsätzlich auszuschließen. Da diese Störungen jedoch temporär begrenzt sind und eine bestehende Vorbelastung aufgrund der Siedlungsnähe vorhanden ist, kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen durch den Bebauungsplan.

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

1.12 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der B-Plan „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg weist im Bestand folgende Biotoptypen auf:

Tab. 1: Biotopbestand - CIR

CIR	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche	Gesamtwert in Werteinheiten
412	Extensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	sehr hoch (25)	ca. 2.301 m ²	57.525 WE
421	Ruderalflur frischer Standorte	mittel (15)	ca. 2.381 m ²	35.715 WE
951	Verkehrsfläche (versiegelt)	gering (0)	ca. 1.000 m ²	0 WE
948	Garten- und Grabeland	nachrangig (7)	ca. 6.591 m ²	46.137 WE
64	Allee	hoch (24)	ca. 1.811 m ²	43.464 WE
81	intensiv genutzter Acker	gering (5)	ca. 7.768 m ²	38.840 WE
Summe			ca. 21.852 m²	221.681 WE

Der künftige Biotopwert der Flächen wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt eingeschätzt:

Tab. 2: Planung

CIR	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche	Gesamtwert in Werteinheiten
912	Baugebiet WA (Einzelhaussiedlung mit Gärten)	nachrangig (8)	ca. 15.716 m ²	125.728 WE
653	Anlage von Heckenpflanzungen (Pflanzgebot 1 und 2)	hoch (20)	ca. 1.725 m ²	34.500 WE
421	Ruderalflur über unterirdischem RRB	nachrangig (12)	ca. 314 m ²	3.768 WE
948	Garten- und Grabeland	nachrangig (10)	ca. 2.068 m ²	20.680 WE
951	Verkehrsfläche, Parkplatz (vollversiegelt)	gering (0)	ca. 2.029 m ²	0 WE
Summe			ca. 21.852 m²	184.676 WE

Mit der Überplanung als ländlich geprägte Einzelhaussiedlung ist der Verlust von extensiv genutztem Dauergrünland frischer Standorte verbunden. Durch die Anlage von Gehölzpflanzungen als Randeingrünung und innerhalb der Baugrundstücke, wird dieser Eingriff jedoch größtenteils aufgefangen. Außerdem kommt es zum Verlust von Gehölzen. Dieser wird ausgeglichen durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes.

> Notwendige weitere externe Kompensationsmaßnahmen werden in der Entwurfsphase ergänzt

Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 03 „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

Maximale Versiegelung Planung im Plangebiet:

15.716 m ² Baugebiet WA x GRZ 0,3	= ca. 4.715 m ²
<i>Zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen</i>	= ca. 2.357 m ²
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	= ca. 2.029 m ²
Abzüglich bestehender Versiegelung	-1.000 m ²

Summe = ca. 8.101 m²

Betroffen sind laut der Bodenfunktionskarte des Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie⁵ Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, sehr hohem Wasserspeichervermögen und hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe östlich der Straße „Zum Rittergut“. Westlich der Straße „Zum Rittergut“ sind Böden mit sehr geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit, sehr geringem Wasserspeichervermögen und mittlerer Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betroffen. Die Bodenfunktionen gehen auf den zu versiegelnden Flächen vollständig verloren.

⁵ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 2024: iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertungen. Natürliche Bodenfunktionen (BK 50) (aufgerufen am 04.04.2024).

Wasser

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungs-, Vorbehalts- und Trinkwasserschutzgebiet, sodass hier die Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes im Rahmen der Sorgfaltspflicht einzuhalten sind.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig, sodass der Oberflächenabfluss minimiert wird.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,3 zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen) wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Mit den Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate vermieden. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird innerhalb des jeweiligen Wohngrundstücks über unterirdische Zisternen gespeichert und verwertet (als Brauchwasser). Der Überlauf ist vorrangig zu versickern. Ist die Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nachweislich nicht oder nur teilweise möglich, so darf der Überschuss zusammen mit dem gereinigten Schmutzwasser der Gruppen-/Kleinkläranlagen in den öffentlichen Teilortskanal abgeführt werden. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in Gruppen- oder Kleinkläranlagen aufbereitet, sodass ausgeschlossen werden kann, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Landschaftsbild

Die Einordnung von Bebauung im Plangebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine Bebauung mit hohem Grünanteil sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung. Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen sowie den Erhalt von bestehenden Einzelbäumen und Baumgruppen wird das Baugebiet wirkungsvoll eingegrünt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden dadurch weitestgehend vermieden.

1.13 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

⇒ *Die Voraussetzungen sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.*

Die das Baugebiet erschließende Straße „Zum Rittergut“ ist geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Mediierschließung (Strom, Gas, Telekommunikation) ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Die Löschwasserversorgung kann durch eine neu zu errichtende Zisterne im Ortsteil Tanneberg sichergestellt werden.

Zusätzlich wird für das Plangebiet im weiteren Planverfahren untersucht, ob für die Schmutzwasserentsorgung eine dezentrale Gemeinschaftslösung (Gruppenkläranlage mit Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken) oder Einzellösungen (Kleinkläranlage) für das Baugebiet vorgesehen werden soll.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird innerhalb des jeweiligen Wohngrundstücks über unterirdische Zisternen gespeichert und verwertet (als Brauchwasser). Der Überlauf ist vorrangig zu versickern. Es ist daher auf den jeweiligen Wohngrundstücken zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich ist. Ist die Versickerung innerhalb des Baugrundstücks nachweislich nicht oder nur teilweise möglich, so darf der Überschuss zusammen mit dem Niederschlagswasser des Parkplatzes und der Verkehrsflächen

sowie mit dem gereinigten Schmutzwasser durch den öffentlichen Teilortskanal in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Die Dimensionierung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist im weiteren Planverfahren festzustellen.

1.14 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Gemäß **Ziel 2.2.1.3** soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

⇒ *Da die Gemeinde Klipphausen keine zentralörtlichen Funktionen hat, weist der Regionalplan keine Versorgungs- und Siedlungskerne im Gemeindegebiet aus. Dieses Ziel des LEP 2013 ist damit nicht direkt auf das Plangebiet anwendbar. Allerdings differenziert die Gemeinde Klipphausen selbst innerhalb ihres 43 Ortsteile umfassenden Gemeindegebietes zwischen Ortsteilen mit (innergemeindlicher) Versorgungs- und sonstigen Funktionen und berücksichtigt das landesplanerische Ziel bei der räumlichen Konzentration neuer Wohngebiete auf die Siedlungskerne in der Gemeinde. Mit diesem Vorhaben wird eine Verbindung zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Wilsdruffer Straße und dem Ortskern/ Rittergut hergestellt und der Ortsrand von Tanneberg in diesem Bereich städtebaulich ergänzt.*

Entsprechend **dem Ziel 2.2.1.4** ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

⇒ *Das Plangebiet befindet sich in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.*

Der Gemeinde Klipphausen ist weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge eine zentralörtliche Funktion oder eine besondere Gemeindefunktion zugewiesen worden. Die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde hat sich dementsprechend an der Eigenentwicklung, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt, zu orientieren (vgl. Ziel 2.2.1.6 LEP 2013).

⇒ *Der Entwicklungsbedarf für die Gemeinde Klipphausen kann sich somit nur aus der Eigenentwicklung ableiten. Der landesplanerischen Vorgabe wird mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg entsprochen, da es sich aufgrund der Ergänzung der bestehenden Bebauung bei der Planung um eine maßvolle bauliche Entwicklung handelt, welche sich nach dem Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung richtet (siehe Erläuterung in Kap. 1).*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich westlich und östlich der Straße „Zum Rittergut“ bereits vorgenutzte Flächen, wobei die östlichen Flächen bereits als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland wieder in Nutzung sind. Bei den westlichen Flächen handelt es sich um eine Brache, deren ehemalige Bebauung größtenteils bereits beseitigt wurde. Aufgrund der teilweisen Nachnutzung dieser vorgenutzten Flächen wird dem Ziel Z 2.2.1.7 entsprochen. Zusätzlich werden weitere umliegende Ackerflächen zur geplanten Nutzung einbezogen.

Entsprechend Ziel Z 2.2.1.9 ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

⇒ *Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, da es sich um eine Ergänzung der bestehenden Bebauung handelt und eine Verbindung zwischen dieser sowie dem Ortskern / Rittergut geschaffen wird.*

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 die Kapitel 4 und 5.2 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 für unwirksam erklärt. Der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge teilte mit Schreiben vom 19. Januar 2024 mit, dass zum jetzigen Zeitpunkt daher „[...] keine rechtsgültigen Vor-

ranggebiete für die Landwirtschaft mehr [gibt]“. Folgende Hinweise wurden jedoch im Vorfeld für die Planung mitgegeben⁶:

- Weitgehender Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
- Begrenzung der überbaubaren Fläche auf ein Minimum
- Festsetzung von wassergebundenen Wegebefestigungen
- Erhalt der wertvollen Gehölzbestände auf dem Plangebiet

⇒ Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,3 zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen) wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und damit die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auf den Baugrundstücken zulässig. Die vorhandenen rückwärtigen Hausgärten der Wohngrundstücke entlang der Wilsdruffer Straße werden entsprechend der bestehenden Nutzung weitgehend erhalten. Weitere externe Kompensationsmaßnahmen werden in der Entwurfsphase ergänzt.

Die Ausführungen hinsichtlich der Raumordnung werden im weiteren Verfahren entsprechend der Stellungnahmen fortgeschrieben.

1.15 Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Bundesautobahn A4 belastet, welche nördlich der Ortslage Tanneberg in ca. 900 m Entfernung vom Plangebiet verläuft. Gemäß der Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen des LfULG wird auf dem Plangebiet durch den Straßenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten.

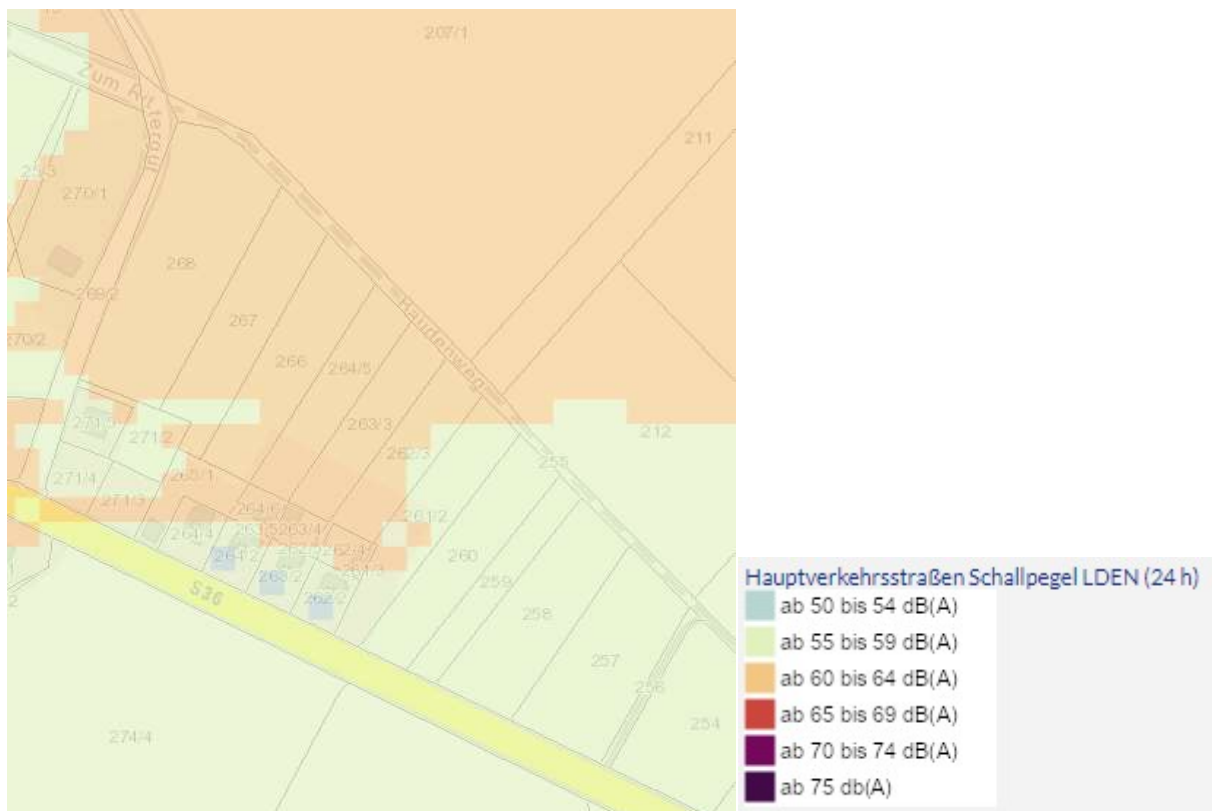


Abb. 22: Auszug Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen Schallpegel LDEN (24 h) © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

⁶ Gemäß schriftlicher Auskunft des Regionaler Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 19.01.2024

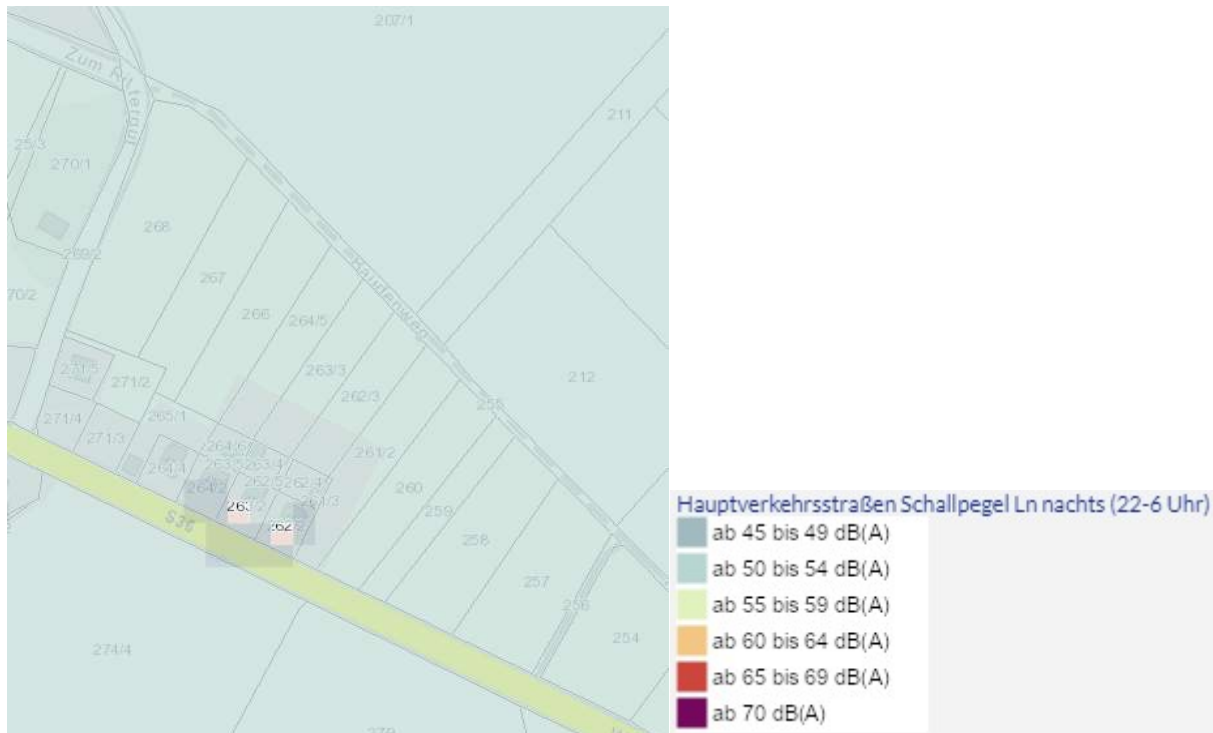


Abb. 23: Auszug Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen Schallpegel Ln nachts (22-6 Uhr) © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

In den Bereichen des Plangebietes, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) überschritten werden, sind an den Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Ausbildung Bauschalldämmmaß, Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume), die im später zu erarbeitenden B-Plan-Entwurf festgesetzt werden.

⇒ Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um weitere Hinweise zu diesem Sachverhalt gebeten.

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.