

Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 09. April 2024

Beschlussvorlage Nr.	05-98/2024
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	09.04.2024

Beratung und Beschlussfassung über den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:

Auf der im Flächennutzungsplan im Ortsteil Klipphausen als W 1 dargestellten Fläche soll eine Wohnbebauung mit ca. 15 Einfamilienhäusern entwickelt werden. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Um auf der Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und die Beteiligung zum 1. Entwurf dieses Bebauungsplans sind bereits erfolgt. Die zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägungsentscheidung (Beschluss-Nr. 05-97/2024) berücksichtigt bzw. zurückgewiesen. Im Ergebnis dessen ist eine Planänderung erforderlich, welche die Festsetzung eines Leitungsrechts für die Ableitung von Oberflächenwasser im Südosten des Plangebietes enthält. Außerdem wird aufgrund der noch fehlenden Einleiterlaubnis für das Regenwasser eine aufschiebende Bedingung für den Nutzungsbeginn erforderlich. Das Planungsbüro Schubert hat unter diesen Prämissen den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen erstellt. Dieser liegt nun zur Beratung und Beschlussfassung vor (siehe Anlage). Die im Planentwurf angeführten Fachgutachten/Fachplanungen können in der Gemeindeverwaltung eingesehen oder auf Anfrage zugeschickt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat Klipphausen billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht (Teil C) in der vorliegenden Fassung vom 20.03.2024.
2. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Beteiligung veröffentlicht. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Veröffentlichung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Beschluss Nr.: 05-98/2024

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des GR: 22

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

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

Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen

Entwurf

2. Fassung vom 20. März 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:

F20082

Bestandteile

Planzeichnung Teil A – Rechtsplan M 1:500
Hinweis: Änderungen der Planzeichnung ggü. der Entwurfsfassung vom 01.02.2022 umfassen:
die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Klipphausen zu belastende Fläche im Südosten des Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen Teil B
Begründung Teil C-1
Umweltbericht Teil C-2
Hinweis: Änderungen der Textdokumente ggü. der Entwurfsfassung vom 01.02.2022 sind grau unterlegt dargestellt

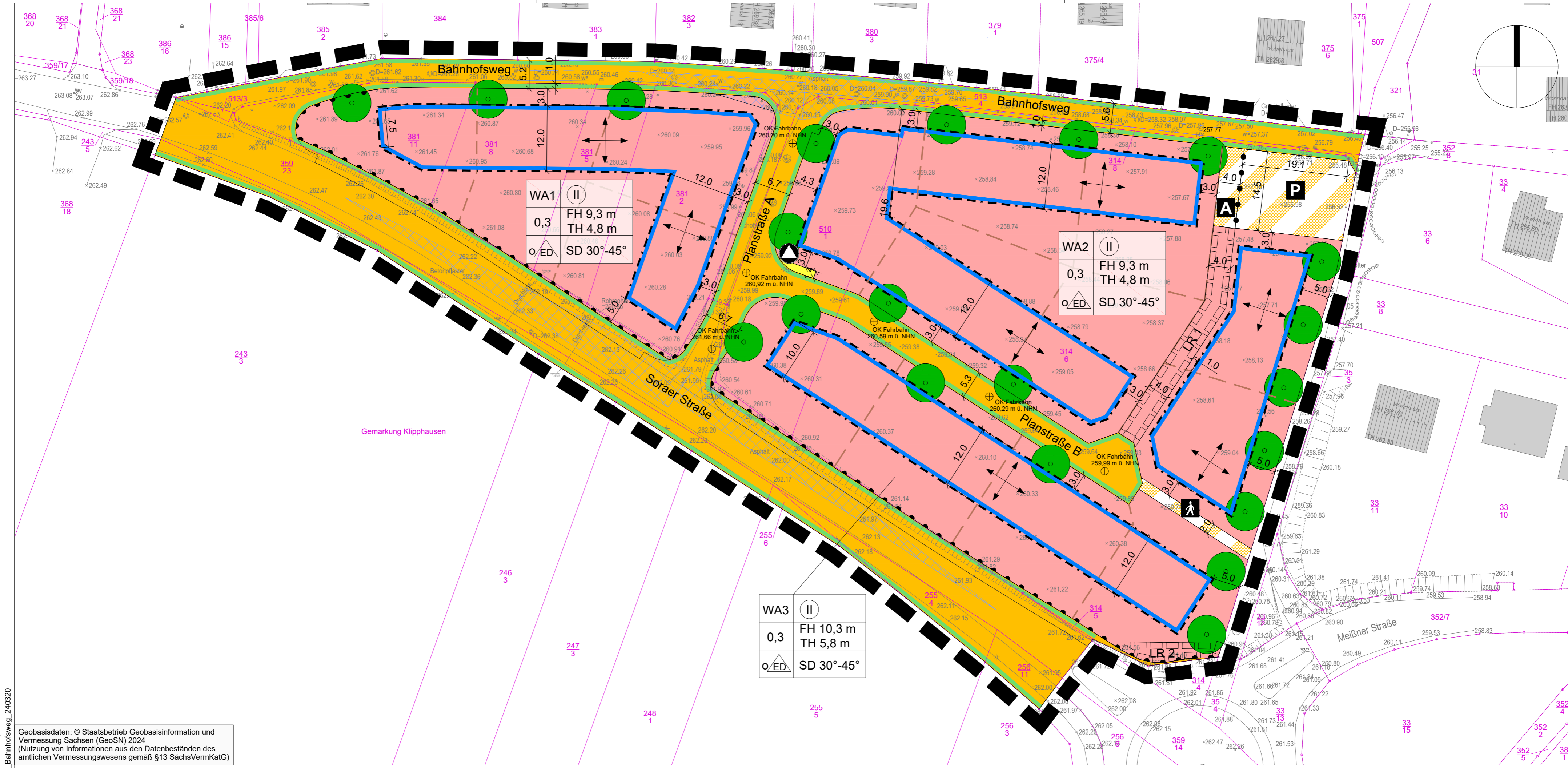
Fachgutachten / Fachplanungen

Konrad Kuntze, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, 10.11.2020: Ermittlung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes für den B-Plan Wohngebiet Bahnhofsweg

Ingenieurbüro Frank, 22.08.2021: Nachrechnung Regenwasserkanalisation Ortsteil Klipphausen

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, 05.05.2022: Erschließung Wohngebiet Bahnhofsweg Klipphausen

CZOCK INGENIEURE Planungsgesellschaft mbH, 02/2023: Entwässerungsstudie



Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2024
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 - TH 4,8 m max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzung 1.2.1
 - FH 9,3 m max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzung 1.2.1
 - 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)
 - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - ↕ Firstrichtung der Gebäude wahlweise
 - 4. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 - ▨ Sichtdreiecke
 - 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenverkehrsfläche

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Parkplatz
- Anliegerweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abhollort
- 7. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 8. Sonstige Festsetzungen**
 - mit einem Leitungsrecht zugunsten der in textl. Festsetzung 1.6 benannten Begünstigten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - nur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauNVO)
 - ⊕ 260,92 m Höhenlage der Verkehrsfläche im Höhenbezugssystem DHHN2016

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

- SD Satteldach
 - 30° - 45° zulässige Dachneigung
- III. HINWEISE**
- Flurstücksgrenze
 - 1026 Flurstücksnummer
 - - - - - Parzellierungsvorschlag
 - ▭ Gebäudebestand
 - 5 Vermaßung der Festsetzungen in m
 - Sichtfelder
 - Bestandshöhen im Höhenbezugssystem DHHN2016

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
Grundflächenzahl	Maximal zulässige First- und Traufhöhe
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung

Projekt:
BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET BAHNHOFSWEG" KLIPPAUSEN

Planbezeichnung:
Rechtsplan

Planungsträger: **Gemeinde Klipphausen** Talstraße 3 01665 Klipphausen
 geprüft: _____ Datum: _____ Unterschrift, Stempel

Planung: **Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG** Rumpeltstraße 1 01454 Radeberg Tel. 03528 41960 info@pb-schubert.de
 geprüft: Datum: _____ Unterschrift, Stempel

LPH: **ENTWURF 2. Fassung vom 20.03.2024**

gez.: SS/CHB/ML	Blattgröße: B/H = 594 / 420 mm (0.25 m²)	DIN: A2
Projektnr.: F20082	Maßstab: 1:500	Index: -
	FB / LPH / Plannr.: F 2 L01	

Dateipfad: M:\Klipphausen\F20082_BPlan_Bahnhofsweg\07_Zeichnungen\4_Entwurf_2\F20082_BPlan_Bahnhofsweg_240320

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNGEBIET BAHNHOFSWEG“ KLIPPHAUSEN

ENTWURF, 2. FASSUNG vom 20.03.2024

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. 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 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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 i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte bauliche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde für den örtlichen Regenwasserkanal der Gemeinde Klipphausen vorliegt.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

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

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

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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.

1.2.3 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit wasserdurchlässiger Befestigung um 50 % zulässig.

1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

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

1.3.1 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 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. 1,0 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich nicht überdachter Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper muss parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungspfeilen ausgerichtet werden.

1.4 **Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 600 m² für Einzelhäuser und eine Mindestgröße von 450 m² für Doppelhaushälften nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon ist das westlichste Baugrundstück im Kreuzungsbereich von Bahnhofsweg und Soraer Straße. Dessen Größe darf bei einer Einzelhausbebauung 500 m² nicht unterschreiten.

1.5 **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

1.6 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Schmutz- und Regenwasserableitung zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Die Planzeichnung festgesetzte Fläche LR 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Klipphausen zu belasten.

1.7 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung	erforderlicher Mindestabstand
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

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

1.8.2 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

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

1.8.3 Kontrolle der zu fällenden Bäume

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Fleder-mäusen, Vögeln und von xylobionten Käferarten (Eremit) zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Be-gleitung eines Fachgutachters durchzuführen. Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fle-dermausquartieren oder einer Eremitenbrutstätte ist die weitere Vorgehensweise mit der zu-ständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.8.4 Bereitstellen von Nistkästen/Nisthilfen für Baumhöhlenbrüter und von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Altbäumen bzw. Gebäuden

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen an geeigneten Altbäumen bzw. Gebäuden im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen.

Als Ersatz für Baumhöhlen ist für jede durch einen Fachexperten anhand der bei der Baum-kontrolle festgestellten und von Verlust betroffenen Baumhöhle je eine Fledermaushöhle und ein Vogel-Höhlenkasten anzubringen. Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen hat vor der Fällung von Quartier-Bäumen / dem Abriss der Gebäude zu erfolgen, bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01. März). Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde ab-zustimmen. Die Funktion der Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.9 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung straßen- und wegbegleitender Bäume auf den Baugrundstü-cken

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf den Baugrundstücken Laub-bäume folgender Arten zu pflanzen:

Feldahorn, Acer campestre oder
Zierbirne, Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘
Zwerg-Kirsche, Prunus fruticosa oder
Mehlbeere, Sorbus aria,
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm.

Vom festgesetzten Standort darf in Ausnahmefällen zur Herstellung der Grundstückserschließung seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden. Der Abstand der Baumstandorte zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m ist zwingend einzuhalten.

1.9.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum oder 2 mittelstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind nach Pflanzgebot 1 zu pflanzenden Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an die Qualität entsprechen.

1.9.3 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote

Die Pflanzmaßnahmen gemäß Pflanzgebot 1 und Pflanzgebot 2 sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2.1.1 Dächer

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° in matter roter, dunkelgrauer oder anthrazitfarbener Farbgebung. Die Vorschriften gelten nicht für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen oder Wintergärten.

Der Anteil von Dachaufbauten (Gauben) darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind an Hauptgebäuden unzulässig.

Dachüberstände sind an Giebel und Traufe bis maximal 55 cm zulässig.

2.1.2 Fassaden

Zulässig sind im räumlichen Geltungsbereich nur Fassaden und Außenverkleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien in gebrochenen Farben. Klinkerbauten sowie Holzfassaden aus Rundstammbohlen bzw. Rundblockbohlen sind unzulässig.

2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 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.

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Baugrundstücken einzuordnen und mit einem Sichtschutz mit einer Höhe von 1,50 m gegenüber der Verkehrsfläche zu versehen.

2.3.3 Grundstückseinfriedungen

Entlang der öffentlicher Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe und Laubgehölzhecken bis maximal 1,20 m Höhe zulässig, soweit sie nicht innerhalb der Sichtdreiecke liegen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen von maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Durchgehende Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe und Mauern sind als Grundstückseinfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Ausnahmen sind nur im direkten örtlichen Zusammenhang mit Zaunpfosten und Toranlagen zulässig, wobei die zuvor genannte maximale Höhe zu beachten ist.

Zur Verkehrsfläche haben bauliche Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m und Hecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz / Archäologie

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungsarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Nachweis ist der Baubeginnanzeige an die untere Bauaufsichtsbehörde in Kopie beizufügen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Gemäß § 14 Absatz 3 SächsDSchG wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherr und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch die Landesdirektion Sachsen. Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

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 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Für mit dem Bauvorhaben verbundene Eingriffe in den Boden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) frühzeitig (bereits in der Planungsphase) zu involvieren und der unteren Bodenschutzbehörde (Kreisumweltamt@kreis-meissen.de) zu benennen. Die BBB ist durch einen zertifizierten Bodenkundlichen Baubegleiter durchzuführen.

Es ist im Rahmen der BBB ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen. Der durch Bodenversiegelung verursachte Verlust an Wasserspeichervermögen im Boden ist quantitativ zu bestimmen und auszuwerten.

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 Hinweise zum Immissionsschutz

Für die Bauantragsverfahren der künftigen Wohnbebauungen wird im Sinne der architektonischen Selbsthilfe empfohlen, schutzbedürftige Räume auf den nördlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Dadurch wird Lärmimmissionen durch Fahrverkehr auf der Soraer Straße, dem Betrieb des Gewerbegebiets „Gewerbepark Klipphausen“ und Verkehr auf der Autobahn A4 vorgebeugt.

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNGEBIET BAHNHOFSWEG“ KLIPPHAUSEN

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF, 2. FASSUNG vom 20.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Lage des Plangebietes	3
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans	3
3	Städtebauliche Konzeption	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.1.1	Ausgangssituation	4
4.1.2	Vorhandene Verkehrerschließung	4
4.1.3	Geplante Verkehrerschließung	5
4.2	Ver- und Entsorgung	6
4.2.1	Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasserversorgung	6
4.2.2	Löschwasserversorgung	6
4.2.3	Wärmeversorgung	6
4.2.4	Versorgung mit Telekommunikation / Internet	7
4.2.5	Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser	7
5	Grünordnerische Konzeption	9
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	10
6.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	11
6.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck	11
6.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen	11
6.7	Versorgungsflächen / Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
6.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	12

6.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.10	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
7	Hinweise	13
8	Flächenbilanz	14
9	Voraussichtliche Auswirkungen	15
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	15
9.3	Auswirkungen auf raumordnerische Belange.....	15

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet Klipphausen sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Klipphausen vor. Der Ortsteil Klipphausen besitzt die Funktionen eines Siedlungskerns innerhalb des Gemeindegebietes und ist daher vorrangig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zu entwickeln.

Planungsziel ist es, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Areal für Wohnbebauung zu entwickeln. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Klipphausen zwischen Soraer Straße und Bahnhofsweg. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an die bebaute Ortslage an.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Fahrbahnkante Bahnhofsweg
- im Westen und Südwesten von der Soraer Straße
- im Süden vom Kreisverkehr Meißner Straße
- im Osten vom Feldweg zwischen Meißner Straße und Bahnhofsweg (Flurstück 35/3 Gemarkung Klipphausen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 381/11, 381/8, 381/5, 381/2, 510/1, 314/5, 314/6, 314/8, 513/3, 513/4, 255/4, 255/6, T.v. 256/11, T.v.243/5 und T.v. 359/23 der Gemarkung Klipphausen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, die etwa mittig von der angrenzenden Soraer Straße ausgehend durch einen Feldweg geteilt wird. Der östliche Teil wird als Intensivacker, der westliche Teil als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Sowohl an der Soraer Straße als auch am Bahnhofsweg mittigen Feldweg stehen einzelne Obst- bzw. Laubbäume (Birne, Kirsche, Linde, Ahorn). Die ursprünglich vorhandenen 2 Birnen am Feldweg wurden zwischenzeitlich gefällt. Der nördlich das Plangebiet begrenzende Bahnhofsweg ist als Anliegerstraße mit ca. 4 m Breite ausgebaut.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

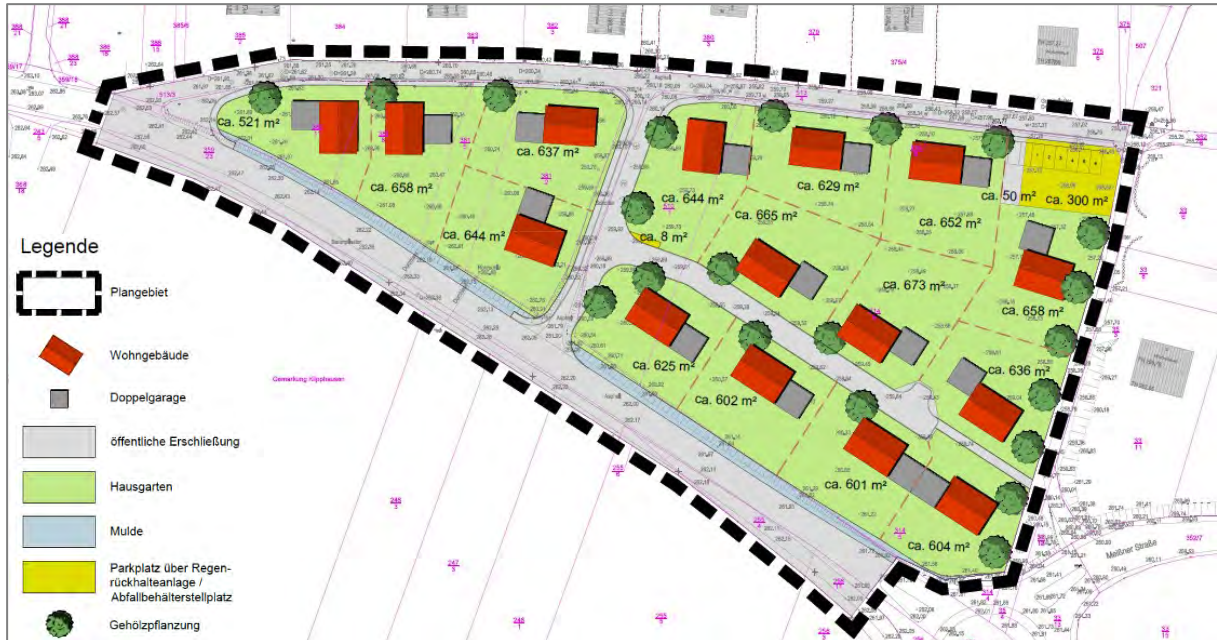
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Klipphausen

3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern entlang der Soraer Straße, von 6 Einfamilienhäusern am Bahnhofsweg und von 4 Einfamilienhäusern im östlichen Teil des Plangebietes zwischen der geplanten Bebauung Bahnhofsweg und der geplanten Bebauung an der Soraer Straße vor. Hinsichtlich der Baukörperkubaturen und -gestaltung sowie des Durchgrünungsgrades soll sich das neue Baugebiet an die Bestandsbebauung am Bahnhofsweg anpassen.



4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

4.1.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Klipphausen hat am 04.08.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsweg“ gefasst. Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss hat der Ortschaftsrat Klipphausen über das Projekt beraten und Vorgaben zum Bebauungsplan gemacht. Bezüglich der Verkehrserschließung wurde folgendes festgelegt:

- Die Straße „Bahnhofsweg“ ist im derzeitigen Ausbauzustand sehr schmal. Der Randbereich Richtung zukünftige Wohnbebauung wird derzeit von Besuchern als Parkplatz genutzt. Die Straße ist um ca. 1,5 m zu verbreitern, alternativ kann auch ein Gehweg neben der vorhandenen Straße errichtet werden.
- Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.
- Neben den Parkmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken sind eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen, beispielsweise entlang der neu anzulegenden Mittelstraße als Parkbuchten zu schaffen.
- Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen sollten auf dieser Fläche geschaffen werden, beispielsweise durch Pflanzung einer Baumreihe entlang der Soraer Straße (Kreisverkehr Richtung Bahnhofsweg)

4.1.2 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von den kommunalen Straßen Soraer Straße (1) und dem Bahnhofsweg (2) begrenzt, wobei der Bahnhofsweg nur eine Breite von ca. 4 m aufweist. Die Fahrbahnbreite der Soraer Straße beträgt ca. 5,5 m, südlich ist ein Geh- / Radweg angebaut, auf der nördlichen Straßenseite ist ein breites Bankett vorhanden, in dem 3 straßenbegleitende Einzelbäume stehen. Der Bahnhofsweg mündet westlich des Plangebietes mit spitzem Winkel in die Soraer Straße (3). Im Osten mündet der

Bahnhofsweg ca. 120 m östlich des Plangebietes in die Meißner Straße (4), der Bereich ist ebenfalls durch beengte Verhältnisse gekennzeichnet.

Zwischen Soraer Straße und Bahnhofsweg existiert mittig eine weitere öffentliche Wegeverbindung (Flst. 513/4, ebenfalls als Bahnhofsweg bezeichnet) mit einer Breite von 3,5 m, teils asphaltiert, teils mit Schotterdecke (5).

Östlich wird das Plangebiet von einem Feldweg begrenzt (Flst. 35/3), der vom Bahnhofsweg her als Zufahrt für das Baugrundstück Bahnhofsweg 5 genutzt wird und nordöstlich des Kreisverkehrs in die Meißner Straße mündet. Aufgrund der Nähe zum Kreisverkehr ist eine Ein- und Ausfahrt über den Kreisverkehr unzulässig und erfolgt ausschließlich über den Bahnhofsweg. (6).



Abb. 3: Plangebiet, Quelle Geoportal Sachsen

4.1.3 Geplante Verkehrserschließung

Eine direkte Erschließung der südlichen Baugrundstücke von der Soraer Straße aus ist wegen des Geländesprungs von bis zu 1,0 m zwischen höherliegender Straße und niedriger liegenden Plangebietesflächen ungünstig. Die Erschließung der Baugrundstücke soll daher vollständig über den Bahnhofsweg bzw. die neuen Erschließungsstraßen erfolgen.

Um einerseits die vorhandene Wegebeziehung für die Anwohner und Nutzer der Bestandsbebauung Bahnhofsweg weitgehend beizubehalten und andererseits das durch das neue Baugebiet verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen insbesondere an den ungünstigen Einmündungen (3), (4) und (6) zu minimieren, wird folgende Verkehrslösung geplant:

- (1) Anbau eines überfahrbaren Gehwegs von 1,5 m Breite auf der Südseite Bahnhofsweg zwischen Soraer Straße und Feldweg, damit ist bei Mitbenutzung des überfahrbaren Gehwegs der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw gewährleistet (Gesamtbreite mindestens 5,2 bis 5,6 m).
- (2) Ausbau des derzeitigen Verbindungsweges zwischen Bahnhofsweg und Soraer Straße als neue Hauptanbindung der Bestandsbebauung Bahnhofsweg 8 bis 16 und der neuen Baugrundstücke im Plangebiet mit einseitigem Gehweg (Gesamtbreite 6,70 m). Die notwendige Sichtfreiheit aller Einmündungsbereiche kann hier ohne Einschränkungen gewährleistet werden, außerdem erfolgt keine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Anwohner im östlich des Plangebietes gelegenen Teil des Bahnhofsweges.
- (3) Einrichtung einer Einbahnstraße von West nach Ost im westlichen Teil des Bahnhofsweges zwischen Soraer Straße und Flst, 513/4, um Verkehrssicherheit an der spitzen Einmündung zu

verbessern. Es sollte lediglich die Bauhofausfahrt zur Soraer Straße verbleiben, d.h. die Einbahnstraße beginnt östlich der Bauhofausfahrt.

- (4) Nutzung des Bahnhofsweges zwischen Flst, 513/4 und Meißner Straße wie im Bestand im Zweirichtungsverkehr, Verbesserung der Begegnungsmöglichkeiten durch Anbau des überfahrbaren Gehwegs (s.o.). Zusätzliche Wege für die Anwohner (die mit einer kompletten Einrichtung als Einbahnstraße bis zur Meißner Straße verbunden wären) werden somit vermieden.
- (5) Anlage der Erschließung der parallel zur Soraer Straße liegenden und der mittig liegenden Baugrundstücke als Stichstraße (Mischverkehrsfläche mit 5,0 m Breite und mit Wendemöglichkeit für Pkw), Verbindung zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg nur für Fußgänger, da eine regelkonforme Anbindung an die Feldwegausfahrt im Bereich Kreisverkehr (Kreisstraße) nicht möglich ist. Die Mülltonnen der 6 Einfamilienhäuser müssen am Abholtag zur Haupterschließung gebracht werden. Zu diesem Zwecke wird ein Müllsammelplatz im Einmündungsbereich der Stichstraße vorgesehen. Eine Nutzung dieser Verbindung für die Feuerwehr ist nicht erforderlich, da mit der neuen Verbindungsstraße und dem angrenzenden Straßen- und Wegenetz ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten gegeben sind.
- (6) Perspektivisch besteht die Möglichkeit, die Fußwegverbindung vom Wendehammer im Plangebiet über den vorhandenen Feldweg entlang des Kreisverkehrs fortzuführen und die Fußgänger über eine der bestehenden Verkehrsinseln zur Bergstraße zu führen.

Über der zentralen Regenrückhaltung für das neue Wohngebiet (vgl. Punkt 4.4) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ für den Besucherverkehr festgesetzt. Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind. Als Grundstücksgrenze wird die Hinterkante Bord festgelegt. Einfriedungen sind 0,5 m von der Grenze einzurücken, um beidseits 0,5 m Randstreifen gewährleisten zu können.

Das südlich rückwärtig der Parkplatzfläche gelegene Baugrundstück kann entweder vom Bahnhofsweg über eine Zufahrt neben dem Parkplatz oder über den bereits als Zufahrt für das Baugrundstück Bahnhofsweg 5 genutzten Feldweg erschlossen werden.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen einschließlich der Wendemöglichkeit erfolgte auf Grundlage der RAST 06. Die Straßengeometrie wurde mithilfe von Schleppkurven des 3-achsigen Müllfahrzeugen geprüft.

4.2 Medientechnische Versorgung

Die Erschließung der Parzellen entlang des Bahnhofsweges erfolgt über bereits im Bahnhofsweg vorhandene Medien. Die anderen Parzellen werden über die Planstraßen erschlossen.

4.2.1 Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Trinkwasser ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand im Bahnhofsweg.

4.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Unterflurhydranten gesichert.

4.2.3 Wärmeversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich über den im Bahnhofsweg liegenden Leitungsbestand gesichert, allerdings ist die Beheizung des Wohngebietes derzeit ausschließlich mit erneuerbaren Energien geplant.

4.2.4 Versorgung mit Telekommunikation / Internet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bauvorhabens „Breitband-Glasfaser Klipphausen“, über das die Versorgung mit Telekommunikation sichergestellt wird (Baubeginn Mitte 2020, aktuell im Bau, Stand Dezember 2021).

4.3 Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Der Ortsteil Klipphausen ist abwasserseitig im Trennsystem erschlossen. Im Bahnhofsweg liegt ein Schmutzwasserkanal DN 250 und ein Regenwasserkanal DN 300 an.

4.3.1 Schmutzwasser

Die Parzellen entlang des Bahnhofswegs werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bahnhofsweg angebunden. Die restlichen Parzellen werden über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal erschlossen, welcher unter der Stichstraße und anschließend durch die östlichen Parzellen verläuft und neben der Regenrückhalteanlage an den Bestandskanal im Bahnhofsweg angeschlossen wird.

4.3.2 Umgang mit anfallendem Regenwasser innerhalb des Baugebietes

Für das Baugebiet liegt ein punktueller Versickerungsversuch vor, der aufgrund des Standortes im Lößhügelland aber als repräsentativ für das gesamte Baugebiet angesehen werden kann. Im Ergebnis dieses Versickerungsversuchs sind die Eigenschaften der für die Versickerung günstigsten Schicht in einer Tiefe von 4,5 bis 5,0 m unter Geländeoberkante mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $5,11 \times 10^{-6}$ m/s ermittelt. Sowohl Tiefenlage als auch Wasserdurchlässigkeitsbeiwert lassen keine sinnvolle Versickerung im Baugebiet zu.

Das infolge der zulässigen Versiegelung zusätzlich anfallende Regenwasser soll daher im Plangebiet zurückgehalten und auf eine Einleitmenge von 8,5 l/s gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden. Derzeit fällt natürlicherweise bei einem Standardregenereignis auf der Plangebietsfläche ein Abfluss von 11,4 l/s an (10 l/(s*ha) bei 1,14 ha Plangebietsgröße). Die Regenrückhalteanlage wird am Geländetiefpunkt des Plangebiets eingeordnet und befindet sich an der Ecke Bahnhofsweg / Feldweg.

Die Entwässerung des geplanten Gehweges entlang des Bahnhofswegs erfolgt über die vorhandene Straßenentwässerung des Bahnhofswegs. Dadurch verringert sich der zulässige Drosselabfluss des restlichen Plangebiets von 11,4 l/s auf 8,5 l/s.

Die Parzellen entlang des Bahnhofswegs binden in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal unterhalb des Gehwegs ein, welcher das Wasser zur Regenrückhaltung führt. Die restlichen Parzellen im Baugebiet werden über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal erschlossen, welcher unter der Stichstraße und anschließend durch die östlichen Parzellen zur Regenrückhaltung verläuft.

4.3.3 Umgang mit Straßenoberflächenwasser Soraer Straße

Die Soraer Straße entwässert gegenwärtig breitflächig über das Bankett Richtung Baugebiet. Das Wasser wird mit einem neu herzustellenden, 1,50 m breiten Graben aufgefangen, welcher das Wasser zum bestehenden Regenrückhaltebecken nordöstlich des Kreisverkehrs abführt. Im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße wird ein Rohrdurchlass für den Graben vorgesehen, der Regenwasserabfluss erfolgt in diesem Bereich über die Entwässerung der Erschließungsstraße. Die Planung des Straßengrabens erfolgt separat.

4.3.4 Umgang mit Feldwasser der südlich gelegenen Feldflächen

Die Soraer Straße wird von zwei Durchlässen DN 250 gequert. Diese verbinden die Feldflächen südlich der Soraer Straße mit dem westlichen Teil des Plangebietes. Über die Funktion dieser Durchlässe gibt es keine näheren Angaben. Gemäß der Nachrechnung der Regenwasserkanalisation vom Ing.-büro Frank GmbH fallen ca. 22,7 l/s Abfluss von den Feldflächen an. ~~Sollten die Durchlässe bei Starkregen~~

~~ereignissen Wasser führen, kann dieses über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den bestehenden Regenwasserkanal im Bahnhofsweg geleitet werden. Die Abflussmengen vom Feld wurden in diesem Kanal im Zuge der Nachrechnung bereits berücksichtigt. Der westliche Durchlass soll verschlossen werden, da anhand der vom Ing.-büro Frank ermittelten Oberflächenabflüsse davon auszugehen ist, dass ein einzelner Durchlass das Feld ausreichend entwässern kann.~~

Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 24.05.2022 und der vorliegenden Fachplanung (Czock Ingenieure Planungsgesellschaft mbH) soll das Feldwasser südlich der Soraer Straße über das RRB am Kreisverkehr in den vorhandenen Ortskanal in der Ortslage Klipphausen und über diesen weiter bis zum Einleitpunkt „Wilde Sau“ abgeführt werden.

Damit werden die im Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 07.04.2022 (AZ 621.413-467/2021-3346/202225353/2022) benannten Anforderungen erfüllt:

- die Durchlässe Soraer Straße für das Feldwasser werden verschlossen
- die Ableitung des auf der Feldflur anfallenden Regenwassers erfolgt über das vorhandene Regenrückhaltebecken am Kreisverkehrsplatz ohne Beeinträchtigung/Beeinflussung der Entwässerungsverhältnisse des neu geplanten Wohngebietes
- das Rückhaltevolumen des vorhandene Regenrückhaltebeckens am Kreisverkehrsplatz ist anhand der zusätzlich anzuschließenden Einzugsflächen Feld und Fahrbahn neu zu bemessen, das Becken ist zu vergrößern (Berechnung vorab: $V_r > 150 \text{ m}^3$ für einen Bemessungsregen mit Wiederkehrzeit 10 Jahre),
- -der vorhandene Drosselabfluss des Beckens (7 l/s) bleibt bestehen, so dass auch künftig keine zusätzliche hydraulische Belastung der nachfolgenden Kanalabschnitte der Ortslage Klipphausen erfolgt
- der Abfluss des am Fuße der Feldflur zusammenfließenden Regenwassers erfolgt über einen neu zu profilierenden Straßengraben mit Längsgefälle 0,5 % entlang der Feldkante in Richtung Kreisverkehrsplatz und weiter über neu zu errichtende Durchlässe/Kanalhaltungen DN300 / DN400 bis in das zu vergrößernde Regenrückhaltebecken
- bei Starkregenereignissen erfolgt ein Rückhalt des vom Feldgrundstück abfließenden Regenwassers direkt in der vorhandenen Senke der Feldflur und im Straßengraben, so dass eine Überlastung des vorhandenen und zu vergrößernden Regenrückhaltebeckens ausgeschlossen werden kann, der Rohrdurchlass DN300 fungiert dann als Drosselstrecke
- eine Überflutung der Soraer Straße bei Starkregenereignissen ist durch das natürlich vorhandene Rückstauvolumen in der Senke der Feldflur von ca. 1.100 m³ nahezu ausgeschlossen
- die Entwässerung der Fahrbahn Soraer Straße erfolgt künftig über eine nördlich der Fahrbahn einzuordnende Mulde, die mit dem natürlichen Längsgefälle der Straße (ca. 0,3 %) parallel zur Fahrbahn bis vor den Kreisverkehrsplatz geführt und dort in den Durchlass Richtung Regenrückhaltebecken eingeleitet wird.

Aus wasserfachlicher Sicht kann der oben beschriebenen Variante zur Abführung des Feldflächenwassers zugestimmt werden ¹.

Die Zustimmung der Eigentümer der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden und für die Feldwasserableitung notwendigen Flächen zur dauerhaften Flächeninanspruchnahme gemäß des Entwässerungskonzept zum Feldwasserabfluss liegt der Gemeinde Klipphausen vor.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird für den benötigten Leitungskorridor ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Klipphausen festgesetzt.

¹ Landkreis Meißen, untere Wasserbehörde, 22.02.2023 (Az.: 621.411-1216/2010-6968/2022-12806/2023)

5 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption sieht in erster Linie eine straßenbegleitende Bepflanzung mit Laubbäumen und eine starke Durchgrünung des Baugebietes vor, die der Schaffung von Gehölzhabitaten, dem Siedlungsklima und dem Orts- / Landschaftsbild dient.

Innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von

- straßenbegleitenden Laubbäumen auf Baugrundstücken entlang des Bahnhofswegs, entlang der neuen zentralen Erschließungsstraße Planstraße A, entlang der festgesetzten Stichstraße Planstraße B sowie entlang des östlich angrenzenden Feldweges (Pflanzgebot 1)
- weiteren Einzelbaumpflanzungen je Baugrundstück (je angefangene 400 m² Grundstücksfläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum oder 2 mittelstämmige Obst- oder Laubbäume, Pflanzgebot 2)

festgesetzt.

Außerdem soll auf dem kommunalen Flurstück 368/18 im Bereich des ehemaligen Bahnhofs eine Baumreihe angelegt werden (25 Einzelbaum-Neupflanzungen). Da das Flurstück nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist, erfolgt keine Festsetzung als Pflanzgebot im Bebauungsplan. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können zum Ausgleich aber anstelle von Festsetzungen auch andere geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen herangezogen werden, hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Umsetzungsverpflichtung erfolgt durch Regelung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

6 Begründung der planerischen Festsetzungen

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Errichtung einer Tankstelle sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit der beabsichtigten Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und der dafür erarbeiteten Erschließungskonzeption wurde festgestellt, dass für die Niederschlagswassereinleitungen des Regenentwässerungssystems in Klipphausen bisher keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Diese ist als Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplans jedoch zwingend erforderlich.

Die Einleiterlaubnis für das Regenentwässerungssystem Ortskanal Klipphausen wurde mit Schreiben vom 23.06.2022 (mit Nachreichungen am 19.07.2022 und 14.09.2022) durch die Gemeinde Klipphausen beantragt. Da bislang noch keine wasserrechtliche Entscheidung vorliegt, wird in den Bebauungsplan die aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die festlegt, dass die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erst zulässig sind, wenn die Einleitgenehmigung für den Ortskanal vorliegt. Damit ist es möglich, das Satzungsverfahren abzuschließen. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass der Vollzug des Bebauungsplans erst dann erfolgen kann, wenn für den Ortskanal die Einleiterlaubnis erteilt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugebieten WA unterschreitet dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO um 25%, um die beabsichtigte Durchgrünung der Einzelhaussiedlung in Ortsrandlage zu gewährleisten.

Da die Kapazitäten der örtlichen Regenwasserkanalisation stark begrenzt sind ist zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses im Starkregenfall eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nur durch Flächen mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. D.h. Garagen, Schuppen und überdachte Terrassen sind innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zu realisieren.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Baugebiete WA 1 und WA 2 entsprechen der Umgebungsbebauung Bahnhofsweg 8 bis 16 (die Traufhöhen variieren dort zwischen 4,20 m und 6,54 m mit einem Mittelwert von 5,0 m über Straßenoberkante Bahnhofsweg; die Firsthöhen variieren zwischen 8,97 m und 10,05 m mit einem Mittelwert von 9,5 m). Da das Gelände nach Südosten ansteigt, sind die Trauf- und Firsthöhen, die sich für Baugebiet WA 3 auf die nördlich angrenzende Stichstraße beziehen, soweit angehoben, dass die Höhendifferenz von ca. 1 m zwischen Stichstraße und der rückwärtigen (zur So-raer Straße orientierten) Baugrenze berücksichtigt ist, um Geländeabgrabungen innerhalb der Baugrundstücke zu vermeiden.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen. Da sich der untere Bezugspunkt die Höhenlage der z.T. bisher noch nicht vorhandenen Erschließungsstraßen bezieht, wird zusätzlich deren Höhenlage in der Planzeichnung festgesetzt. Die konkrete Bezugshöhe ist gemäß der getroffenen Festsetzung auf dieser Grundlage bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu interpolieren bzw. nach Fertigstellung einzumessen.

Für den Bahnhofsweg ergibt sich der jeweilige untere Bezugspunkt für die neu zu errichtenden Gebäude aus der Bestandshöhe der Verkehrsfläche.

Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit wird unter Berücksichtigung der Minimierung der Flächenversiegelung eine effektive Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet. Aufgrund der festgesetzten Traufhöhen lässt sich das obere Vollgeschoss nur innerhalb des Dachgeschosses als Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung herstellen, so dass eine Einfügung in die Umgebungsbebauung trotzdem gewährleistet ist.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden, um eine hohe Baugebietsdurchgrünung zu gewährleisten. Der dörflichen Lage entsprechend sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich im Wesentlichen aus der beabsichtigten straßenbegleitenden Bebauung, die sich in der Umgebung des Baugebietes wiederfindet und einer Minimierung der Flächenversiegelung für Zugänge und Zufahrten auf dem Baugrundstück dient; letzteres trifft auch für die zwingende Anordnung von Garagen und Carports innerhalb der Baufenster zu. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen überschreiten. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um in gewissem Rahmen bei der Standortwahl für einzelne Gebäude flexibel zu sein. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster bleibt der zugrundeliegende o.g. städtebauliche Gedanke dennoch gewahrt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird analog der Umgebungsbebauung trauf- oder giebelständig parallel zu den Erschließungsstraßen vorgegeben.

6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Es ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt, um den ländlichen Charakter mit hohem Durchgrünungsanteil der Privatgrundstücke fortzusetzen und den Regenwasserabfluss durch Beschränkung der Flächenversiegelung zu minimieren. Mit der festgesetzten Größe wird jedoch gleichzeitig auch ein effizienter und sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Nachfragedeckung auch für Familien mit weniger hohem Einkommen gewährleistet.

6.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck

Die Sichtdreiecke an Einmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglichen baulichen Einbauten (ebenso wie von Pflanzungen, s.u.) mit einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 4.1) den Bahnhofsweg, deren neue Verbindung (Planstraße A) sowie eine Stichstraße zu inneren Erschließung (Planstraße B) als öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Soraer Straße wurde als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich einbezogen, da die Straßenentwässerung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans neu gelöst werden muss (vgl. Punkt 4.2).

Der Bahnhofsweg wird ggü. dem Bestand nach Süden um ca. 1,5 m verbreitert, um der jetzigen Nutzung des Randstreifens zum Ausweichen Rechnung zu tragen.

Die Verkehrsfläche der Soraer Straße wird gegenüber dem Bestand an deren nördlicher Seite dahingehend angepasst, als dass an den nördlichen Fahrbahnrand und ein Bankett von 0,75 m Breite eine 1,5 m breite Entwässerungsmulde zzgl. einem 0,5 m breiten Randstreifen angebaut werden kann, um das Straßenwasser der Soraer Straße, das bisher breitflächig über die Böschung in das Plangebiet entwässert, zum Regenrückhaltebecken am Kreisverkehr abzuleiten.

Grundstückszufahrten sind von der Soraer Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig.

Die geplante innere Erschließung ist auf Grundlage der Vorplanung zur Verkehrserschließung insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt. Auf eine Festsetzung zur Gliederung des Straßenraums wird verzichtet, um bei der späteren Umsetzung flexibel sein zu können.

Die Fußwegverbindung vom Wendehammer der Stichstraße zum vorhandenen Feldweg dient der kurzen fußläufigen Verbindung ins Dorf, zur Bushaltestelle und als Teil des Wegenetzes für Spaziergänger im siedlungsnahen Wohnumfeld. Außerhalb des Plangebietes ist perspektivisch eine Fortführung des Fußwegs über den vorhandenen Feldweg sowie nördlich des Kreisverkehrs mit weiteren Querungsmöglichkeiten zum Anschluss an bestehende Gehwege vorgesehen.

Zur effizienten Flächennutzung ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit 7 bis 8 Stellplätzen über der befahrbaren unterirdischen Regenwasserrückhaltung im Nordosten des Baugebietes vorgesehen. Die Zufahrt zum Baugrundstück hinter dem Parkplatz erfolgt am Rand der Parkplatzfläche. Alternativ kann die Erschließung dieses Baugrundstücks auch über das öffentliche Wegeflurstück 35/3 zum Bahnhofsweg erfolgen.

6.7 Versorgungsflächen / Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Am Abholtag müssen sämtliche Abfallbehälter der an der Planstraße B gelegenen Baugrundstücke an der neuen Verbindungsstraße bereitgestellt werden, da die Stichstraße aus Gründen der Minimierung der Flächenversiegelung keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erhält. Die Behälter sind auf der hierfür festgesetzten Fläche im Einmündungsbereich Planstraße A / Planstraße B bereitzustellen.

Darüber hinaus wird die Regen- und Schmutzwassererschließung der Baugrundstücke an der Planstraße B mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Wendehammer zum Bahnhofsweg bzw. zum unterirdischen Regenrückhaltebecken gesichert.

Außerdem wird eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Klipphausen zu belastende Fläche auf dem südöstlichen Baugrundstück nördlich des Kreisverkehrs festgesetzt, um den nach derzeitigem Stand der Fachplanung notwendigen Trassenverlauf der Feldwasserableitung zu sichern.

6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Problematisch ist die Errichtung von Luftwärmepumpen in immer kleiner werdenden Grundstücken der Baugebiete. Aus den zulässigen Immissionswerte nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Anlagen und der Art des jeweiligen Baugebiete, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen zu berücksichtigen ist.

Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

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

Bodenschutz

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Artenschutz

Das Naturschutzrecht enthält bindende Vorgaben zum Artenschutz, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten sind. Mit den konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen mit städtebaulichem Bezug und bodenrechtlicher Relevanz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.10 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die straßenbegleitenden Einzelbaumpflanzungen (Pflanzgebot 1) soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb des Baugebietes erzielt werden. Das Pflanzgebot hat ebenso wie das Pflanzgebot 2 zur allgemeinen Durchgrünung des Wohngebietes darüber hinaus Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild. Die Artenauswahl für die Baumpflanzungen entlang der Straßen (Pflanzgebot 1) erfolgte nach den Kriterien Wuchsform (Bevorzugung schmaler Wuchsformen), Wuchshöhe (Bevorzugung kleinwüchsiger Arten) und generelle Eignung für die Pflanzung im Straßenraum (gewisse Toleranz von Trockenheit, Schnittverträglichkeit). Für das Pflanzgebot 2 ist hingegen lediglich die Verendung heimischer, standortgerechter Arten relevant. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG wird die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zeitlich an den Beginn der Bauvorhaben geknüpft.

6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die umliegende Bebauung ist ausschließlich durch Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt. Daher sollen auch im neuen Baugebiet für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° in matter roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig sein. Die Farbgestaltung der Fassaden ist aufgrund der exponierten Ortsrandlage dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung anzupassen. Mit der Planung soll gewährleistet werden, dass die neu zu errichtende Bebauung als geregelte Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur wahrnehmbar ist.

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätze und Garagen wird auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung vorgeschrieben, da bei einer Einfamilienhausbebauung von 2 Pkw je Wohneinheit ausgegangen wird.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll entsprechend dem ländlichen Siedlungscharakter in Form begrünter Hausgärten erfolgen. Ebenfalls aus Gründen des Ortsbildschutzes sind Einfriedungsarten und -höhen entlang der Verkehrsflächen und Abfallbehälterstandplätze auf den Baugrundstücken mit einem Sichtschutz zu versehen. Durch den Verzicht auf durchgehende Sockel und Mauern wird der Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere, die typischerweise in Hausgärten auftreten können (z.B. Igel) Rechnung getragen.

7 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise bezüglich

- Denkmalschutz / Archäologie
- Bodenschutz / Altlasten
- Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende allgemeine Hinweise gegeben:

Hinweise zur natürlichen Radioaktivität:

Das Strahlenschutzgesetz und die Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon.

Es liege keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet. Das Baugebiet befindet sich auch außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Der Gesetzgeber schreibt daher neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor. Dennoch wird empfohlen, generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Hinweise zur Geologie

Allgemeine geologische Verhältnisse

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Meißener Massiv. Unter dem Oberboden ist eine bindige Deckschicht aus Löß/Lößlehm (einschließlich Lößderivaten, z.T. solifluidal umgelagert) der Weichsel-Kaltzeit vorhanden. Darunter können evtl. noch Schmelzwassersande/-kiese der Elster-Kaltzeit verbreitet sein, bevor das Grundgebirge aus mittelkörnigem Hornblende-Monzonit (Syenodiorit) ansteht.

Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Lößlehmen geprägt, für die Schichtenwässer und Staunässe typisch sind. Eine Grundwasserführung ist in den evtl. unterlagernden Schmelzwassersanden/-kiesen bzw. im Grundgebirge (Syenodiorit) möglich. Dort zirkuliert das Grundwasser als Kluftgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (offenen Klüften) des verwitterten bis frischen Festgesteins. Das Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten.

Baugrunduntersuchungen

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für vorgesehene Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 für jedes Bauvorhaben durchzuführen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeo-logischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Versickerung

Die Versickerungsverhältnisse werden aufgrund des oberflächlich anstehenden Lößlehms als ungünstig bewertet.

Verfügbare Geodaten

Bohrungsdaten aus dem Umfeld des Plangebietes können lagemäßig unter https://www.geologie.sachsen.de/Digitale_Bohrungsdaten.html recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de/digitale-geologische-karten-26781.html> eingesehen werden können.

Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese an die zuständige Behörde (LfULG, Abteilung 10 – Geologie, Referat 103) zum Zweck der Archivierung zu übergeben.

Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde nach § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	14.270 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	9.450 m ²
Verkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.810 m ²
Fläche für die Ver- und Entsorgung (Abfallbehälterstandplatz)	10 m ²

9 Voraussichtliche Auswirkungen

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

9.2 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.

Mit dem in Punkt 4.1 beschriebenen Verkehrskonzept werden die Belange der örtlichen Verkehrerschließung ausreichend berücksichtigt.

Für die in den Jahren 1996/97 errichtete Regenentwässerung des Ortsteils Klipphausen lagen bisher keine hydraulischen Nachweise vor. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine Kanalnetzberechnung der gesamten Ortslage durchgeführt. Diese bildet die Grundlage der Ermittlung des notwendigen Rückhaltevolumens von Regenwasser aus dem Baugebiet. Damit wird vermieden, dass mehr Regenwasser als im IST-Zustand an der Einleitstelle im Bereich des Schlossparks Klipphausen dem natürlichen Gewässersystem zugeführt wird.

9.3 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

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.

Da der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen entwickelt wird, steht dieser im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET BAHNHOFSWEG“ KLIPPHAUSEN

TEIL C-2: UMWELTBERICHT ZUM ENTWURF, 2. FASSUNG vom 20.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	3
1.2	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	5
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	9
2.1.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	9
2.1.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.1.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	9
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	10
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
2.2.4	Prüfung der Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete	15
2.2.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	16
2.3	Schutzgut Fläche	18
2.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	18
2.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
2.4	Schutzgut Boden	18
2.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	18
2.4.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.4.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
2.5	Schutzgut Wasser.....	22
2.5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	22
2.5.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.5.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
2.6	Schutzgut Luft und Klima	24
2.6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	24
2.6.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.6.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24
2.7	Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung.....	25
2.7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	25
2.7.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.7.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	25
2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	26

2.8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	26
	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.8.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	27
2.9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	27
2.9.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.9.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	27
2.10	Kumulative Auswirkungen im Zusammenhang mit benachbarten Planungen.....	28
2.11	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	28
2.11.1	Vermeidung von Emissionen	28
2.11.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	28
2.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie ..	29
2.13	Klimacheck.....	29
2.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.....	29
2.15	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplänen	30
2.16	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	30
2.17	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
2.17.1	Übersicht der geplanten Maßnahmen	30
2.17.2	Beschreibung der Maßnahmen	31
2.17.3	Hinweise zur Realisierung und Pflege der Maßnahmenflächen	32
2.17.4	Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung	32
2.18	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
3	Zusätzliche Angaben.....	35
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	35
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	35
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
4	Quellen.....	37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Wirkfaktoren der Planung.....	5
Tab. 2:	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	5
Tab. 3:	Umweltschutzziele aus Fachplanungen.....	8
Tab. 4:	Bedeutung der Biotoptypen im Plangebiet	11
Tab. 5:	Erosionsgefährdung im Plangebiet	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Karte Biotoptypenkartierung	13
Abb. 2:	Auszug digitale Bodenkarte (schwarze Umgrenzung = Geltungsbereich des B-Planes).....	19
Abb. 3:	Karte Biotoptypenkartierung	32

1 Einleitung

Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt nach den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Nach § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Die hierzu abgegebenen Hinweise umfassen folgende Sachverhalte:

- Zustimmung zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung in der vorliegenden Form (LRA Meißen, Belange Naturschutz)
- Die Flächenbeschaffenheit stellt keine besonderen Anforderungen an den Inhalt des Umweltberichtes (LRA Meißen, Belange Naturschutz).
- Anhaltspunkte für den besonderen Artenschutz sind nicht erkennbar (LRA Meißen, Belange Naturschutz).
- Besondere Forderungen der Umweltprüfung zum Schutzgut Wasser bestehen nicht (LRA Meißen, Belange Wasser).
- besonders der östliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem erosionsgefährdeten Bereich durch Hangneigung. Die Anlegung eines Schutzstreifens, z. B. in Form einer Hecke oder die Anpflanzung von Bäumen, wird daher befürwortet (LRA Meißen, Belange Abfall / Altlasten / Boden).

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet Klipphausen sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Klipphausen vor. Der Ortsteil Klipphausen besitzt die Funktionen eines Siedlungskerns innerhalb des Gemeindegebietes und ist daher vorrangig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zu entwickeln.

Planungsziel ist es, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Areal für Wohnbebauung zu entwickeln. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 381/11, 381/8, 381/5, 381/2, 510/1, 314/6, T.v. 513/4 und T.v. 359/23 der Gemarkung Klipphausen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

Für die Prüfung der Umweltauswirkungen wurden folgende Festsetzungen bzw. Planungsaussagen des Entwurfes zu Grunde gelegt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % ist zulässig, wenn diese wasserdurchlässig hergestellt werden.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich nicht überdachter Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erlauben eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und korrespondieren mit der Bestandsbebauung. 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.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² für Einzelhäuser und 450 m² für Doppelhaushälften. Ausgenommen hiervon ist das westlichste Baugrundstück im Kreuzungsbereich von Bahnhofsweg und Soraer Straße. Dessen Größe darf bei einer Einzelhausbebauung 500 m² nicht unterschreiten.
- Die Verkehrserschließung des Standortes erfolgt vollständig über den Bahnhofsweg bzw. neu geplante Erschließungsstraßen. Am Bahnhofsweg wird ein überfahrbarer Gehweg von 1,5 m Breite angebaut, der Verbindungsweg zwischen Bahnhofsweg und Soraer Straße mit einseitigem Gehweg (Gesamtbreite 6,7 m) ausgebaut und parallel zur Soraer Straße eine neue Stichstraße als Mischverkehrsfläche ergänzt (5,3 m Breite). Im Nordosten des Plangebietes ist ein öffentlicher Parkplatz mit 7 bis 8 Stellplätzen vorgesehen.
- Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sind über den vorhandenen Leitungsbestand gesichert.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Entsorgung des Regenwassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anliegenden Böden gedrosselt über den Regenwasserkanal im Bahnhofsweg vorgesehen. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt unterirdisch unter der im Nordosten des Plangebietes festgesetzten Fläche öffentlichen Parkplatzfläche.
- Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten: 62 dB(A), 20 m; 60 dB(A), 15 m; 56 dB(A), 10 m. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein Sachverständigengutachten erforderlich.
- Im Baugebiet sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° in matter roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist aufgrund der exponierten Ortsrandlage dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung anzupassen.
- Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll entsprechend dem ländlichen Siedlungscharakter in Form begrünter Hausgärten erfolgen.

1.2 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Aus der Art und dem Umfang der Planung ergeben sich folgende umweltbezogene Wirkfaktoren, die im Rahmen der Umweltprüfung hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zu untersuchen sind. Die möglichen Wirkfaktoren, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung auftreten können, umfassen:

Tab. 1: Wirkfaktoren der Planung

Wirkfaktoren	Schutzgüter							
	Menschen einschl. menschl. Gesundheit	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Fläche	Boden	Wasser	Klima, Luft	Land- schafts- bild	Kulturelles Erbe und Sachgüter
WF 1 – bauzeitliche Flächeninanspruchnahme	-	x	x	x	x	-	x	x
WF 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen	x	x	-	-	x	x	-	-
WF 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme	x	x	x	x	x	x	x	x
WF 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge	-	x	-	-	x	x	x	-
WF 5 – betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Licht, Schadstoffe) bzw. Immissionen	x	x	-	-	x	-	-	-

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

Zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes sind die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Fachplanungen, der Fachgesetze des Bundes und des Freistaates Sachsen sowie die in Gesetzen und Richtlinien verankerten Grenz-, Richt- bzw. Orientierungswerte im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind folgende Umweltschutzziele relevant:

Tab. 2: Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
<p>Schutzgut Mensch</p> <p><u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</u> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in folgenden Normen bzw. Verordnungen verankert: <u>DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen</u> <u>16. BImSchV: Verkehrslärmschutzverordnung (gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen)</u> <u>18. BImSchV: Sportanlagenlärmschutzverordnung</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen durchgrünten Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand von Klipphausen geschaffen werden. - Für die umgebende Wohnbebauung sind von der geplanten Erweiterung der Wohnstandorte keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. - Störfallbetriebe im Sinne der sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt, so dass keine Gefahren für die geplante schutzbedürftige Nutzung ausgehen.

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	
<p><u>NATURA 2000-Gebiete gemäß FFH-Richtlinie / Vogelschutzrichtlinie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen des Anhangs I der RL bzw. der Arten des Anhangs II der RL - Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Abschätzung der Natura-2000-Betroffenheit im Rahmen der Umweltprüfung
<p><u>BauGB</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB <p><u>Eingriffsregelung nach dem BNatSchG</u></p> <p>Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, stellen im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe dar, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind (§ 15 BNatSchG). Der Verursacher eines auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nachhaltig wirkenden Eingriffes verpflichtet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie - unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung - Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung zum B-Plan-Verfahren nach § 1a BauGB
<p><u>Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u></p> <p><u>besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG</u></p> <p>Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Schutzgebiete oder ihrer Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind verboten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abschätzung der schutzgebietsrechtlichen Betroffenheit im Rahmen der Umweltprüfung
<p><u>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG</u></p> <p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot) und wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot). Es ist außerdem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungs- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Rahmen der Umweltprüfung - Festsetzung von konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
<p><u>Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Klipphausen (20.02.2003)</u></p> <p>Die Gehölzschutzsatzung regelt den Schutz von wertvollen Gehölzen innerhalb des Gemeindegebietes unabhängig davon, ob es sich um gepflanzte oder natürlich gewachsene Bäume oder Sträucher handelt. Sie ist nicht anzuwenden, sofern über geschützte Gehölze im Rahmen der Eingriffsregelung nach den §§ 8 bis 11 SächsNatSchG zu entscheiden ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abschätzung der Betroffenheit geschützter Gehölze und Bilanzierung i.S. d. Eingriffsregelung im Rahmen der Umweltprüfung

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
Schutzgüter Boden; Fläche	
<p><u>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</u> Ziel ist die Sicherung/Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, die Sanierung von Altlastenstandorten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p> <p><u>BauGB</u> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1 a Abs. 2 BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzbelange werden gemäß Erlass vom 24.06.2009 nach dem Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" berücksichtigt und auf die Planungssituation abgestimmt.
<p><u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> Ziel ist der Erhalt der Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können, die Entsiegelung/Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen und die vorrangige Nutzung des Entsiegelungspotenzials als sinnvoller Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt.</p>	
Schutzgut Wasser	
<p><u>Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union (WRRL)</u> Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EU (WWRL) verfolgt mehrere Ziele wie die Verschmutzung der Gewässer zu verhindern bzw. zu reduzieren, die nachhaltige Nutzung des Wassers zu fördern, die Umwelt zu schützen, den Zustand der aquatischen Ökosysteme zu verbessern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren abzuschwächen. Bei oberirdischen Gewässern gelten folgende Ziele: - guter ökologischer und chemischer Zustand - gutes ökologisches Potenzial und guter chemischer Zustand bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern - Verschlechterungsverbot Beim Grundwasser sind folgende Ziele zu erreichen: - guter quantitativer und chemischer Zustand - Umkehr von signifikanten Belastungstrends - Schadstoffeintrag verhindern oder begrenzen - Verschlechterung des Grundwasserzustandes verhindern</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenstand der WRRL sind im Bebauungsplangebiet das Grundwasser und potenziell die in der Umgebung befindlichen grundwasserabhängigen Landökosysteme. - Die Abschätzung der Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.
<p><u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)</u> Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorgaben des WHG sowie des SächsWG zu beachten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind. Die Abschätzung der Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.
Schutzgut Luft / Klima	
<p><u>Baugesetzbuch (BauGB)</u> Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: "Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, ...den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern..." sowie in § 1a BauGB "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzziele erfolgen in der Regel auf der Umsetzungsebene (Wärmege- winnung aus erneuerbaren Energien, Berücksichtigung energiesparender Bauweisen etc.)

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
Schutzgut Landschaftsbild	
<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> Ziel ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen, der Erhalt oder Entwicklung der charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft und die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme von Festsetzungen zur Durchgrünung des B-Plangebietes - Aufnahme gestalterischer Festsetzungen
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
<u>Sächsisches Denkmalschutzgesetz</u> Schutz/Erhalt von Kulturdenkmalen/archäologischen Denkmalen.	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme denkmalschutzrechtlicher Hinweise

Tab. 3: Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Umweltschutzziele aus Fachplanungen	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)	
G 2.2.1.1: Flächensparende Siedlungsentwicklung G 2.2.1.9: Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzbelange werden gemäß Erlass vom 24.06.2009 nach dem Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" berücksichtigt und auf die Planungssituation abgestimmt. - Durch die ordnende Wirkung bzw. Konzentration des Bebauungsplanes wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.
G 4.1.3.2: Neuinanspruchnahme von Flächen soll vorzugsweise auf anthropogen vorbelasteten Böden erfolgen	
Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020) i.V. mit integriertem Landschaftsrahmenplan	
Der rechtskräftige Regionalplan weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Plangebiet aus. Als flächenbezogenes Umweltschutzziel ist für das Plangebiet, wie für fast die gesamte Gemeinde Klipphausen eine hohe geologisch bedingte Grundwassergefährdung ausgewiesen.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ausweisung eines Wohngebietes mit Gärten stellt keine grundwassergefährdende Nutzung dar.
Landschaftsplan	
Der Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen weist für das Plangebiet im westlichen Teil die Erhaltung von extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland und den Erhalt von Baumreihen aus.	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland: Dem Ziel wird nicht gefolgt, da das betroffene Grünland nur eine Splitterfläche im Siedlungsrandbereich darstellt und der Siedlungsentwicklung hier Priorität eingeräumt werden soll. - Erhalt von Baumreihen: Dem Ziel wird nicht gefolgt, da die Baumreihe dem notwendigen Straßengraben entgegensteht.
Kulturlandschaftsprojekt Meißen	
Von den formulierten Handlungsbedarfen sind die nachfolgend aufgeführten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für den vorliegenden B-Plan relevant: <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Ausbau von Streuobstwiesen und Obstbaumreihen - Behutsamer Umgang mit weiterem Flächenverbrauch - dezentraler Hochwasserschutz. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsmaßnahme „Pflanzung Obstbaumreihe“ - Entwicklung des Baugebietes aus dem FNP - Regenwasserrückhaltung im Baugebiet

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Als Grundlage für die Prognose der Auswirkungen ist eine Bestandsanalyse der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans durchzuführen. Die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte nach den einzelnen Schutzgütern.

2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

2.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit wird abgebildet durch die Teilaspekte:

- Gesundheit und Wohlbefinden
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Erholungs- und Freizeitfunktion

Als den primären Aufenthaltsort des Menschen kommt den bewohnten Siedlungsbereichen mit ihrem näheren Umfeld, das für wohnungsnahen Nutzungsansprüche (Naherholungsraum für das Erleben von Natur und Landschaft, Bewegungsraum für Sport, Spiel und Freizeit) zur Verfügung steht, eine besondere Bedeutung für die Gesundheit, die Lebensqualität und das Wohlbefinden des Menschen zu. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind darüber hinaus erholungsrelevante Freiflächen im Siedlungsraum, siedlungsnahen sowie ausgewiesene Erholungsräume sowie Erholungszielorte und Elemente freizeitbezogener Infrastruktur von Bedeutung.

Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Klipphausen zwischen Soraer Straße und Bahnhofsweg. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an die bebaute Ortslage an.

Das Plangebiet dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, die etwa mittig von der angrenzenden Soraer Straße ausgehend durch einen Feldweg geteilt wird. Der östliche Teil wird als Intensivacker, der westliche Teil als Grünland bewirtschaftet. Sowohl an der Soraer Straße als auch am Bahnhofsweg stehen einzelne Obst- bzw. Laubbäume (Birne, Kirsche, Linde, Ahorn). Die ursprünglich vorhandenen 2 Birnen am Feldweg wurden zwischenzeitlich gefällt. Der nördlich das Plangebiet begrenzende Bahnhofsweg ist als Anliegerstraße ausgebaut.

Die Radwege Stadt- und Umlandregion Route 7 und Meißner 8 verlaufen von Klipphausen kommend an der Meißner Straße und Soraer Straße in Richtung Sora und tangieren das Plangebiet damit im Süden.

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Kreisstraße (Meißner Straße) und an der gering befahrenen Soraer Straße, somit ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben.

2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.1.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 1.2 sind für das Schutzgut „Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit“ die Wirkfaktoren 2, 3 und 5 relevant.

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Baufahrzeuge Störungen durch Abgase, Staub und Lärm auftreten. Diese sind jedoch auf die Bauzeit beschränkt und unter Beachtung des Standes der Technik sowie des Normalfalls eines Tagesbaustellenbetriebs ohne Arbeiten während der Nachtzeit nicht als erheblich und nachhaltig einzuschätzen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die Ausweisung des Wohngebietes gehen keine Flächen mit Bedeutung für die Naherholung (z. B. Sportplätze, Parkanlagen) verloren. Die Wegebeziehungen, insbesondere die Radwege an der Soraer Straße bleiben erhalten und können weiterhin genutzt werden.

Das Wohnumfeld bleibt hinsichtlich seines dörflichen Charakters erhalten, insbesondere durch Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes.

- **unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 5 – betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Licht) bzw. Immissionen

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch gewerbliche Nutzungen.

Von der geplanten Wohnbebauung ist lediglich eine minimale Erhöhung des Verkehrs in Form des Ziel- und Quellverkehrs zu den geplanten Wohnhäusern zu erwarten, da es sich um maximal 15 Einfamilienhäuser handelt. Es sind keine über die bestehenden Lärmbelastungen der Soraer Straße hinausgehenden Emissionen zu erwarten.

Problematisch ist die Errichtung von Luftwärmepumpen in immer kleiner werdenden Grundstücken der Baugebiete. Aus den zulässigen Immissionswerten nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich die festgesetzten Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Anlagen und der Art des jeweiligen Baugebietes, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen zu berücksichtigen ist. Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Schutzgebiete

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in mindestens 1,3 km Entfernung befinden sich die Natura-2000-Gebiete FFH-Gebiet Nr. 168 (DE 4846-302) „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und SPA-Gebiet Nr. 27 (DE 4645-451) „Linkselbische Bachtäler“ (vgl. Kap. 2.2.4).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung liegen keine nach BNatSchG geschützten Gebiete.

Biotoptypen, Bestand und Bewertung

Die Biotopausstattung des Plangebietes wurde bei Vorortbegehungen am 25.08.2020 und 02.10.2020 aufgenommen und lässt sich im Einzelnen wie folgt beschreiben¹:

Das Plangebiet setzt sich derzeit aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und Straßen- (Bahnhofsweg) bzw. Wegeflächen zusammen. Der östliche Teil wird als Intensivacker, der westliche Teil als Intensivgrünland bewirtschaftet. Sowohl an der Soraer Straße (2 x Ahorn, 1 Kirsche) als auch ~~am mittigen Feldweg (2 x Birne) und~~ am Bahnhofsweg (1 Hainbuche) stehen einzelne Obst- bzw. Laubbäume. Die ursprünglich vorhandenen 2 Birnen am Feldweg wurden zwischenzeitlich gefällt.

Im Osten und Norden grenzt Wohnbebauung mit Gärten (zum Teil mit Gehölzbestand) an das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes, südlich der Soraer Straße schließen Ackerflächen bzw. im Bereich des Kreisverkehrs, südöstlich des Plangebietes eine Gehölzfläche mit Eberesche, Hartriegel, Rose u.a. an, in die im Zuge der Planung nicht eingegriffen wird.

Die Bäume innerhalb des Plangebietes unterliegen nicht der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Klipphausen vom 20.02.2003, da diese nicht anzuwenden ist, soweit über eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen im Rahmen der Eingriffsregelung nach den §§ 8 bis 11 SächsNatSchG zu entscheiden ist.

In der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) wurden den Biotoptypen anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert indem den einzelnen Biotoptypen ein Biotopwert zugeordnet und dieser Biotopwert wiederum mit einer 5-stufigen Bedeutungsskala verknüpft wird. Demnach verfügen die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen über folgende Bedeutung:

Tab. 4: Bedeutung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotop-Code	Biotoptyp	Biotopwert	Biotopwert
413	mesophiles Dauergrünland frischer Standorte, artenarm	10	nachrangige Bedeutung
42	Ruderalflur, Staudenflur mit 1 Einzelgehölz (Hainbuche)	15	mittlere Bedeutung
64	2 Einzelbäume, Laubgehölze (Birnen), <i>nicht mehr vorhanden</i>	23	hohe Bedeutung
81	Acker, intensiv genutzt	5	geringe Bedeutung
951	Feldweg, teilversiegelt	2	geringe Bedeutung
951	Straße (Soraer Straße, Bahnhofsweg), vollversiegelt	0	ohne Bedeutung
955	Böschung Soraer Straße mit 3 Einzelbäumen (Ahorn, Kirsche)	4	geringe Bedeutung

Biotopverbundfunktion

Den Flächen im Geltungsbereich ist keine Biotopverbundfunktion durch entsprechende Fachkonzepte zugewiesen.

¹ Hinsichtlich des Biotopwertes wird auf die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HVE Sachsen, 2009) zurückgegriffen.



Foto 1: Blick vom südöstlichen Plangebietsrand auf das Plangebiet (links Soraer Straße)



Foto 2: Blick vom nordöstlichen Plangebietsrand auf das Plangebiet



Foto 3: Bahnhofsweg (Wirtschaftsweg) teilt das Plangebiet



Foto 4: Blick vom Wirtschaftsweg auf das Grünland in Richtung Westen



Foto 5: Blick von Südwesten auf das Plangebiet, im Vordergrund Soraer Straße mit Straßenbaum (Kirschbaum)



Foto 6: zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 2020 noch vorhandene Obstgehölze am Bahnhofsweg, am 28.02.2022 durch Gemeinde Klipphausen gefällt

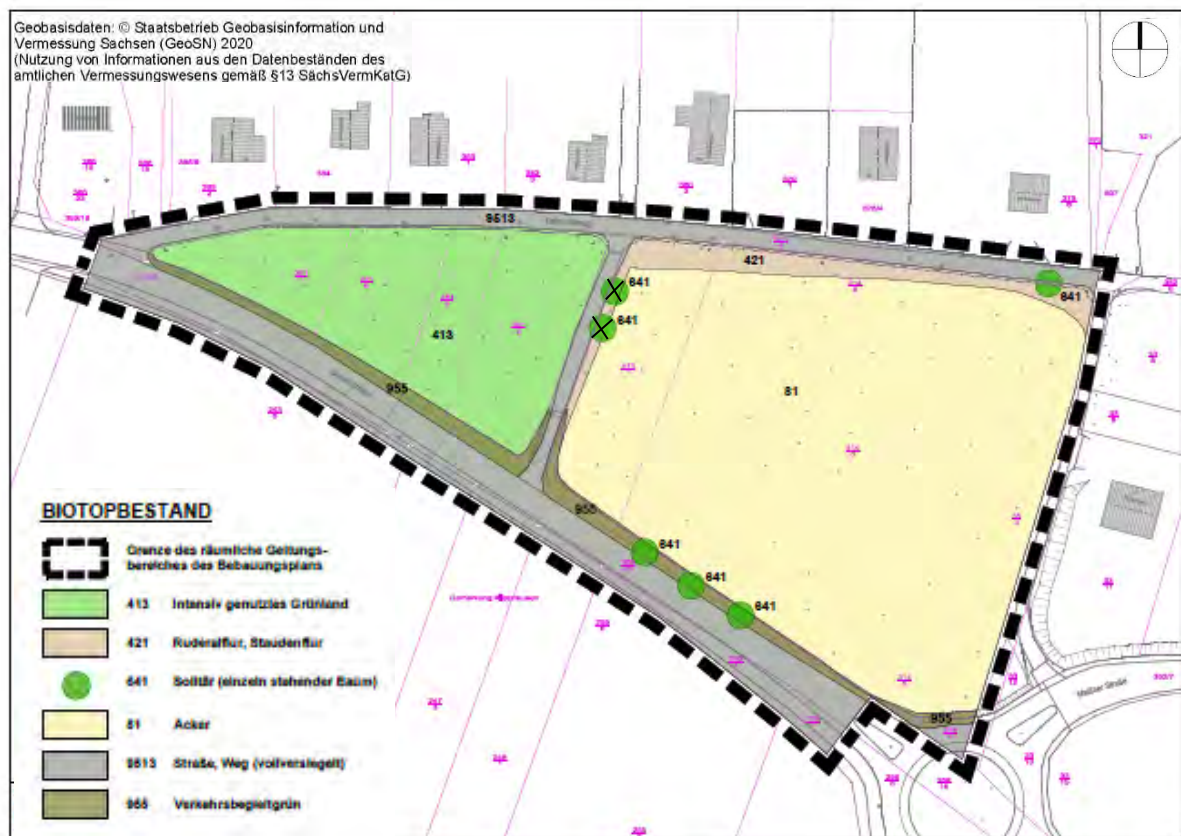


Abb. 1: Karte Biototypenkartierung

Tierarten

Das Plangebiet ist als potenzieller Lebensraum störungstoleranter Arten, v. a. Vogelarten des Siedlungsrandbereiches zu betrachten, wobei die Habitatfunktion der sechs Bäume innerhalb des Plangebietes als hoch einzustufen ist. Vorkommen folgender Artengruppen bzw. Arten können aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse
- Baumhöhlenbrüter,
- Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände
- Xylobionte Käferarten (Eremit)

Daneben sind im Plangebiet die häufig im Siedlungsgebiet anzutreffenden Kleinsäugetierarten (z.B. Igel, Rotfuchs), zufällig verteilte, nicht an Gewässer gebundene Sommerlebensräume verbreiteter Amphibien (z.B. Erdkröte) bzw. verbreitete Wirbellose (z.B. Schrecken, Tag- und Nachtfalter) zu erwarten.

Pflanzenarten

Vorkommen seltener oder schützenswerter Pflanzenarten sind im Plangebiet aufgrund der Biotopstrukturen/Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Vorbelastungen

Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen eine Vorbelastung durch Bewegungsunruhe und nächtliche Lichtemissionen auf, so dass anzunehmen ist, dass störungsempfindliche Arten das Gebiet am Siedlungsrand meiden. Sämtliche Biotope des Plangebietes sind anthropogenen Ursprungs.

2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt würde bei Nichtdurchführung der Planung die bestehende intensive Acker- und Grünlandnutzung fortgesetzt werden.

2.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 1.2 sind für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt die Wirkfaktoren 1 bis 5 relevant.

WF 1- baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

WF 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Durch die Bauarbeiten kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und u. U. zu Lichtemissionen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die zum Einsatz kommenden Baumaschinen dem Stand der Technik entsprechen und die Intensität der Emissionen nicht wesentlich höher ist als die vorhandenen Vorbelastungen. Störungsempfindliche Arten meiden von vornherein die Nähe des Siedlungsbereiches. Die innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend vorkommenden Arten sind unempfindlich gegenüber Störungen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

WF 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch den Bebauungsplan werden folgende Flächen und Einzelbäume in Anspruch genommen:

Biotop-Code	Biototyp	Umfang	Biotopwert
413	mesophiles Dauergrünland frischer Standorte, artenarm	ca. 2.640 m ²	nachrangige Bedeutung (10)
42	Ruderalflur, Staudenflur mit 1 Einzelgehölz (Hainbuche)	ca. 570 m ²	mittlere Bedeutung (15)
64	Einzelbäume, Laubgehölze (Birnen), <i>nicht mehr vorhanden</i>	2 Stk./ 60 m ²	hohe Bedeutung (23)
81	Acker, intensiv genutzt	ca. 7.670 m ²	geringe Bedeutung (5)
951	Feldweg, teilversiegelt	ca. 200 m ²	geringe Bedeutung (2)
951	Straße (Soraer Straße, Bahnhofsweg), vollversiegelt	ca. 2.720 m ²	ohne Bedeutung (0)
955	Böschung Soraer Straße mit 3 Einzelbäumen (Ahorn, Kirsche)	ca. 500 m ²	geringe Bedeutung (4)

Während die Überplanung der Straßen- und Wegeflächen, des Straßenbegleitgrüns sowie des intensiv genutzten Ackerlandes keine bzw. nur eine teilweise Wertminderung ggü. dem Bestandsbiotopwert darstellen, stellt der Verlust des Dauergrünlandes, der Ruderalflur und der Einzelbäume einen kompensationspflichtigen Eingriff nach BNatSchG dar. Die genaue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Kap. 2.17.4 zu entnehmen.

Der angrenzende Standort eines wertvollen Feldgehölzes liegt nicht innerhalb des Plangebietes und wird anlagebedingt nicht beansprucht.

- **erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung, Kompensationsmaßnahmen erforderlich**

WF 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit den angrenzenden vorhandenen Straßen „Bahnhofsweg“ und „Soraer Straße“ verlaufen durch das Plangebiet keine Wanderkorridore, welche mit der Überplanung des Gebietes womöglich zerschnitten werden könnten. Zudem wird durch die Planung eines durchgrüntes Wohngebietes mit Gärten erwartet, dass in den Gärten vielfältige Strukturen geschaffen werden (z.B. Sträucher und Gehölze), die den am Standort zu erwartenden, störungstoleranten Arten (z.B. Kleinsäuger, Vögel) als Lebensraum dienen können. Durch maximale Sockelhöhen von 10 cm und das Verbot von Einfriedungsmauern wird die Durchlässigkeit von Grundstückseinfriedungen für Kleintiere gewährleistet.

- **Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

WF 5 – betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Licht)

Von der geplanten Wohnbebauung sind, trotz der zu erwartenden leichten Erhöhung des Verkehrs in Form des Ziel- und Quellverkehrs zu den Einfamilienhäusern keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Damit ergeben sich auch keine erheblichen Lärmbelastigungen. Störungsempfindliche Arten meiden von vornherein die Nähe des Siedlungsgebietes.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.2.4 Prüfung der Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete

Östlich des Geltungsbereiches des Bbauungsplanes in ca. 1,3 km Entfernung befinden sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“ und das FFH-Gebiet Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“.

SPA-Gebiet Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“

Das Vogelschutzgebiet ist durch Bachtäler mit naturnahen Fließgewässern, Auwäldern, Grünland- und Ackerflächen, an den Elbhangbereichen naturnahe Wälder, Trockengebüsche, Obstwiesen, Trockenrasen sowie Felsbildungen gekennzeichnet. Im Gebiet sind 13 Vogelarten nach Sächsischem SPA-Fachkonzept (Anhang I-Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie, Kategorie 1 und 2 der Roten Liste Sachsens) nachgewiesen.

Ziel in dem Gebiet ist es, einen günstigen Erhaltungszustand der genannten Vogelarten und damit eine ausreichende Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume und Lebensstätten innerhalb des Gebietes zu gewährleisten oder diesen wiederherzustellen. Lebensräume und Lebensstätten der genannten Vogelarten im Gebiet sind insbesondere die im Jahnatal befindlichen abschnittsweise noch unverbauten und mäandrierenden Wasserläufe, Talauen und Seitentälchen mit Auwaldresten innerhalb von Grünland- und Ackerflächen, die für Ketzler- und Käbschützbachtal typischen Talauen mit Wiesen und Weiden, Waldresten und Gehölzen sowie die auf den südexponierten Hängen befindlichen Sandtrockenrasen, Eichen-Trockenwälder und Trockengebüsche, die im Triebischtal vorhandene Talau mit Grünland, Erlen-Eschen-Auenwald und -Auengehölzen, Hochstaudenfluren und kleinen Standgewässern sowie die an Hängen befindlichen überwiegend naturnahen strukturreichen Laubmischwälder sowie die im Zerschneidungsgebiet des linken Elbtalhanges und dem Zschonergrund befindlichen naturnahen, strukturreichen Laubwälder sowie Trockengebüsche und Streuobstbestände sowie in den Hangbereichen vorhandene offene und bewachsene Felsbildungen.

FFH-Gebiet Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“

Ziele des FFH-Gebietes sind:

- Die Erhaltung der tief eingeschnittenen bewaldeten Elbseitentäler und Elbhänge mit großflächigen Eichen-Hainbuchenwäldern unterschiedlicher Ausprägung, Buchenwaldbeständen und kleinflächigen Schlucht- und Hangmischwäldern sowie naturnahen Bachläufen, eingestreuten Grünlandbereichen und Streuobstwiesen.

- Die Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.
- Die Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL. 4.
- Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu.

Die Schutzgebiete liegen mindestens 1,3 km vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt und sind durch Teile der bebauten Ortslage von Klipphausen vom Plangebiet getrennt. Stoffliche Einträge in die Luft sowie Lärmemissionen gehen von dem geplanten Wohngebiet nicht in relevanten Mengen aus. Beunruhigungen von Tieren können aufgrund der durch ein geplantes Wohngebiet geringen zu erwartenden Störungen und der großen Entfernung ausgeschlossen werden.

Das Baugebiet wird an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Stoffeinträge durch Einleitungen von Schmutzwasser sind daher nicht zu erwarten.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird gedrosselt in den Regenwasserkanal im Bahnhofsweg eingeleitet, der im weiteren Verlauf in die Wilde Sau entwässert, die auch das FFH-Gebiet durchfließt. Der geplante Gehweg entwässert direkt und ohne Drosselung in den Regenwasserkanal im Bahnhofsweg. Im Planzustand wird die bestehende Einleitmenge in den Regenwasserkanal im Bahnhofsweg von 11,4 l/s insgesamt nicht erhöht.

In dem geplanten Wohngebiet bzw. von dem geplanten Gehweg sind keine relevanten Verschmutzungen des hauptsächlich von den Dachflächen anfallenden Regenwassers zu erwarten. Da das Regenwasser vor Einleitung in den Regenwasserkanal zurückgehalten wird, kann während der Rückhaltung ein Absetzen von ggf. vorhandenen natürlichen Trübungen erfolgen. Auf der Fließstrecke bis zur Einmündung des Regenwasserkanals in die Wilde Sau erfolgt zudem eine Verdünnung des unverschmutzten Regenwassers aus dem Plangebiet. Eine erneute Verdünnung erfolgt auf der Fließstrecke nach Einleitung des Regenwasserkanals in die Wilde Sau bis zum FFH-Gebiet, sodass Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen des FFH-Gebietes durch Stoffeinträge aus der geplanten Regenwassereinleitung nicht zu erwarten sind.

- **Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzweck- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und des SPA-Gebietes „Linkselbische Bachtäler“ zu prognostizieren.**

2.2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für das Plangebiet lassen sich anhand der vorkommenden Biotoptypen (artenarmes Dauergrünland, Gehölze, Ruderal- und Staudenflur, Acker) Rückschlüsse auf die Bedeutung als Lebensraum für 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, ziehen.

Aufgrund der intensiven den B-Plan umgebenden Nutzung, die mit Störungen der Tierwelt einhergeht, konnten sich am Standort keine sehr wertvollen Biotoptypen einstellen. Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes stellt jedoch mögliche Habitatstrukturen für Brutvögel (Freibrütende Vogelarten und

Baumhöhlenbrüter) Fledermäuse und der xylobionten Käferart Eremit dar, insbesondere bei Vorhandensein von Baumhöhlen und Spalten.

Bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen und der möglichen Wirkungen des Vorhabens ist eine Betroffenheit folgender Artengruppen nicht auszuschließen: Fledermäuse und Vögel (Baumhöhlenbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände und Einzelbäume, Brutvögel der Halboffenlandschaft, Gebüschbrüter), Eremit.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann für die Artengruppe der Vögel durch Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung sowie die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (KVM 1) vermieden werden.

Durch die Rodung von Gehölzen tritt zwar ein Habitatverlust innerhalb des Plangebietes für freibrütende Vogelarten ein, allerdings sind diese 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 damit weiterhin erfüllt. Gleiches gilt für einzelne Spalten-Sommerquartiere der Fledermäuse.

Im Zuge der Rodung der Obstbäume können besetzte Bruthöhlen des Eremiten zerstört und damit Tiere / Lebensformen getötet oder verletzt werden. Zur Vermeidung der Betroffenheit der Verbotstatbestände ist vor der Fällung der Obstbäume durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein des Eremiten durchzuführen (Maßnahme KVM 2). Der Aufenthaltsort der Art ist in erster Linie auf den Habitatbaum beschränkt, sodass Beeinträchtigungen der Art im Plangebiet über die Fällung der Obstbäume hinaus ausgeschlossen werden können.

Bei Fledermäusen bzw. Baumhöhlenbrütern kann der Verlust einzelner Quartiere bzw. Baumhöhlen einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellen. Daher sind bei Baumfällungen vorgefundene Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes zu ersetzen (CEF 1).

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse ist zudem eine Kontrolle der Bäume vor der Fällung (KVM 2), in Verbindung mit dem Ersatz verlorengender Quartiere (CEF 1), erforderlich.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch den Siedlungsrand kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen. Durch maximale Sockelhöhen von 10 cm und das Verbot von Einfriedungsmauern wird die Durchlässigkeit von Grundstückseinfriedungen für Kleintiere im Bebauungsplan-Gebiet weiterhin gewährleistet (KVM 3).

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich darüber hinaus keine weiteren Anhaltspunkte für den besonderen Artenschutz.

2.3 Schutzgut Fläche

2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Das Schutzgut Fläche liegt innerhalb des Plangebietes in überwiegend unversiegeltem Zustand vor. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Anteil versiegelter Flächen (Bahnhofsweg, Feldweg) beträgt ca. 10 %, des Weiteren ist die Soraer Straße vollständig versiegelt.

2.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Fläche würde sich bei Nichtdurchführung der Planung innerhalb des Plangebietes keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.3.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Bauzeitlich in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Bauphase rekultiviert und in das Begrünungskonzept der Baugebietsflächen einbezogen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die anlagebedingte Neuversiegelung im Umfang von ca. 5.880 m² werden bisher unbelastete Flächen in Anspruch genommen. Dadurch wird ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche verursacht. Eine Zunahme der Fragmentierung der Landschaft wird dadurch vermieden, dass die Neuinanspruchnahme von Fläche im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich erfolgt.

- **erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung, Maßnahmen zur Kompensation erforderlich**

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Betroffenheit der natürlichen Bodenfunktionen ergibt sich durch eine direkte Flächeninanspruchnahme und dem daraus resultierenden vollständigen Funktionsverlust der überbauten Flächen. Gemäß § 2 Absatz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllt der Boden im Sinne dieses Gesetzes folgende Funktionen:

- Natürliche Funktionen:
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Mikroorganismen Pflanzen
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften: Schutz des Grundwassers; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Archivfunktionen
 - für die Natur- und Kulturgeschichte (z.B. fossile Moorböden)
- Nutzungsfunktionen:
 - Rohstofflagerstätte (z. Bsp. Lehm, Ton, Sand)
 - Fläche für Siedlung und Erholung
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Diese Funktionsvielfalt wird durch die Überbauung bzw. Versiegelung auf die Nutzungsfunktion als Baugrund reduziert. Es wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert, um

eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu erzielen (BauGB §1a Abs. 2).

Ausgangszustand

Die digitale Bodenkarte des Freistaates Sachsen (Quelle: Geodatendienst des LfULG) weist für die südlichen Hälfte des Plangebiets „Parabraunerden-Pseudogleye aus periglaziärem Schluff aus gekipptem Schuttsand“ und im nördlichen Teil Lockersyrosem-Regosole aus gekipptem Grus führendem Schluff flach über gekipptem Grus als Leitbodenformen aus.

Bei Lockersyrosem-Regosolen handelt es sich überwiegend um sekundäre, anthropogen veränderte Böden, die bereits überbaut, verdichtet, versiegelt oder aufgefüllt sind.

Bei Pseudogleye handelt es sich um einen wechselfeuchten Stauwasserboden. Bei dem aufgestauten Wasser handelt es sich um Niederschlagswasser und nicht wie bei Gley-Böden um Grundwasser. Deshalb kann er in niederschlagsarmen Phasen auch stark austrocknen.

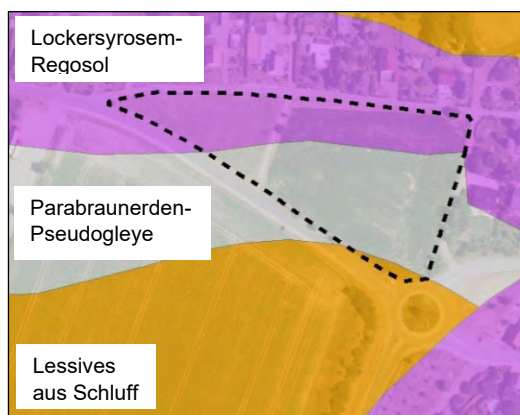


Abb. 2: Auszug digitale Bodenkarte (schwarze Umgrenzung = Geltungsbereich des B-Planes)

Die digitale Bodenkarte stellt eine bodenkundliche Landesaufnahme im Maßstab 1:50.000 dar. Insbesondere im Bereich der Übergänge von Siedlungsbereichen (mit anthropogen beeinflussten Böden) zur freien Landschaft (mit natürlichen gewachsenen Böden) weist sie Ungenauigkeiten auf, wenn sie auf den Bearbeitungsmaßstab des B-Planes von 1:1.000 transferiert wird. Im vorliegenden Fall liegen die in der digitalen Bodenkarte ausgewiesenen Lessives aus Schluff im Bereich von tatsächlich vorkommenden menschlich überprägten Böden (Kreisverkehr und Soraer Straße). Die ausgewiesenen Lockersyrosem-Regosole sind dagegen mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter nördlich im bebauten Siedlungsbereich zu verorten.

Bewertung

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bewertung sind vornehmlich Böden mit naturnaher Ausprägung, Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial und Böden mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) sowie seltene und gefährdete Böden darzustellen. Darüber hinaus sind auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Leistungsfähigkeit im Wasser- und Stoffhaushalt) von Bedeutung.

Die Bewertung der Böden basiert auf dem „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“, 2009 und den Auswertekarten zum Bodenschutz des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Naturnähe

Der Grad der Naturnähe wird in Abhängigkeit von der anthropogenen Beeinflussung bzw. dem Grad der Nutzung bestimmt. Dazu zählt die Höhe der Beeinflussung bodenbildender Prozesse, Standortveränderungen und Veränderungen edaphischer Eigenschaften.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind zum Teil anthropogen überprägt. Die versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen sind als naturfern zu bezeichnen. Bei den bisher unversiegelten Böden handelt es sich vorwiegend um die natürlich gewachsenen Pseudogleyböden.

Natürliche Bodenfunktionen

Biotopentwicklungspotenzial

Ein hohes Biotopentwicklungspotenzial von Böden stellt sich durch besondere Standorteigenschaften des Bodens dar (Extremstandorte), z. B. durch Nährstoffarmut, Trockenheit, hoher Salzgehalt oder Nässe. Diese kennzeichnen die Funktion der Böden für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme.

Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung ist das Biotopentwicklungspotential am Standort als gering und damit nur von allgemeiner Bedeutung einzuschätzen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

In der Auswertekarte Bodenschutz ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Parabraunerden-Pseudogleye mit sehr hoch angegeben. Den im nördlichen Plangebiet vorkommenden Lockersyrosem-Regosolen hingegen wird eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit zugewiesen.

Bestandteil des Wasserkreislaufs

Die vorherrschenden Parabraunerden-Pseudogleye weisen ein sehr hohes Wasserspeichervermögen auf. Die Lockersyrosem-Regosole weisen ein geringes Wasserspeichervermögen auf.

Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen

In der Auswertekarte Bodenschutz ist das Filter- und Puffervermögen der Parabraunerden-Pseudogleye mit hoch, der Lockersyrosem-Regosole mit gering angegeben.

Archivfunktion, Besondere Standorteigenschaft

Den Regosolen im Norden des Plangebietes wird aufgrund ihres anthropogenen Ursprungs eine landschaftsgeschichtliche Bedeutung zugeordnet. Die archäologische Relevanz des Plangebietes wird im Kapitel „Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Schgüter“ behandelt. Besondere Standorteigenschaften aufgrund von extremer Nässe oder Trockenheit liegen im Plangebiet nicht vor.

Fazit

Werte und Funktionen besonderer Bedeutung liegen im Plangebiet für das Schutzgut Boden aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeiten im Bereich der Parabraunerden-Pseudogleye vor.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber Schadstoffeinträgen wird wesentlich bestimmt von seiner Fähigkeit, gelöste Stoffe aus der Bodenlösung zu adsorbieren, festzulegen und damit aus dem Stoffkreislauf zu entfernen.

Die Parabraunerden-Pseudogleye vermögen aufgrund der hohen Speicher- und Reglerfunktion in hohem Maß Schadstoffe zu binden. Die Empfindlichkeit ist demnach als gering einzustufen. Die Lockersyrosem-Regosole mit geringer Speicher- und Reglerfunktion weisen dagegen eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf.

Empfindlichkeit gegenüber Erosion

Vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden Erosionsgefährdungskarten erarbeitet, anhand derer die Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion beurteilt wird. Die Karten zeigen, in welchem Maß die Böden bei Starkregen von Abschwemmungen betroffen sein können. Die in den Karten angegebenen Einstufungen für das Plangebiet sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tab. 5: Erosionsgefährdung im Plangebiet

Kartentyp	Beurteilung für das Plangebiet
Karte der Erosionsgefährdung in Abhängigkeit von Bodenart, Hangneigung und Regenerosivität (KLSR-Karte)	mittlere Gefahr eines Bodenabtrages durch Bodenerosion im Westen, nach Osten hin zunehmend bis sehr hoch am östlichen Rand des Plangebietes
Karte der besonders erosionsgefährdeten Steillagen	keine
Karte der besonders erosionsgefährdeten Abflussbahnen	keine

Vorbelastungen

Der Anteil versiegelter Flächen (Bahnhofsweg, Feldweg) beträgt ca. 10 %, des Weiteren ist die Soraer Straße vollständig versiegelt.

2.4.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Boden würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben. Die hohe Erosionsgefährdung durch Wasser würde fortbestehen.

2.4.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 1.2 sind für das Schutzgut Boden die Wirkfaktoren 1 und 3 relevant.

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Bodeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem wird davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept der jeweiligen Baugebietsfläche einbezogen werden.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme - Funktionsverlust von biologisch aktivem Boden durch Versiegelung

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 5.880 m² verbunden:

Maximale Versiegelung Planung:

9.450 m ² Baugebiet WA x GRZ 0,3.	= ca. 2.835 m ²
Zuzüglich 50% Überschreitung durch teilversiegelte Flächen	= ca. 1.415 m ²
1.630 m ² zusätzliche Verkehrsflächen	= ca. 1.630 m ²

Summe = ca. 5.880 m²

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Lebensraumfunktion) auf der betroffenen Grundfläche und stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Durch die Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung wird der Eingriff so weit wie möglich minimiert. Der quantitative Verlust der Böden ist über die Biotoptypenbewertung mit abgedeckt, die besonderen Bodenfunktionen im Bereich der Parabraunerden müssen jedoch funktionell ausgeglichen werden.

- **erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung, Kompensationsmaßnahmen erforderlich**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme - Gefährdungslage bzgl. Erosion

Durch Bebauung bzw. Begrünung des Plangebietes wird von den Hausgärten zukünftig eine geringere Erosionsgefährdung ausgehen als von großen Ackerschlägen vergleichbarer Neigung. Die geplante

Baumreihe im Osten des Plangebietes wirkt zusätzlich unterstützend in Hinblick auf den Erosionsschutz.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Dorfbach Klipphausen ist in historischen Messtischblättern vor 1945 östlich des Plangebietes verzeichnet.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand und des Teileinzugsgebietes 537316391 der Wilden Sau, welches an der Mündung Flachsbach beginnt und an der Neudeckmühle endet.

Die Wilde Sau verläuft in einem Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet. Sie ist im Zuge der Wasser-rahmenrichtlinie (WRRL) als Oberflächenwasserkörper DESN_537316-1 erfasst, ihr chemischer Zustand wurde mit schlecht, der ökologische Zustand/Potential mit mäßig bewertet.

Grundwasser und Hydrogeologie

Die hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK200) weist im Plangebiet äolische Deckschichten der Weichsel-Kaltzeit aus. Störungen sind nicht vorhanden und die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist, aufgrund des Vorkommens von Lößlehm bzw. Verwitterungslehm bis in 4,50 m Tiefe², als mittel bis hoch einzustufen (Hydrogeologische Spezialkarte 1:50.000). Der Grundwasserflurabstand wird im Plangebiet mit mehr als 10 m ü. Gelände angegeben (mittlerer Grundwasserflurabstand Sachsen 2016). Das Grundwasser liegt im östlichen Plangebiet im Lockergestein (Sediment) und westlichen Plangebiet im Festgestein (Magmatit) vor. Gemäß der hydrogeologischen Gliederung befindet sich das Plangebiet im Teilraum „Meißner Massiv“ des Großraumes „SE-deutsches Grundgebirge“.

Die mittlere Grundwasserneubildung wird in den Daten des LfULG für den Zeitraum 2021-2050 mit > 50 -100 mm/Jahr angegeben. Auf einer Skala von 1 (sehr viel) bis 7 (sehr wenig) entspricht dies der Stufe 4 und damit einem mittleren Wert.

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete. Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern gibt es im Umfeld des Geltungsbereiches ebenfalls nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers "Elbe DESN_EL 1-1+2", der nach WRRL (2022-2027) mengenmäßig in einem schlechten Zustand vorliegt. Der chemische Zustand hingegen wurde mit gut bewertet.

Vorbelastungen

Das Schutzgut Wasser ist innerhalb des Plangebietes allenfalls durch Einträge aus der Landwirtschaft vorbelastet. Weitere Vorbelastungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.5.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Wasser würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

² Ermittlung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes, Konrad Kuntze, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, 10.11.2020.

2.5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Der Ortsteil Klipphausen ist abwasserseitig im Trennsystem erschlossen. Im Bahnhofsweg liegt ein Schmutzwasserkanal DN 250 und ein Regenwasserkanal DN 300 an, die für die getrennte Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers genutzt werden.

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 1.2 sind für das Schutzgut Wasser die Wirkfaktoren 1 bis 5 relevant.

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Innerhalb dieser und in deren näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer, so dass eine baubedingte Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden kann.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer. Die Wilde Sau in einer Entfernung von etwa 600 m zum Plangebiet wird durch die Störungen bzw. Emissionen der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Bauzeitliche Wasserhaltungen sind nicht erforderlich.

Die Verunreinigung von Oberflächengewässern bzw. Grundwasser ist bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Baubetrieb auszuschließen. Es besteht eine prinzipielle Sorgfaltspflicht insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (§ 5 Abs. 1 WHG).

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer, so dass eine anlagebedingte Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden kann.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme Grundwasser

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind erheblich, wenn durch die Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert wird.

Da die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bereits im Bestand nicht besonders hoch ist (Tiefenlage der für die Versickerung günstigen Schicht 4,5 bis 5,0 m unter Geländeoberkante und Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $5,11 \times 10^{-6}$ m/s), wird durch die zusätzliche Versiegelung keine deutliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate verursacht.

Aufgrund der vorherrschenden ungünstigen Versickerungsverhältnisse wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zukünftig über den Regenwasserkanal im Bahnhofsweg entsorgt.

Die geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die Planung stellt somit keine erhebliche Auswirkung auf das Grundwasserdargebot dar.

Unabhängig davon steht der Eingriff in den Grundwasserhaushalt in enger Beziehung zu dem anlagebedingten Eingriff in den Bodenhaushalt. Hier sind die Flächenverluste und Funktionsbeeinträchtigungen erfasst.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer, so dass eine Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge ausgeschlossen werden kann.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 5 – betriebsbedingte Emissionen bzw. Immissionen

Das im Zuge der Wohnnutzung anfallende Schmutzwasser wird in den im Bahnhofsweg anliegenden Schmutzwasserkanal DN 250 eingeleitet. Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Das infolge der zulässigen Versiegelung zusätzlich anfallende Regenwasser wird im Plangebiet zurückgehalten und auf eine Einleitmenge von 10 l/s*ha gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben. Nachteilige Auswirkungen auf das Oberflächengewässersystem im Einzugsgebiet sind damit nicht zu erwarten.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.6 Schutzgut Luft und Klima

2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Großklimatisch gesehen unterliegt das Plangebiet kontinentalem Einfluss. West- und südwestliche Strömungen bestimmen die Windverhältnisse. Kleinklimatisch stellt der Standort einen Übergangsbereich zwischen Siedlungsklima und Freilandklima dar.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhenlage von 262,5 m im Westen bis 257,5 m ü. NHN im Osten. Bedeutende Abflussbahnen für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Ortslage Klipphausen sind nicht vorhanden. Die Kaltluft, die auf den landwirtschaftlich genutzten Bereichen um die Ortslage entsteht, fließt über das Plangebiet in östlicher Richtung ab. Insbesondere bei austauschschwachen Wetterlagen können Kaltluftströme zur Belüftung von thermisch und lufthygienisch belasteten Stadt- bzw. Gemeindegebieten beitragen. Das Gemeindegebiet von Klipphausen gehört aufgrund der hohen Durchgrünung jedoch nicht zu dieser Kategorie.

Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren, sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Vorbelastungen

Zur Luftqualität liegen keine Daten vor, Belastungen durch die in ca. 620 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende S 177 sind nicht zu erwarten.

2.6.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.6.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 1.2 sind für das Schutzgut Luft und Klima die Wirkfaktoren 2 bis 4 relevant.

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Baubedingte Immissionen durch Baumaschinen sind marginal und aufgrund der Verdünnungseffekte nicht erheblich. Gegebenenfalls kommt es temporär zu einer vermehrten Staubbildung, die jedoch durch

geeignete Maßnahmen im Zuge der fachgerechten Bauausführung minimiert bzw. unterbunden werden kann.

➤ **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Einfamilienhäuser sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Der geplante Gehölzbestand (straßenbegleitende Bepflanzungen und Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken) mit Laubbaumreihen und wirkt künftig klimatisch ausgleichend.

➤ **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Die Planung liegt nicht in relevanten Frisch- und Kaltluftabflussbahnen, sodass eine Beeinträchtigung der funktionalen Zusammenhänge ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr der Siedlungsbereiche ist bei der angestrebten ländlichen, durchgrünten Einfamilienhausbebauung nicht zu erwarten.

➤ **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.7 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung

2.7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Natur und Landschaft üben Wirkungen auf den Menschen aus, die auf das sinnliche Erleben der Landschaft ausgerichtet sind, welches auch das Störungspotenzial mit einschließt. Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Siedlungsrandlage dar, die durch die vorhandene Soraer Straße bereits optisch vom Offenland abgegrenzt ist.

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist in Richtung Norden, Osten und Westen durch die Siedlungslage von Klipphausen, in Richtung Süden durch Verkehrs- und Landwirtschaftsflächen geprägt.

Die von der Planung betroffenen Landwirtschaftsflächen am Siedlungsrand weisen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Baumbestand ist in sehr geringem Umfang (2 Obstbäume an Feldweg, 3 jüngere Bäume an der Soraer Straße) vorhanden und wird als nicht landschaftsbildprägend eingeschätzt.

Südlich des Plangebietes an der Soraer Straße verlaufen die Radroute „Meißner 8“ und Stadt-Umlandregion Route 7. Relevante Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

2.7.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.7.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 1.2 sind für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung die Wirkfaktoren 1, 3 und 4 relevant.

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem wird davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept des Baugebietes einbezogen werden. Landschaftsbildprägende Strukturen werden baubedingt nicht beseitigt.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 - anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Die Bebauung von Landwirtschaftsflächen und die Fällung von Bäumen stellen einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Eine Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird durch die geplante Begrünung (Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen und Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken) bewirkt. Durch diese Maßnahme wird die Eigenart der Landschaft gefördert, da sie mit typischen Kulturlandschaftselementen angereichert wird. Zusätzlich bewirkt die Maßnahme die Eingrünung des Ortsrandes von Klipphausen, wodurch eine Aufwertung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens (Aufwertung der Radwegeverbindung) erreicht wird. Außerdem gehen durch die Ausweisung des Wohngebietes keine Flächen mit Bedeutung für die Naherholung (z. B. Sportplätze, Parkanlagen) verloren.

- **unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Alle Wegebeziehungen, insbesondere die Radwege an der Soraer Straße bleiben erhalten und können weiterhin genutzt werden.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Vom Landesamt für Archäologie kam mit Stellungnahme vom 05.02.2021 der Hinweis, dass im Umfeld des Plangebietes archäologische Kulturdenkmale existieren, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-59700-01]). Daraus ergibt sich die archäologische Relevanz des Vorhabenareals.

Sonstige Sachgüter, welche als geschützte Gebietskategorien in Form von beispielsweise Einrichtungen des Gewässerschutzes (Talsperren, Hochwasserrückhaltebecken, Deiche usw.) oder auch regenerativer Ressourcennutzungen (Windkraftanlagen, Flächen für ökologischen Landbau o. ä.) auftreten können, sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

2.8.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.8.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 1.2 sind für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter die Wirkfaktoren 1 und 3 relevant.

Wirkfaktoren 1 und 3 – baubedingte und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Das städtebauliche Vorhaben berührt aufgrund der Lage in Nähe eines archäologischen Kulturdenkmals (historischer Ortskern) denkmalschutzrechtliche Belange. Somit sind die Anforderungen des § 14

SächsDSchG zu berücksichtigen. Demnach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. (z. B. Hausbau) an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. In den Textfestsetzungen des Bebauungsplans wird ein diesbezüglicher Hinweis gegeben.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

2.9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Innerhalb des Plangebietes stellt der Boden die Grundlage für die Ausprägung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dar. Der Bewuchs hat wiederum Einfluss auf das Klima und kann landschaftsbildwirksam sein. Der am Standort vorhandene Boden beeinflusst wiederum den Bodenwasserhaushalt. Die im Plangebiet auftretenden Wechselwirkungen sind, über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus, von geringer Bedeutung.

2.9.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.9.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die im Zuge der Planung möglichen Wechselwirkungen sind im Wesentlichen mit der Flächeninanspruchnahme verbunden, mit der Folge der Bodenzerstörung durch Versiegelung. Dadurch kann es sekundär zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, z.B. durch den erhöhten Oberflächenabfluss, auf Lebensräume für Pflanzen und Tiere, das Klima, das Landschaftsbild und somit auch auf den Menschen kommen.

~~Die potentielle Funktion des Plangebietes als Rückhalte- und Versickerungsraum für Oberflächenwasser aus den Feldwasserdurchlässen von Flächen südlich der Soraer Straße wird nicht beeinträchtigt, da diese Durchlässe nicht am Tiefpunkt der Feldfläche liegen. Im Fall der in der Vergangenheit noch nie eingetretenen Ableitung von Oberflächenwasser durch die Soraer Straße in Richtung Plangebiet wird das anfallende Wasser zukünftig über die Ortskanalisation geordnet zur Vorflut abgeleitet. In der Nachrechnung zur Regenwasserkanalisation Ortsteil Klipphausen (IB Frank, 22.08.2021) ist diese anfallende Niederschlagsmenge berücksichtigt.~~

Die Soraer Straße wird von zwei Durchlässen DN 250 gequert. Diese verbinden die Feldflächen südlich der Soraer Straße mit dem westlichen Teil des Plangebietes. Über die Funktion dieser Durchlässe gibt es keine näheren Angaben. Gemäß der Nachrechnung der Regenwasserkanalisation vom Ing.-büro Frank GmbH fallen ca. 22,7 l/s Abfluss von den Feldflächen an. Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 24.05.2022 und der vorliegenden Fachplanung (Czock Ingenieure Planungsgesellschaft mbH) soll das Feldwasser südlich der Soraer Straße über das RRB am Kreisverkehr in den vorhandenen Ortskanal in der Ortslage Klipphausen und über diesen weiter bis zum Einleitpunkt „Wilde Sau“ abgeführt werden (vgl. Teil C-1, Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 4.3.4). Damit können auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen im Fall von Starkregenereignissen ausgeschlossen werden.

Das derzeit aufgrund des Quergefälles der Soraer Straße über die Böschung in das Plangebiet abgeleitete Regenwasser wird zukünftig in einem Straßengraben aufgefangen und über das Regenrückhaltebecken am Kreisverkehr abgeleitet. Beeinträchtigungen der Oberflächenentwässerung können damit ebenso ausgeschlossen werden wie Beeinträchtigungen der Wohnbaugrundstücke durch abfließendes Straßenoberflächenwasser.

Die übrigen Wechselwirkungen sind bereits in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern behandelt worden. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nicht relevant.

➤ **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.10 Kumulative Auswirkungen im Zusammenhang mit benachbarten Planungen

An dieser Stelle wird abgeprüft, ob die planerischen Darstellungen raumbezogene Umweltauswirkungen haben können, die sich räumlich überlagern. Relevante Wirkfaktoren sind großräumig wirksame Effekte wie Zerschneidung, erhöhter Oberflächenwasserabfluss oder Lärmbelastungen. Da keine erheblichen Umweltauswirkungen bzgl. Zerschneidung, erhöhtem Oberflächenwasserabfluss oder Lärmbelastungen durch die Planung zu erwarten sind, kann es nicht zu räumlichen Überlagerungen von raumbezogenen Umweltauswirkungen kommen.

2.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.11.1 Vermeidung von Emissionen

Aus dem Plangebiet werden aktuell keine Luftschadstoffe emittiert.

Durch die geänderte Nutzung nehmen die Emissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus den Heizungsanlagen potentiell zu. Diese Zunahme ist aufgrund der maximal möglichen Bebauung des Plangebiets mit 15 Einfamilienhäusern zu vernachlässigen.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz verpflichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer neu errichteter Gebäude, einen Anteil des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Quellen zu decken. Soll ein Neubau einen Gaskessel erhalten, muss zum Beispiel eine Solar- oder Erdwärmeanlage installiert oder zusätzlich Energie eingespart werden. Die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) enthält Grenzwerte für die Luftschadstoffemissionen und Abgasverluste von Heizkesseln. Sie begrenzt die Stickoxidemissionen; dies weist der Hersteller nach. Schornsteinfeger müssen regelmäßig die Abgasverluste und CO-Emissionen messen.

Stoffliche Emissionen sowie Stoffeinträge in das Grund- oder Oberflächenwasser sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Des Weiteren ist nur von einer geringen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen, da es sich bei der Wohnbebauung um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

2.11.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Ortsteil Klipphausen ist abwasserseitig im Trennsystem erschlossen.

Schmutzwasser

Im Bahnhofsweg liegt ein Schmutzwasserkanal DN 250, an den das Baugebiet angeschlossen wird.

Niederschlagswasserentsorgung

Das infolge der zulässigen Versiegelung zusätzlich anfallende Regenwasser wird im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz (im Bahnhofsweg liegt ein Regenwasserkanal DN 300 an) abgegeben.

Die Soraer Straße entwässert gegenwärtig breitflächig über das Bankett Richtung Baugebiet. Das Wasser wird mit einem neu herzustellenden, 1,50 m breiten Graben aufgefangen, welcher das Wasser zum bestehenden Regenrückhaltebecken nordöstlich des Kreisverkehrs abführt. Im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße wird ein Rohrdurchlass für den Graben vorgesehen, der Regenwasserabfluss erfolgt in diesem Bereich über die Entwässerung der Erschließungsstraße. Die Planung des Straßengrabens erfolgt separat.

~~Momentan existieren außerdem zwei vorhandene Feldwasserdurchlässe DN 250 von den Flächen südlich der Soraer Straße zum westlichen Teil des Plangebietes. Notwendig ist daher die Errichtung eines Kanals DN 150 durch das Plangebiet, über welchen das Feldwasser des östlichen Durchlasses in den bestehenden Regenwasserkanal des Bahnhofswegs geleitet wird. Der westliche Durchlass soll verschlossen werden, da davon auszugehen ist, dass ein einzelner Durchlass das Feld ausreichend entwässern kann.~~

Müll

Es werden keine Abfälle neben den über das Hausmüllentsorgungssystem zu entsorgenden Abfällen erzeugt. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit der Haupterschließung mit Müllfahrzeugen gesichert. Der Standort wird an das Hausmüllentsorgungssystem angeschlossen.

2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzziele erfolgen in der Regel auf der Umsetzungsebene (Wärmegewinnung aus erneuerbaren Energien, Berücksichtigung energiesparender Bauweisen etc.).

2.13 Klimacheck

Aufgabe des Klimachecks ist es, zusammenfassend zu prüfen und darzustellen, welchen Beitrag der Bauleitplan zur Bewältigung der Herausforderung des Klimawandels leistet. Während in der Umweltprüfung im Kern betrachtet wird, welche Auswirkungen von der Planung auf die Umwelt ausgehen, ist im Gegensatz dazu der Grundgedanke des Klimachecks, inwieweit die Planung hinsichtlich der Folgen des Klimawandels unterstützend und entlastend wirkt.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Standortwahl berücksichtigt, indem:

- keine Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanter Funktion in Anspruch genommen werden,
- keine hochwassergefährdeten Flächen/Retentionsflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

2.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Der Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen, welcher als Planungsgrundlage zu berücksichtigen war, sieht für den westlichen Teil des Plangebietes die Erhaltung von Dauergrünland und entlang der Soraer Straße die Erhaltung der Baumreihe vor. Diese Vorgaben können unter Berücksichtigung des Planungsziels und nach Abwägung aller Belange nicht berücksichtigt werden.

Von den im Kulturlandschaftsprojekt Meißen formulierten Handlungsbedarfen sind die nachfolgend aufgeführten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für den vorliegenden VB-Plan relevant:

- Erhalt und Ausbau von Streuobstwiesen und Obstbaumreihen
- Behutsamer Umgang mit weiterem Flächenverbrauch
- dezentraler Hochwasserschutz.

Diese Vorgaben werden durch die Entwicklung des Baugebietes aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der vorgesehenen Regenwasserrückhaltung im Baugebiet sowie der geplanten Ausgleichsmaßnahme mit Pflanzung einer Obstbaumreihe am ehemaligen Bahnhof Klipphausen berücksichtigt.

Andere umweltrelevante Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplänen

Luftreinhaltepläne liegen für das Gemeindegebiet von Klipphausen nicht vor.

2.16 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Das nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes. Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im Brandfall ist der schnelle Zugang zu Löschwasser gewährleistet.

Im Umkreis von mindestens 2 km um den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auch keine Ansiedelung von Betrieben vorbereitet, die der Störfallverordnung unterliegen. Am gewählten Standort besteht daher kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle.

Darüber hinaus besteht kein erhöhtes Katastrophenrisiko, da sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Gebieten die der Hohlraumverordnung unterliegen o.ä. befindet.

2.17 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Kompensation erforderlich:

Schutzgut Mensch	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme
	WF 4	Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge
Schutzgut Fläche	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme
Schutzgut Boden	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme
Schutzgut Landschaftsbild	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

	Vermeidung im naturschutzfachlichen Sinne
	Kompensation im naturschutzfachlichen Sinne

Für die anderen Schutzgüter konnten erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden, so dass das Erfordernis von Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen für diese nicht besteht.

2.17.1 Übersicht der geplanten Maßnahmen

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzung rechtlich gesichert werden, wird die Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

Für den Großteil der Beeinträchtigungen wird die Schwelle der Erheblichkeit bereits mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht überschritten. Der Ausgleich der verbleibenden unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan verankerte Maßnahmen				
Nr.	Art der Maßnahme	Begründung der Maßnahme	begünstigte Schutzgüter	Wirkfaktor
1.8.2	Bauzeitenregelung (KVM 1)	Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	WF 3
1.8.3	artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten (KVM 2)	Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	WF 3
1.8.4	Bereitstellung von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen (CEF 1)	Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	WF 3
2.3.3	Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere (KVM 3)	Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	WF 4
1.9.1	Anpflanzung straßen- und wegbegleitender Bäume auf den Baugrundstücken	Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden (wirkt zusätzlich als Vermeidung für Schutzgut Landschaftsbild)	WF 3
1.9.2	Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken			
ext.	externe Baumpflanzungen			
1.8.1	Begrenzung der Bodenversiegelung	Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	Boden, Wasser	WF 3

	Vermeidung im naturschutzfachlichen Sinne
	Kompensation im naturschutzfachlichen Sinne

2.17.2 Beschreibung der Maßnahmen

Die Beschreibung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist den in obiger Tabelle angegebenen Nummern in den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur Kompensation der nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe ist vorgesehen, am Standort des ehemaligen Bahnhofs Klipphausen auf Flurstück 368/18 Gemarkung Klipphausen südwestlich des Plangebietes eine Obstbaumreihe mit 25 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten anzupflanzen. Die Fläche befindet sich in kommunalem Eigentum, daher wird der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen gesichert.



Abb. 3: Lage externe Ausgleichsmaßnahme, Quelle: Geoportal Sachsen

2.17.3 Hinweise zur Realisierung und Pflege der Maßnahmenflächen

Die Realisierung der Maßnahmen zur Kompensation ist an den Beginn der Umsetzung des B-Planes geknüpft und hat spätestens 2 Jahre nach Beginn der Umsetzung des B-Planes zu erfolgen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 15 Abs. 2 BNatSchG).

Jeder neu gepflanzte Baum sollte mindestens 6 m³ durchwurzelbaren Raum erhalten.

Für die Pflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Abgänge sind zeitnah gleichwertig zu ersetzen.

2.17.4 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung richtet sich nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009). Sie basiert auf dem Biotopwertansatz. Dabei werden sowohl den beanspruchten Biotoptypen (Ausgangswert) als auch den geplanten Biotoptypen (Planungswert) entsprechend der Handlungsempfehlung Biotopwerte zugeordnet. Die Multiplikation des Biotopwertes mit den entsprechenden Flächengrößen ergibt dimensionslose Werteinheiten.

Neben der Ermittlung der Biotopwerte kann auch der Verlust bzw. die Minderung verschiedener Funktionen des Naturhaushaltes Berücksichtigung finden³. Ihr Verlust bzw. ihre Minderung wird mit Hilfe eines Funktionsminderungsfaktors, der mit der Fläche des betroffenen Funktionsraumes multipliziert wird, ausgedrückt. Der Faktor kommt zusätzlich zu der durch den Biotopverlust verursachten Wertminderung zur Anrechnung.

Im Gegenzug können auch Funktionsaufwertungsfaktoren angerechnet werden, wenn mit der Realisierung des Vorhabens bzw. mit Biotopentwicklungs- oder anderen Aufwertungsmaßnahmen signifikante Aufwertungen der genannten Funktionen erreicht werden.

Im vorliegenden Fall liegen Werte und Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeiten im Bereich der Parabraunerden-Pseudogleye vor. Diese werden durch die Anrechnung von Funktionsminderungsfaktoren berücksichtigt.

Anhand der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Planungswert wird ersichtlich, ob externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden. Sind Ausgangs- und Planungswert annähernd identisch, kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden kann.

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Code	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Planungswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m ²]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE Mind.)	
413	mesophiles Dauergrünland frischer Standorte, artenarm	10	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	7	3	2.640	7.920	A		
42	Ruderalflur, Staudenflur	15	951	Verkehrsfläche	0	15	570	8.550	A		
64	2 Einzelbäume (Birken)	23	951	Verkehrsfläche	0	23	60	1.380	A		
81	Intensivacker	5	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	7	-2	6.810	-13.620	A		
81	Intensivacker	5	952	Parkplatz über RRB, teilversiegelt	2	3	860	2.580	A		
951	Feldweg, teilversiegelt	2	951	Verkehrsfläche	0	2	200	400	A		
951	Straße (Soraer Straße, Bahnhofsweg, Bahnhofsweg)	0	951	Verkehrsfläche	0	0	2.720	0	A		
955	Verkehrsbegleitgrün	4	955	straßenbegleitende Mulde	3	1	360	360	A		
955	Verkehrsbegleitgrün	4	955	Verkehrsfläche	0	4	140	560	A		
Summe							14.360	8.130			8.130

³ Lebensraumfunktion, Immissionsschutzfunktion, Biotische Ertragsfunktion, Biotopentwicklungsfunktion, Archivfunktion, Retentionsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Bioklimatische Ausgleichsfunktion, Verbundfunktion, Ästhetische Funktion, Rekreative Funktion

Formblatt II: Wertminderung und funktionsbezogene Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden

14	15	16	17	18	19	20	21	22	24	25
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [m ²]	WE _{Mind.} FunktA bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [m ²]	WE _{Aufwert. Funkt.} (Sp. 21 x 22)	WE Funktionskompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-)
	natürliche Bodenfunktionen	1,00	5.880							
				5.880					0	-5.880

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE _{Mind.} (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis X)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-36)	Fläche [m ²]	WE _{Kompensation Bio} (Sp. 36 x 37)	WE _{Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE_{über/def.}} (Sp. 38-39)
				pfg1	913 64	A: Einzelhaussiedlung mit Gärten Z: Einzelbaumpflanzung (12,5 m ² /Baum, 20 Stück)	7	22	15	250	3.750	
				pfg2	913 64	A: Einzelhaussiedlung mit Gärten Z: Einzelbaumpflanzung (12,5 m ² /Baum, 10 Stück)	7	22	15	125	1.875	
				M1	542 64	A: Kies- und Schotterflächen Z: Einzelbaumpflanzung (30 m ² /Baum, 25 Stück)	10	22	12	750	9.000	
			Σ WE_{Mind.}	8.130						1.200	14.625	6.495

Formblatt IV: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Übersicht)

40	41	42	44	45	47	48
	Eingriff		Kompensation		Kompensationsüberschuss / Defizit	
Biotophaushalt	biotopbezogene Wertminderung WE _{Mind. Bio}	8.130	biotopbezogene Kompensation WE _{Kompensation Bio}	14.625	biotopbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Bio}	6.495
Schutzgut Boden	Funktionsverlust von Böden mit besonderer Bodenfunktion	5.880	Funktionsaufwertung WE _{Kompensation Bo}	0	funktionsbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Bo}	-5.880
Gesamt	WE _{Mind. Gesamt}	14.010	WE _{Komp. Gesamt}	14.625	WE _{über/def Gesamt}	615

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sowie der externen Kompensationsmaßnahme kann ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sowie Boden erreicht werden.

2.18 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Ortsteil Klipphausen besitzt die Funktionen eines Siedlungskerns innerhalb des Gemeindegebietes und ist daher vorrangig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zu entwickeln. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen. Mit der Nutzung einer Fläche am Siedlungsrand wird dem Grundsatz nach einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, da anstelle der Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft Flächen am Siedlungsrand mit den entsprechenden Vorbelastungen genutzt werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf das vorliegende Gutachten zur Versickerung sowie auf die im Geoportal Sachsen bzw. im iDA-Umweltportal Sachsen zur Verfügung gestellten Fachdaten zurückgegriffen. Im Rahmen des Gutachtens wurde folgendes technische Verfahren angewendet:

- Ermittlung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes (Konrad Kuntze, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, 10.11.2020)

Durch die konkreten bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen sowie grünordnerischen Festsetzungen konnten die zu erwartenden Beeinträchtigungen überwiegend ohne größere Schwierigkeiten abgeschätzt werden. Bezüglich bautechnischer Fragen wurden die Beachtung einschlägiger technischer Normen und die Beschränkung des Baubetriebes auf ein Mindestmaß zugrunde gelegt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, da die Angaben vollständig den genannten Quellen entnommen werden konnten.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte nach Vorgabe der "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" 2003/2009 in Verbindung mit dem Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" 2009.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen in Kapitel 2 verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es obliegt der Gemeinde als Planungsträger, die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsweg“ in Klipphausen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes stehen die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen durch die Planung und die Benennung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Als wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung sind zu nennen:

Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude, die vorgesehene Pflanzung straßenbegleitender Bäume im Straßenraum sowie auf den Baugrundstücken des Plangebietes können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die naturbezogene Erholung der Bevölkerung im siedlungsnahen Wohnumfeld vermieden werden.

Die Festsetzungen zur Verwendung durchlässiger Bodenbeläge für Zufahrten und Stellflächen, bauzeitlicher Schutzmaßnahmen sowie zur Gewährung der Durchlässigkeit der Grundstückseinfriedungen für Kleintiere dienen der Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahme (Fällzeitenregelung und artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten) und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sofern erforderlich Bereitstellung von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen) sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt. Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

Kompensationspflichtige Beeinträchtigungen des Biotophaushaltes ergeben sich aus dem Verlust von Einzelbäumen, artenarmen Grünland, Acker und Ruderalflächen im Umfang von insgesamt ca. 1,1 ha. Bei vollständiger Umsetzung der Planung gehen zudem auf einer Fläche von ca. 0,6 ha die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Das Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der Eingriffe sieht eine straßenbegleitende Bepflanzung mit Laubbäumen (insg. 20 Neupflanzungen) und die Schaffung weiterer Gehölzhabitate auf den Baugrundstücken (je angefangene 400 m² Grundstücksfläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum oder 2 mittelstämmige Obst- oder Laubbäume, d.h. mindestens 10 weitere zusätzliche Bäume) sowie die Pflanzung einer Reihe mit 25 hochstämmigen Obstbäumen am ehemaligen Bahnhof Klipphausen vor.

Fazit

Es wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan zulässige Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG verursachen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen umgesetzt werden kann. Die Belange des Umweltschutzes finden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ausreichend Berücksichtigung.

4 Quellen

Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Klipphausen

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020: Regionalplan Oberes Elbtal/
Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung

Literatur/Gutachten

Bastian O., Schreiber K. F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Spektrum Verlag,
Heidelberg - Berlin, 1999.

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung - LANA 2009 – Hin-
weise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 2009: "Bodenbewertungsinstrument
Sachsen", Stand 03/2009, Aktualisierung Januar 2010, Oktober 2014 Anhang 7.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 2010: "Liste der Kartiereinheiten der
Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005", Stand 02.12.2010.

Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL, Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Be-
wertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009.

Datengrundlagen

Im iDA-Datenportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie abgeru-
fene Daten/interaktiven Karten:

- Digitale Bodenkarte 1:50.000
- Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000,
- Hydrogeologische Übersichtskarte HÜK 200
- Daten zur Grundwasserdynamik
- Daten zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie

Im Geoportal Sachsenatlas abgerufene Daten:

- Angaben zu Schutzgebieten,
- Angaben zu Natura 2000-Gebieten,
- Biotoptypen- und Landnutzungskartierung,
- besonders geschützte Biotope

Im Geoportal Landkreis Meißen abgerufene Daten/interaktiven Karten:

- besonders geschützte Biotope