

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“, 6. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 und 9 BauNVO)

1.1.1 GI - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nur ausnahmsweise zulässig sind:

Betriebe des Brennstoffhandels, des Fahrzeughandels und des Handels mit Maschinen und Geräten als untergeordneter Teil eines Produktions-, Wartungs- oder Planungsbetriebes.

1.1.3 Ausschluss von nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zugelassen sind:

Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter die Festsetzung 1.1.2 fallen.

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Unzulässig sind im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans

- Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 – MBl. NW. 1998 S. 744 – sowie

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet wird die mittlere natürliche Geländehöhe der Eckpunkte der baulichen Anlage festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan über dem unter Festsetzung 1.2.1 bestimmten Höhenbezugspunkt -

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind ein Werbepylon innerhalb der Baufläche GI mit einer Höhe von maximal 45 m über dem unter Festsetzung 1.2.1 bestimmten Höhenbezugspunkt sowie untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Masten, Klima- und Abluftgeräte oder Schornsteine.

1.2.3 Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan –

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan –

1.4 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen ausschließlich zur Herstellung der notwendigen Mindestüberdeckung der Regenwasserleitungen des RRB 1 und des RRB 2 zum Försterbach zulässig. Die Flächen sind zu begrünen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 M 1: Errichten von Fledermausschutzzäunen

Zum Schutz der Fledermäuse vor Kollisionen mit dem Straßenverkehr sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 1 beidseits der Staatsstraße S 177 Fledermausschutzzäune mit abgekröpften Zaunenden zu errichten und dauerhaft vorzuhalten. Es ist eine Zaunhöhe von 4 m über der Straßenoberkante Fahrbahnmitte vorzusehen.

1.5.2 M 2: Gehölzpflanzungen mit Leitfunktion, Gesamtfläche ca. 1.000 m²

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 2 ist eine mehrreihige Baumhecke mit Funktion als Fledermausleitstruktur als geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu entwickeln.

Es sind dafür je 25 m² ein Baum (Heister, Höhe mind. 250 cm oder Baum, Höhe mind. 300 cm) der Pflanzenauswahlliste 2 und je 2 m² ein Strauch (Höhe mind. 150 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Ab einer Breite des Gehölzstreifens von 5 m ist beidseitig ein bis 1,5 m breiter gehölzfreier Saumstreifen am Rand zum Wirtschaftsgrünland zu entwickeln.

1.5.3 **M 3 Errichten von Amphibiensperreinrichtungen am RRB 1**

Das geplante Regenrückhaltebecken RRB 1 ist durch eine 45 cm hohe stationäre Amphibiensperreinrichtungen mit mindestens 20 cm Lauffläche, Überkletterschutz, U-förmiger Ausbildung der Enden bzw. Anschluss an die geplante Amphibienschutzanlage im Bereich der Kummerteiche sowie einer Stopprinne im Bereich der Zufahrt zum RRB 1 gegenüber den angrenzenden Amphibienlebensräumen (v.a. Kummerteiche, aber auch umliegendes Grünland als terrestrischer Teillebensraum) abzugrenzen. Die Amphibienschutzanlage ist von überragender Vegetation freizuhalten.

1.5.4 **M 4: Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter am Försterbach**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind an den vorhandenen Altbäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 4 für jede zerstörte Baumhöhle bzw. für jedes zerstörte Fledermaus-(Spalten-)quartier Fledermauskästen bzw. künstliche Nisthilfen für Baumhöhlenbrüter anzubringen.

Die Anzahl und Art der zu schaffenden Ersatzquartiere und Nistkästen wird im Zuge der Baumkontrolle durch den Gutachter festgelegt und richtet sich nach der Art und Anzahl der betroffenen Höhlen oder Spaltenquartiere. Die konkreten Montagestandorte, die festgelegte Kastenart und -anzahl sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ersatzquartiere und Nistkästen sind zwingend vor der Fällung der Bäume mit Höhlen oder Spaltenquartieren bereitzustellen.

1.5.5 **M 5: Einbau einer stationären Amphibienschutzanlage im Bereich der Kummerteiche**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 5 ist der Einbau von Kleintierdurchlässen folgender Dimensionierung:

- Bau-km 0+015 - Kleintierdurchlass Nr. 1 - LW 150 cm, LH 100 cm
- Bau-km 0+045 - Kleintierdurchlass Nr. 2 - LW 150 cm, LH 100 cm
- Bau-km 0+080 - Kleintierdurchlass Nr. 3 mit Gerinne - LW 200 cm, LH 120 cm
- Bau-km 0+105 - Kleintierdurchlass Nr. 4 - LW 100 cm, LH 75 cm

in Verbindung mit 45 cm hohen Amphibien-Leiteinrichtungen beidseitig der Trasse mit mindestens 20 cm Lauffläche, Überkletterschutz, U-förmiger Ausbildung inkl. Stopprinnen im Bereich des Radweges und der Zufahrt zum Gartengrundstück Kummerteiche vorzusehen. Die Amphibienschutzanlage ist von überragender Vegetation freizuhalten.

1.5.6 **M 6: Naturnahe Ausbildung des Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet**

Das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes (RRB 2) ist einschließlich der östlichen Böschung des RRB (ehemaliger Bahndamm) in naturnaher Ausprägung mit einem standortgerechten Gehölzsaum und Uferbewuchs zu erhalten und zu entwickeln. Das Regenrückhaltebecken soll eine mindestens 200 m² große Fläche mit einem Dauereinstau von mindestens 70 cm Tiefe aufweisen.

Die Einordnung einer mit Asphalt befestigten Zufahrt für Wartungsarbeiten von 3,5 m Breite innerhalb der Maßnahmegfläche M 6 ist zulässig.

1.5.7 **M 7: Strauchpflanzungen im Waldsaumbereich, Gesamtfläche ca. 2.350 m²**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 7 ist eine arten- und strukturreiche 3-reihige Strauchhecke, Pflanzbreite 3,0 bis 3,5 m aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (Höhe mind. 70-90 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 im Verband von 1,5 m x 1,5 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind als extensiv gepflegter Saum aus Hochstauden und Gräsern zu entwickeln. Vorhandene Strauchgehölze sind in die Pflanzung zu integrieren bzw. im Saumbereich zu belassen. Das Aufwachsen von Waldbäumen innerhalb der Maßnahmenfläche M 7 ist dauerhaft zu unterbinden. Die Einzäunung nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie eine anderweitige (Mit-)nutzung dieser Fläche sind unzulässig.

1.5.8 **M 8: Anlage von Feldgehölzen an der BAB 4, Gesamtfläche ca. 3.350 m²**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 8 ist auf einer Breite von mindestens 10 m und einer Länge von ca. 130 m eine frei wachsende Gehölzpflanzung aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind dafür je 25 m²

Gehölzfläche ein Baum (Heister, Höhe mind. 100-150 cm) der Pflanzenauswahlliste 2 und je 5 m² ein Strauch (Höhe mind. 70-90 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Die angrenzenden Flächen sind als extensiv gepflegter Saum aus Hochstauden und Gräsern zu entwickeln. Vorhandene und natürlich aufwachsende Gehölze sind zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.9 **M 9: Errichten von Amphibiensperreinrichtungen im Randbereich der Baufläche G1**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 9 ist eine stationäre Amphibienschutzanlage in Form einer 40 cm hohen Sperr- und -leiteinrichtung mit mindestens 20 cm Lauffläche und Überkletterschutz sowie Stopprinnen im Bereich der Wartungszufahrt zum RRB (und ggf. anderer Wege) herzustellen und fachgerecht an die stationäre Amphibienschutzanlage der S 177 anzuschließen. Die Einordnung der Amphibienschutzanlage hat so zu erfolgen, dass der auf der Fläche vorhandene Baumbestand erhalten wird. In Bereichen, wo Wurzeldruck zu erwarten ist, sind Sperrelemente aus Metall zu verwenden. Die Oberkante der Amphibienschutzanlage muss mit der angrenzenden gewerblichen Baufläche höhengleich abschließen, so dass ggf. im Baugebiet befindliche Tiere die Sperreinrichtung überqueren können. Die Amphibienschutzanlage ist von überragender Vegetation freizuhalten. Bei Querung ist eine Stopprinne einzubauen und an die Leiteinrichtung anzuschließen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Länge der Maßnahmefläche M 9 darf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden, wenn anhand der Ergebnisse einer Fangzaunkartierung (mit mobilen Amphibienschutzgittern) auf der gesamten festgesetzten Maßnahmenfläche über den Zeitraum einer Wanderperiode eine kürzere Länge als ausreichend für die Funktion ermittelt wird.

1.5.10 **M 10: Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter im Gewerbegebiet**

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind für jede zerstörte Baumhöhle bzw. für jedes zerstörte Fledermaus-(Spalten-)quartier Ersatz-Fledermauskästen bzw. künstliche Nisthilfen für Baumhöhlenbrüter an vorhandenen Altbäumen auf Flurstück 169a, 169/23 und 169/17 der Gemarkung Klipphausen anzubringen.

Die Anzahl und Art der zu schaffenden Ersatzquartiere und Nistkästen wird im Zuge der Baumkontrolle durch den Gutachter festgelegt und richtet sich nach der Art und Anzahl der betroffenen Höhlen oder Spaltenquartiere. Die konkreten Montagestandorte, die festgelegte Kastenart und -anzahl sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ersatzquartiere und Nistkästen sind zwingend vor der Fällung der Bäume mit Höhlen oder Spaltenquartieren bereitzustellen.

1.5.11 **M 11: Maßnahmen zum Bodenschutz**

Als Befestigungsart für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Geltungsbereich nur teilwasserdurchlässige Beläge zulässig. Bei Pflasterungen muss ein Fuganteil von 15% vorhanden sein.

1.5.12 **M 12: Entwicklung von Hecken- und Gebüschstrukturen mit ruderalen Säumen in der Feldflur nördlich von Klipphausen; Gesamtfläche ca. 3:800 m²**

Auf der im Ausgleichsbebauungsplan (Planzeichnung Teil A.2) gekennzeichneten Fläche M 12 (Flurstück 311 der Gemarkung Röhrsdorf) sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft Hecken- und Gebüschstrukturen aus frucht- und dornentragenden Gehölzen mit ruderalen Säumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Es ist eine ca. 280 m lange 3-reihige Strauchgehölzhecke anzulegen, die in den breiteren Bereichen des Flurstückes fingerartig ausbuchtet soll. Locker in der Hecke und auf der Fläche verteilt sind 11 heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als ruderaler Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Offenhaltung einer Durchfahrt für die Landwirtschaft ist zulässig.

Es sind die Arten der Pflanzenauswahllisten 1 und 2 zu verwenden, wobei der überwiegende Anteil der Sträucher aus frucht- und dornentragenden Arten bestehen soll.

1.5.13 **M13: Rückbau Wehr ehemalige Dammmühle Tanneberg**

Auf der im Ausgleichsbebauungsplan (Planzeichnung Teil A.3) gekennzeichneten Fläche M 13 ist zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft das Wehr an der ehemaligen Dammmühle, Flst. T.v. 196 Gemarkung Tanneberg zurückzubauen und anstelle des Absturzes eine Sohleite als Fischaufstiegshilfe zu errichten.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche LR 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Abwasserleitungen für Regenwasser zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche LR 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau- und Betrieb von Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche GFR 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße S 177 zu belasten.

Die Fläche GFR 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 505 Gemarkung Klipphausen zu belasten.

1.7 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit je einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit mindestens 1 Baum (StU 14-16 cm) je 6 Stellplätze sowie 3 Sträucher / m² Pflanzfläche, Höhe mind. 70-90 cm zu bepflanzen.

Die Flächen zwischen den Grundstücksgrenzen und den zurückgesetzten Einfriedungen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen (3 Sträucher / m² Pflanzfläche, Höhe mind. 70-90 cm).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den freizuhaltenden Sichtflächen zu mindestens 30 %, maximal 50% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die CEF-Maßnahme M 4 - Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter am Försterbach wird den Grundstücken, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche für das Straßenbauvorhaben Verkehrserschließung Erweiterung Gewerbepark I Klipphausen - Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm festgesetzt sind, zu 25 % zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahme M 5 - Einbau einer stationären Amphibienschutzanlage im Bereich der Kummerteiche wird den Grundstücken, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche für das Straßenbauvorhaben Verkehrserschließung Erweiterung Gewerbepark I Klipphausen - Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm festgesetzt sind, zu 50 % zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Gebäudefassaden über 1.000 m² Fassadenfläche sind durch geeignete gestalterische Mittel vertikal und horizontal zu gliedern oder zu begrünen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 35°.

2.2 Werbeanlagen

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

Zulässig ist innerhalb der Baugebietsfläche Gl ein Werbepylon von über 10 m bis maximal 45 m Höhe für maximal 6 Werbeelemente mit einer Spanntuchgröße von jeweils 5 x 5 m auf beiden Seiten des Pylons.

2.3 Grundstückseinfriedungen

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

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Einfriedungen ist im Bereich von Sichtdreiecken auf max. 0,8 m zu begrenzen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die Flurstücke 368/8, 511/3, 511/4, 511/5, 511/6, 511/7 der Gemarkung Klipphausen sind als Altablagerung „AA Am Splittwerk“ mit der SALKA- Nr. 80100024 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen. Im Rahmen einer im Jahre 1994 durchgeführten Historischen Erkundung wurde als weiterer Handlungsbedarf die Kategorie "Belassen" gewählt. Für die Zurverfügungstellung als Baufläche könnten sich rein statische bzw. abfallrechtliche Probleme bei der Durchführung der Erdarbeiten ergeben. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger eigenverantwortlich zu prüfen, ob die o. g. Angaben vollständig sind. Eine Akteneinsichtnahme im Kreisumweltamt des LRA Meißen wird empfohlen.

4 HINWEISE

4.1 Straßenrecht

Bauliche Anlagen sowie Neupflanzungen im Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der BAB 4 sowie im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der S 177 bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (Anbaubeschränkungszonen).

Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszonen unterliegen der Straßenverkehrsordnung (StVO). Gemäß § 33 Abs. 3 StVO ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist als Straßenverkehrsbehörde für Bundesautobahnen zur Einschätzung der Verkehrsgefährdung und Ablenkung zuständig sowie auch zur Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 46 Abs. 2 StVO i. V. m. § 5 SächsStVZustG. Zuständige Straßenverkehrsbehörden für Staatsstraßen sind die Landkreise und kreisfreien Städte.

4.2 Abwasserbehandlung gemäß der kommunalen Abwassersatzung

Die kommunale Abwassersatzung vom 21.07.2005 ist zu beachten. Industrie- oder Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalsystem auf privatem Grundstück einer Vorbehandlung. Hierzu zählen:

- Abwässer mit toxischen / giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen
- Abwässer, deren pH-Wert unter 4 oder über 9 liegen
- Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten
- Abwässer, deren Kanal-Einlauftemperatur 40°C überschreiten.

Bei besonderer Belastung bedarf außerdem das Oberflächenwasser von befestigten Freiflächen der gewerblich genutzten Baugrundstücke vor Einleitung in die öffentlichen Anlagen einer separaten Vorbehandlung.

4.3 Archäologische Grabungen / Meldepflicht von Bodenfunden

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

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

4.4 Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen

Sollten bei den Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt bzw. verursacht werden, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261 ff.) in der derzeit gültigen Fassung unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des LRA Meißen) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

4.5 Hinweis zur Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Die Zulässigkeit einer konkreten Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen, da gemäß Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG [1] im vorliegenden Änderungsbereich des B-Plans insbesondere zu den benachbarten wichtigen Verkehrswegen (insbesondere Bundesautobahn A 4) ein angemessener Abstand zu wahren ist.

4.6 Hinweis zur natürlichen Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

4.7 Versorgungsleitungen

Bei Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

4.8 Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 26 SächsVermG besonders geschützt.

4.9 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste 1 - Sträucher

Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus ssp.	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra.	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahlliste 2 - Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche		

4.10 Artenschutzrechtliche Hinweise zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen

4.10.1 Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebes

Für alle an das Baufeld angrenzenden Bäume ist ein Stamm- und Wurzelschutz nach DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Unterhaltung während des Baubetriebes bis zur Fertigstellung des angrenzenden Bauabschnittes vorzusehen. Die Schutzmaßnahmen gelten grundsätzlich für alle zu erhaltenden Bäume sowie flächenhafte Gehölzbestände in betroffenen Bereichen der Bauausführung.

4.10.2 Baufeldfreimachung und Fällung/Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit der Avifauna und der Aktivitätszeit der Fledermäuse

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Sträuchern und Hecken, Abtrag von Vegetationsflächen) ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Brutplätze durch Vögel, durchzuführen.

4.10.3 Einschränkung der Bauzeit im Bereich des RRB

Im Bereich des RRB sind die Baufeldfreimachung sowie die Bauarbeiten einschließlich der erforderlichen Entleerung des Beckens in der Zeit zwischen 1. Oktober und 01. Februar durchzuführen.

4.10.4 Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Fledermaus- und Brutvogelquartiere

Im Herbst vor der Fällung sind alle zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Besatz mit Fledermäusen und Vögel zu kontrollieren. Die Kontrolle der Baumhöhlen und Spaltenquartiere ist im Zeitraum ab September bis Oktober (November) nach der Auflösung der Wochenstubenquartiere bis vor Beginn der Winterruhe durchzuführen. Vorgefundene Fledermausquartiere und Bruthöhlen sind zu dokumentieren.

Kann ein aktueller Besatz mit Sicherheit ausgeschlossen werden, sind die Quartierbäume in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ohne Zeitverzug im Anschluss an die Kontrolle zu fällen oder die Einflugöffnungen zu verschließen, so dass eine nachträgliche Besiedlung nicht mehr möglich ist. Falls erforderlich ist die Genehmigung zur Abweichung von den gesetzlichen Fällzeiten einzuholen.

Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren bzw. in Baumhöhlen ruhender Vögel ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Tiere und Überwinterung in geeigneten Räumen) abzustimmen.

4.10.5 Kontrolle der zu fällenden Laubbäume auf Vorkommen des Eremiten

Alle Bäume sind unmittelbar vor bzw. im Zuge der Fällung durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen des Eremiten zu überprüfen. Bei Besatzverdacht sind die Bäume nach Vorgaben des Fachgutachters zu fällen (z.B. durch stückweises Absetzen). Besetzte Stämme sind unter Anleitung des Fachgutachters in Abstimmung mit der UNB in geeignete Gehölzbestände zu verbringen bzw. sind die Larven in geeignete Bäume umzusetzen.

4.10.6 **Errichten und Vorhalten von temporären mobilen Amphibienschutzanlagen**

Im Bereich der Wanderkorridore und relevanter Amphibienlebensräume sind am Rand des Baufeldes mobile Amphibienschutzanlagen zu errichten und über die Dauer der Bauzeit vorzuhalten.

Amphibienschutzanlage Wanderkorridor Kummerteiche

- Bau-km 0-055 bis 0+140 (Kummerteiche, nordöstlich der S 177)
- Bau-km 0-010 bis 0+115 (RRB Gewerbegebiet, südwestlich der S 177) mit Anschluss an vorhandenen ASA

Im Bereich des Wanderkorridors an den Kummerteichen ist das Baufeld parallel zur S 177 mit mobilen Amphibienschutzzäunen abzusperren. Am Bahndamm ist die mobile ASA bündig an die bestehende stationäre Amphibienschutzanlage anzuschließen.

Die Zäune sind vor Beendigung der Winterruhe (bis 15.02.) vor der Baufeldräumung aufzustellen und während der gesamten Bauzeit in der aktiven Zeit der Amphibien (witterungsbedingt ggf. bereits ab 15.02. bis 15.10.) zu unterhalten. Während der Wanderungszeiten sind im Bereich des Wanderkorridors Fangeimer einzusetzen und die Tiere täglich umzusetzen. Außerhalb der Wanderungszeiten sind die Fangeimer zu entfernen oder dicht zu verschließen. Die Zäune sind so zu errichten, dass ein Umwandern durch die Tiere verhindert wird. Alle vorgefundenen Tiere sind mit Eimerstandort zu dokumentieren.

Amphibienschutzanlage zwischen Baufeld und Amphibienlebensraum:

- Bau-km 0+140, Baufeldgrenze am RRB 1, Absperrung zum Amphibienlebensraum an den Kummerteichen und Försterbach

Das Baufeld ist zu den terrestrischen Lebensräumen der Amphibien an den Kummerteichen und dem Försterbach mit mobilen Amphibienschutzzäunen so abzusperren, so dass ein Hineinlaufen der Tiere in das Baufeld verhindert wird. Der Aufbau, Abbau und die Unterhaltung der Schutzzäune erfolgt wie oben beschrieben. Der Einbau von Fangeimern ist im Bereich dieser Baufeldabgrenzung nicht erforderlich.

4.10.7 **Absuche nach Zauneidechsen und Absperrung des Zauneidechsenhabitates während der Bauzeit**

Die Absperrung des teilweise im Baubereich liegenden potenziellen Zauneidechsenhabitats (Brachfläche im Gewerbegebiet, ca. Bau-km 0+150 bis 0+300) ist spätestens Ende Juli/Anfang August vor Beginn der Baufeldfreimachung zu errichten. Unmittelbar nach Aufbau der Absperrung sind die potenziellen Habitatflächen im Baufeldbereich nach Zauneidechsen abzusuchen und die Zauneidechsen aus dem Baufeld in die angrenzenden (abgezäunten) Habitatflächen umzusetzen. Die Absuche und das Umsetzen ist bei geeigneter Witterung an mehreren Terminen durchzuführen, bis sich möglichst keine Tiere mehr im Baufeld aufhalten.

Die bauzeitliche Absperrung des Baufeldes zum angrenzenden Zauneidechsenhabitat erfolgt mit mindestens 60 cm hohen, durchschlupfsicheren Schutzzäunen (z.B. Bauzaun mit starker Folie verblendet). Die Folien sind mind. 10 cm tief in den Boden einzubinden bzw. am unteren Ende mind. 30 cm umzuschlagen und mit Boden bzw. Kies o.ä. komplett abzudecken, um ein Unterwandern der Tiere zu verhindern. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Schutzzaun zurückzubauen.

4.10.8 **Schutzmaßnahmen an der Baufeldgrenze**

Um Beeinträchtigungen von Biotopen mit langer Regenerationszeit bzw. landschaftsbildprägenden Gehölzbeständen über das unvermeidbare Maß hinaus zu reduzieren bzw. zu vermeiden, werden Flächen an der Baufeldgrenze ausgewiesen, die aus naturschutzfachlichen Gründen weder dauerhaft noch vorübergehend durch die Straßenbaumaßnahme in Anspruch zu nehmen sind. Auch das Lagern, Abfüllen und Umschlagen von Kraftstoffen, Ölen, Schmiermitteln oder sonstigen wassergefährdeten Stoffen hat dort zu unterbleiben. Sie sind im Lageplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan abgegrenzt.

4.11 Artenschutzrechtliche Hinweise zur Ergänzung der festgesetzten Maßnahme M 1 – Errichten von Fledermausschutzzäunen

Im Bereich der festgesetzten Maßnahme M 1 ist zur weiteren Minimierung der Kollisionsgefahr eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h abzusichern.

4.12 Hinweise zum Bodenschutz

Der Schutz des Oberbodens wird durch sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau des entnommenen Oberbodens vor Ort gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 gewährleistet. Für die Zwischenlagerung des Oberbodens bieten sich vorrangig Maßnahmenflächen an. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten an den Abtragstellen wieder anzudecken.

Für Baustelleneinrichtungsflächen finden prioritär vorbelastete Flächen, wie verdichtete Wege und Plätze sowie versiegelte Flächen, Verwendung. Bau- und Betriebsstoffe sind sachgemäß zu lagern, um Schadstoffeinträge auch in Bereichen mit geringem natürlichem Grundwasserschutz zu vermeiden.

Bodenverdichtungen im gesamten Baufeld durch schweres Baugerät sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Der Boden ist vor Verunreinigung zu schützen. Die vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten rekultiviert, ihrer bisherigen Nutzung wiederzugeführt oder in die Neubegrünung einbezogen. Damit ist eine Wiederherstellung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts sowie des Biotophaushalts im Fall kurzfristig regenerierbarer Biotoptypen gewährleistet, ein erheblicher dauerhafter Eingriff wird vermieden.

4.13 Hinweise zur zeitlichen Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

4.13.1 M 2: Gehölzpflanzungen mit Leitfunktion

Die Gehölze sind spätestens 1 Jahr vor der Verkehrsfreigabe zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.13.2 M 4: Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter am Försterbach

Die Funktion der Fledermaus- und Nistkästen ist über die Dauer von mindestens 10 Jahren zu gewährleisten.

4.13.3 M 7: Strauchpflanzungen im Waldsaumbereich

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer abschnittweisen Realisierung des Bauvorhabens ist jeweils der anteilige Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

4.13.4 M 8: Anlage von Feldgehölzen an der BAB 4

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer abschnittweisen Realisierung des Bauvorhabens ist jeweils der anteilige Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

4.13.5 M 9: Errichten von Amphibiensperreinrichtungen im Randbereich der Baufläche GI

Die stationäre Amphibienschutzanlage bzw. die mobilen Fangzäune sind im Zeitraum von 01.10. bis 01.02. herzustellen und müssen vor der Baufeldfreimachung auf den gewerblichen Bauflächen funktionstüchtig sein.

4.13.6 M 10: Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter im Gewerbegebiet

Die Funktion der Fledermaus- und Nistkästen ist über die Dauer von mindestens 10 Jahren zu gewährleisten.

4.13.7 M 12 Entwicklung von Hecken- und Gebüschstrukturen mit ruderalen Säumen in der Feldflur nördlich von Klipphausen

Die Maßnahme M 12 ist vor Beginn der Baufeldfreimachung auf Flurstück 169 g oder 169 h Gemarkung Klipphausen umzusetzen.