

# **BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **4. ÄNDERUNG**

### **SATZUNG**

**Landkreis:** Meißen  
**Gemeinde:** Klipphausen  
Talstraße 3  
01665 Klipphausen

**Planverfasser:** Planungsbüro Schubert  
Architektur & Freiraum  
Friedhofstraße 2  
01454 Radeberg  
Tel. 03528/4196 0  
Fax: 03528/4196 29  
Internet: [www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)  
E-Mail: [info@pb-schubert.de](mailto:info@pb-schubert.de)



**Radeberg,**

**26. November 2009**  
Redaktionelle Änderungen vom 11.01.2010

## GEMEINDE KLIPPHAUSEN

# BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“

## 4. ÄNDERUNG“

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 12. Dezember 2008, GVBl. S. 866, Fassung gültig ab 01.01.2009

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letzte Änderung 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

#### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans behalten alle textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung vom 06.09.2007 ihre Gültigkeit.

#### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ werden folgende örtlichen Bauvorschriften ergänzt:

##### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Davon ausgenommen sind ein Einfahrtshinweis an der Zufahrt von der S 177 sowie eine weitere zentrale Informationstafel innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch außerhalb des 20 m-Anbauverbots an die S 177 und des 40 m-Anbauverbotes an die BAB 4.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans behalten alle übrigen textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung vom 06.09.2007 ihre Gültigkeit.

### 3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ werden folgende grünordnerische Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

#### 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

##### **A 1 – Pflanzgebote im Geltungsbereich und an der Geltungsbereichsgrenze: insgesamt ca. 5,3 ha, zusammengesetzt aus den Pflanzgeboten**

- Pfg I – Pflanzung von heimischen Laubgehölzen als 5-reihige Hecke mit Überhältern, Arten siehe Pflanzenliste 2
- Pfg II – Pflanzung von heimischen Laubgehölzen als 3-reihige Hecke mit Überhältern, Arten siehe Pflanzenliste 2
- Pfg III – Pflanzung von heimischen Laubgehölzen als Feldgehölz, Arten siehe Pflanzenliste 3

**A 2 – Pflanzgebot für Verkehrsbegleitgrün:** Einzelbaumpflanzung laut Planeintrag, Baumabstand 10 m, bei Parkspur 12-14 m. Arten siehe Pflanzenliste 4, Stammumfang 16-18 cm.

**A 3 – Extensivgrünland:** Die bisherigen Ackerflächen im Süden des Geltungsbereiches und im Schutzstreifen der Verbundgasleitungen sind als Wiesenflächen herzustellen und als zwei- bis dreischürige Heuwiesen zu bewirtschaften. Auflagen: keine Mahd vor dem 15.7., keine mineralische Düngung; alternativ: Bewirtschaftung als Extensiv-Weide. Die Flächengröße beträgt entsprechend Planeintrag insgesamt ca. 4,75 ha.

**A 4 – Stationäre Amphibienleiteinrichtung:** Anstelle des bisherigen mobilen Amphibienschutzzauns ist im Süden des Geltungsbereiches westlich der S 177 auf einer Länge von 200 m eine stationäre Leiteinrichtung herzustellen.

**A 5 – Aufforstung / Gehölzpflanzung:** Die ackerbaulich genutzten Flächen zwischen bisheriger Geltungsbereichsgrenze und Autobahn sind als Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe festgesetzt. Sie sind im Anschluss an den vorhandenen Waldbestand im Wesentlichen aufzuforsten, im Osten der Maßnahmefläche ist ein ca. 25 m breiter Streifen im Anschluss an Maßnahme A 3 als Extensivgrünland anzulegen, um den Waldabstand zum Baugebiet auf Flst. 368/17 zu gewährleisten. Die Flächengröße beträgt entsprechend Planeintrag insgesamt ca. 0,85 ha.

Bepflanzungen im Bauverbots- bzw. Baubeschränkungsgebiet an der BAB 4 haben 5 m Abstand vom Wildschutzzaun zu einzuhalten und sind zur BAB 4 galerieartig aufzubauen, wobei im 20m-Bereich zur BAB 4 vorrangig strauchartige Gehölze zu verwenden sind.

##### **E 7 – Pflanzung einer Obstbaumreihe**

Zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope wird auf dem Flst. 1/35 der Gemarkung Sora, Gemeinde Klipphausen entlang der Feldgrenze zur bebauten Ortslage Sora eine Obstbaumreihe angelegt. Zu verwenden sind heimische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume, Qualität: Hochstamm, StU 10-12 cm, Pflanzabstand ca. 8 m mit Baumverankerung und Wildverbisschutz. Die Länge der Baumreihe beträgt ca. 475 m. Empfohlen wird eine naturschutzgerechte Mahd nach dem 1. September.

##### **E 8 – Rückbau Schweinestall Sora, Anlage einer Streuobstwiese**

Rückbau und Entsiegelung des im Außenbereich gelegenen ehemaligen Schweinestalls mit angrenzenden Freiflächen (Teil von Flst. 14/1 Gemarkung Sora) sowie dauerhafte Anlage und Unterhaltung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup>; Pflanzung von insgesamt 20 Hochstamm-Obstbäumen in traditionellen Sorten (3 x v., StU 10-12 cm), Baumpflanzung im Raster von etwa 10 x 10 m unter Bezugnahme auf die Örtlichkeit.

**Alle übrigen textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung vom 06.09.2007 behalten ihre Gültigkeit.**

## 4 Hinweise

### 4.1 Straßenrecht

Bauliche Anlagen sowie Neupflanzungen im Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der BAB 4 bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes. Bauliche Anlagen sowie Neupflanzungen im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der S 177 bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.

### 4.2 Abwasserbehandlung

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.

### 4.3 Meldepflicht von Bodenfunden

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

### 4.4 Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde (LRA Meißen) mitzuteilen.

### 4.5 Versorgungsleitungen

Bei Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen. Es besteht generell Erkundungspflicht vor Baubeginn.

Zu den Ferngasleitungen gelten folgende lichte Mindestabstände:

- |  |      |
|--|------|
| • Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen: | 20 m |
| • Fahrbahnrand der geplanten Straße:                         | 10 m |
| • Großkronige Laubbäume:                                     | 10 m |
| • Kleinkronige Laubbäume, Hecken:                            | 5 m  |

Zwischen Ausbläser und Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, ist lichter Mindestabstand von 50 m einzuhalten.

Mittel- und Hochdruckgasleitungen sind mit Anlagen des kathodischen Korrosionsschutzes ausgerüstet.

### 4.6 Grenz- und Vermessungsmarken

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

### 4.7 Landschaftspflegerische Ausführungsplanung

Die Ausführungsplanungen der externen Kompensationsmaßnahmen E7 und E8 sind mit der Baugenehmigung vorzulegen.

**4.8 Pflanzenauswahlliste****Pflanzenliste 2: Gehölzarten für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Pfg I und Pfg II):**

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus ssp.	Birne, einheimische Sorten
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharicus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme, Rüster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Pflanzenliste 3: Gehölzarten für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Pfg III):**

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Corylus avellana	Haselnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	Spätblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)

Bei Bepflanzungsmaßnahmen A1 und A5 in Nähe der BAB 4 dürfen keine Arten verwendet werden, die von Feuerbrand (*Erwinia amylovora*) befallen werden können!

## GEMEINDE KLIPPHAUSEN

# BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“

## 4. ÄNDERUNG“

---

### TEIL C: BEGRÜNDUNG

#### TEIL I – BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

##### 1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

###### 1.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Klipphausen“, 2. Änderung, besitzt seit 02.06.08 Rechtskraft und ist die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches. Im Rahmen der 3. (bisher noch nicht rechtskräftigen) Änderung wurde Art und Maß der Nutzung des Flst. 596/7 geändert.

###### 1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Klipphausen besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan. Aufgrund der Bedeutung der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sind dringende Gründe gegeben, die dieses Verfahren erforderlich machen.

##### 2 Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis

Das städtebauliche Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“, 4. Änderung ergibt sich aus

- dem dringenden Erweiterungsbedarf mehrerer ansässiger Unternehmen am Standort,
- der Notwendigkeit der Schaffung von weiteren Erschließungsanlagen (Feuerlöschteich, Gehweg entlang der S 177) sowie
- dem in diesem Zusammenhang abzuleitenden zusätzlichen Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. festgesetzte grünordnerische Maßnahmeflächen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe auf ca. 1,0 ha südlich des bisherigen Geltungsbereiches.
- Optimierung des ungünstigen Flächenzuschnittes verschiedener Baugrenzen und
- Sicherung der Erschließung des Gewerbeparks.
- Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

##### 3 Inhalt und Auswirkungen der Planänderungen

###### 3.1 Änderung des Geltungsbereiches Geltungsbereich – Ä 01

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Klipphausen“, 4. Änderung, umfasst neben dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans die Flurstücke 169/2, 169b, 169a,

169i, 169f und 169/6 der Gemarkung Klipphausen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:10.000. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 91 ha, 3 ha mehr als bisher.

### **3.2 Erweiterung des Baugebietes GE / GI und der überbaubaren Grundstücksflächen –Ä 02**

Bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende Ackerflächen sowie Teile privater Grünflächen im Randbereich des bisherigen Geltungsbereiches werden aufgrund des Bedarfs der ansässigen Firmen als Baugebiet GE bzw. GI (je rechtskräftig festgesetzter Art der angrenzenden Nutzung) festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde das Bauverbot für Hochbauten an Autobahnen (40 m) gemäß Bundesfernstraßengesetz und in der Waldabstandsfläche (30 m) beachtet. Genehmigungen baulicher Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß FernStrG sind nachrichtlich im Plan dargestellt.

In diesem Zuge erfolgt die Korrektur der Baufläche Am Splittwerk gemäß ursprünglichem B-Plan, Baugenehmigung und tatsächlicher Nutzung.

Aufgrund des z.T. vorhandenen sowie des beabsichtigten 3-Schicht-Betriebes auf Flst. 601/5 wird die Baufläche südwestlich des Hamburger Rings von Baugebiet GE in GI geändert.

### **3.3 Zusammenführung von Bauflächen – Ä 03**

Zur besseren Ausnutzung der Baugebietsflächen werden benachbarte Baufenster mit gleicher Art und gleichem Maß der Nutzung zusammengelegt. Das erlaubt eine größere Flexibilität bei Bauprojekten, die ansonsten nur über Ausnahmen oder Befreiungen realisierbar wären. In diesem Zusammenhang entfällt die Verlängerung der Dresdner Straße einschließlich des Wendehammers über der Ferngasleitung, letztere Fläche wird der Maßnahmefläche A3 zugeordnet.

### **3.4 Änderung der Erschließungsflächen – Ä 04, Ä 05 und Ä 06**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Erschließungsplanung bezüglich des Gehweges entlang der S 177 (Ä04), des zusätzlich erforderlichen Feuerlöschteiches auf Flst. 602 (Ä05) sowie der Erschließungsstraßen und –wege im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (Ä06). Die dadurch entstehenden Eingriffe in festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung bilanziert.

Mit Umsetzung der Erschließungsplanung ist die Erschließung des Gewerbegebietes einschließlich der Erweiterungsfläche gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches in Teilflächen an die vorliegende Erschließungsplanung angepasst. Gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen – Ä 07, Ä 08, Ä 09, Ä 10, Ä 11**

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden beibehalten. Ausgenommen hiervon sind Teile öffentlicher und privater Grünflächen, die im Zuge der Änderung als Baugebiet, Verkehrsfläche oder Feuerlöschteich festgesetzt werden. Für den Verlust an rechtskräftig festgesetzten Kompensationsflächen wird an anderer Stelle Ersatz geschaffen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes auf bisher unversiegelte landwirtschaftliche Nutzflächen ergeben sich zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Eingriffsregelung unterliegen.

Zur Kompensation der Eingriffe werden Flächen im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches (Ä 03, Ä 07 und Ä 08) sowie extern (A 10 und Ä 11) festgesetzt.

Da aus Gründen der Minimierung von Eingriffen nicht beabsichtigt ist, in den Gehölzbestand zwischen Gewerbegebiet und Wald an der BAB 4 einzugreifen, wird diese Fläche mit einer Pflanzbindung festgesetzt (Ä 09).

## **4 Begründung der mit der 2. Fassung des vorliegenden Entwurfs aufgenommenen Planänderungen**

### **4.1 Erweiterung des Baugebietes GE / GI und der überbaubaren Grundstücksflächen –Ä 02.1**

Aufgrund bestehender Erweiterungsabsichten der Firma Novisol GmbH durch einen Gebäudeanbau an die vorhandenen Produktionsräume wird die bisher als Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzte Fläche auf Flst. 601/12 als Baugebiet GI entsprechend der rechtskräftig festgesetzten Art der angrenzenden Nutzung festgesetzt.

### **4.2 Zusammenführung von Bauflächen – Ä 03.1**

Zur besseren Ausnutzung der Baugebietsflächen werden die im Zuge der oben beschriebenen Änderung entstehenden benachbarte Bauflächen mit gleichem Maß der Nutzung zusammengelegt, die Art der Nutzung wird mit GI vereinheitlicht. Das erlaubt eine größere Flexibilität bei Bauprojekten, die ansonsten nur über Ausnahmen oder Befreiungen realisierbar wären. Die bisher als GE festgesetzte Teilfläche ist unbebaut und liegt in Autobahnnähe; schützenswerte Nutzungen sind auf der Fläche selbst und im näheren Umfeld nicht vorhanden, die einer Änderung in GI entgegenstehen würden.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen –Ä 11.1**

Die in der 1. Fassung des Entwurfs enthaltene Kompensationsmaßnahme E8 ist nicht umsetzbar, da die Verfügbarkeit der Fläche nicht gegeben ist. Es wurde eine alternative Kompensationsmaßnahme festgesetzt, die dem Ersatz der Maßnahme E8-alt und dem durch oben beschriebene Überplanung des Pflanzgebotes entstehenden Kompensationsbedarf dient.

### **4.4 Redaktionelle Änderungen**

Eingegangene Hinweise redaktioneller Art wurden in den Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Klipphausen eingearbeitet.

## TEIL II - UMWELTBERICHT

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

Die Umweltprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ bezieht sich auf die von den Änderungen Ä 01 bis Ä 09 zu erwartenden Umweltauswirkungen.

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, aufgrund der Auslastung der Flächen des Gewerbegebietes Klipphausen, dem bestehenden Interesse an zusätzlichen Ansiedlungsflächen sowie bereits von den Festsetzungen abweichenden Baugenehmigungen und beabsichtigten Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

Es werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe auf ca. 1,0 ha südlich des bisherigen Geltungsbereiches
- Sicherung der Erschließung des Gewerbeparks
- Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend zusätzliche Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha als „Gewerbegebiet“ fest.

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

##### Immissionsschutz

Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in der 16. BImSchV bzw. in der DIN 18005 verankert.

Zur Abschätzung etwaiger Auswirkungen der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete auf benachbarte Wohngebiete wird der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 –MBI. NW. 1998 S. 744 zugrunde gelegt.

##### Gewässerschutz

Gemäß SächsWG ist für die Einleitung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

##### Natur- und Landschaftsschutz

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG werden durch den Geltungsbereich des B-Plans, 4. Änderung, nicht berührt. Das LSG „Elbtal zwischen Meißen und Dresden mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ grenzt östlich an die S 177 ist damit nur durch die Staatsstraße vom Plangebiet getrennt. Das FFH-Gebiet 4846-302 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ befindet sich in ca. 1500 m Mindestabstand nordöstlich des Plangebietes.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich autobahnbegleitend umgesetzte Kompensationsmaßnahmen des Ausbaus der BAB 4, die nicht überplant werden dürfen.

Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG / SächsNatSchG im Rahmen der Abwägung zum B-Plan-Verfahren nach § 1a BauGB.

##### Landes- und Regionalplanung

Sowohl der Landesentwicklungsplan 2003 als auch die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 weisen keine Umweltschutzziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Klipphausen“, 4. Änderung, und dessen Umfeld aus.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Klipphausen, 2. Änderung“.

### 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### 2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### 2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans behalten alle textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung vom 06.09.2007 ihre Gültigkeit. Dadurch ist gewährleistet, dass bei dem vorhandenen Mindestabstand von 600 m zwischen den Baugebieten GI bzw. 400 m zwischen den Baugebieten GE und dem Wohngebiet „Am Flachsgrund“ Klipphausen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch betriebsbedingte Emissionen entstehen.

Auf den der GI-Erweiterung (Ä02) benachbarten GE-Flächen befinden sich keine Wohnungen (nächstgelegene Betriebswohnung im Abstand von 50 m, durch Gebäude abgeschirmt). Eine Beeinträchtigung vorhandener Wohnungen durch die Ansiedlung lärmintensiver Gewerbebetriebe kann daher ausgeschlossen werden. Die Neuerrichtung von Wohnungen ist nur im Ausnahmefall zulässig, u.a. nur dann, wenn sie keinen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (§ 15 (1) BauNVO).

Die bestehenden Abwasseranlagen sind so dimensioniert, dass das durch die Erweiterung zusätzlich anfallende Abwasser, insbesondere das Regenwasser speziell im Hinblick auf den Schutz der Unterlieger, schadlos abgeführt werden kann.

Es wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

##### 2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans entfallen bisher festgesetzte Kompensationsflächen zugunsten von Bau- bzw. Erschließungsflächen in einer Größenordnung von 0,9 ha. Dabei handelt es sich um Flächen für Pflanzgebote (Pfg I bzw. III). Die Lage der betroffenen Flächen ist im Plan zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gekennzeichnet.

Durch das Vorhaben entfallen außerdem bei maximal zulässiger baulicher Nutzung Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha, die für den Biotop- und Artenschutz von untergeordneter Bedeutung sind (Ackerflächen). Die intensiv genutzten Ackerflächen bieten nur eingeschränkte Lebensmöglichkeiten für eine geringe Artenzahl und sind für die Belange des Natur- und Artenschutz als geringwertig anzusehen. Diese Ausgangssituation wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Der Verlust ist nachhaltig, jedoch prinzipiell ausgleichbar. Im Gegenzug werden durch die Kompensationsmaßnahmen Flächen in einer entsprechenden Größenordnung als Lebensraum für Arten der Offenlandschaft und der Saumbereiche aufgewertet.

Der Baumbestand nördlich der BAB 4 ist Bestandteil der vom LfUG erstellten Biotopverbundplanung des LK Meißen und zugleich Landlebensraum wandernder Amphibien. Eine Zerschneidung des Verbundes erfolgt durch die vorliegende 4. Änderung des B-Plans Gewerbepark Klipphausen nicht. Da aus Gründen der Minimierung von Eingriffen nicht beabsichtigt ist, in den Gehölzbestand zwischen Gewerbegebiet und Wald an der BAB 4 einzugreifen, wird diese Fläche mit einer Pflanzbindung festgesetzt. Gleichzeitig werden östlich auf derzeit als Intensivacker genutzten Flächen Gehölzstrukturen zur Kompensation der Eingriffe angelegt. Diese dienen gleichzeitig zur Stärkung des Biotopverbunds und als Amphibien-Landlebensraum.

Das Vorhaben befindet sich in mindestens 1500 m Abstand zum FFH-Gebiet „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“. Demnach könnten erhebliche Beeinträchtigungen ausschließlich über Gewässerbenutzungen erfolgen. Eine Gewässerbenutzung findet nur insofern statt, als dass unbelastetes Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche zusätzlich über die Regenrückhaltebecken und die Regenwasserleitung in die Wilde Sau eingeleitet werden, die nach ca. 3 km Fließstrecke das FFH-Gebiet erreicht. Aufgrund der langen Fließstrecke und des großen Verdünnungseffektes kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch Gewässerbenutzung ausgeschlossen werden.

### 2.2.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bauflächen des rechtskräftigen B-Plans ist ein Versiegelungsgrad von 80 % zulässig (GRZ + Überschreitung durch Nebenanlagen u.ä. bis max. 0,8). Die Erweiterungsflächen weisen als Ackerland gegenwärtig keine Versiegelung auf.

Bei vollständiger Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem Verlust von ca. 0,8 ha offenem Boden durch zusätzliche Versiegelung (1,45 ha GE neu x GRZ 0,8 inkl. zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen = 1,16 ha + 0,47 ha Wegflächen = 1,63 ha). Die Flächeninanspruchnahme ist dauerhaft, die Auswirkungen sind jedoch durch entsprechende Maßnahmen mittelfristig kompensierbar, da sich das Baugebiet nicht in Gebieten mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut befindet.

Für Bereiche, die nicht überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Baumaschinen. Bei Beachtung einschlägiger technischer Normen und der Beschränkung des Baubetriebes auf ein Mindestmaß sowie bereits verdichtete Flächen werden die baubedingten Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt.

Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches können nur durch indirekte Wirkungen infolge von Stoffeinträgen (Stäube o.ä.) stattfinden. Flächenhafte Einträge über das Wasser werden ausgeschlossen, da das Plangebiet an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen ist. Da sich im Umfeld des Standortes keine hochempfindlichen Böden mit besonderen Funktionswerten befinden, ist dieser potentiell mögliche Stoffeintrag als nicht erheblich einzuschätzen und wird im Rahmen der Landnutzung ausgeglichen.

### 2.2.1.4 Schutzgut Wasser

Für den Wasserhaushalt am günstigsten wäre eine Versickerung vor Ort, da dadurch keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zu erwarten wäre. Aufgrund der ungünstigen natürlichen Voraussetzungen wird jedoch beabsichtigt, das auf den überbauten bzw. versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser in die Vorflut abzuleiten. Es geht damit dem Grundwasserhaushalt vollständig verloren. Die Beeinträchtigung ist nachhaltig, jedoch nicht erheblich, da sich das Baugebiet außerhalb von Gebieten mit bedeutender Grundwasserneubildungsfunktion befindet.

Zum Schutz der Oberflächengewässer vor Hochwasserspitzen sind die vorhandenen Rückhalteeinrichtungen notwendig, die einen zeitverzögerten Abfluss gewährleisten. Die Kapazität der Einrichtungen ist für die Erweiterung des Gewerbeparks ausreichend.

Industrie- oder Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalsystem auf privatem Grundstück einer Vorbehandlung. Anfallendes Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt, so dass eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Fließgewässer ausgeschlossen werden kann.

### 2.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich durch die Abnahme der Verdunstungsmöglichkeiten und den Temperaturanstieg über versiegelten Flächen. Da die Fläche des Geltungsbereiches keine klimatische Ausgleichsfunktion für die umliegenden Ortslagen besitzt, kann diese Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Während des bestimmungsgemäßen Betriebes der gewerblichen Anlagen wird die Luft insoweit beeinflusst, dass staub- und gasförmige Emissionen an die Umgebungsluft abgegeben werden. Durch Verdünnung und Sedimentation ist die damit einhergehende Änderung der Luftzusammensetzung auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkt und daher unerheblich.

### 2.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das vorhandene Gewerbegebiet bestimmt bereits jetzt das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches. Durch die Erweiterung wird die Landschaft über die vorhandene Bebauung hinaus überformt und ästhetisch verfremdet.

Die Mehrbeeinträchtigung durch die zusätzliche Bebauung wird sowohl durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen als auch durch die Festsetzung räumlich wirksamer Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen minimiert.

### 2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### 2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Bebauungsplans wäre die Errichtung von Gewerbebetrieben im Bereich der Erweiterung unzulässig, da es sich um einen Außenbereichsstandort handelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist daher davon auszugehen, dass keine weiteren Gewerbebetriebe errichtet werden bzw. in erster Linie die vorhandenen ansässigen Gewerbebetriebe keine Erweiterungsmöglichkeit erhalten. Damit würde der Ausgangszustand der Schutzgüter unverändert bleiben (siehe Punkt 2.1).

Die Nichtdurchführung der Planung hätte in erster Linie wirtschaftliche Konsequenzen.

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

### 2.3.1 Schutzgut Mensch

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da aufgrund der Lage des Geltungsbereiches keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.1.1).

Maßnahmen in der Umsetzungsphase: Einhaltung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift Baulärm, Ausrüstung und Bewirtschaftung der Gewerbebetriebe entsprechend dem Stand der Technik.

### 2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Verlust an Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches durch Änderung der festgesetzten Art der Nutzung sowie für den Verlust an Ackerflächen ist ein Ausgleich der Beeinträchtigung an Ort und Stelle bzw. an anderer Stelle auf durch die Gemeinde bereitgestellten Flächen erforderlich.

Zum Ausgleich des nachhaltigen Verlustes von 1,5 ha Kompensationsfläche innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches sowie von 0,4 ha Ackerland ist festgesetzt, die bisherigen Ackerflächen auf Flst. 169/f und 169/6 im Anschluss an den vorhandenen Waldbestand standortgerecht mit Laubmischwald aufzuforsten. Im Osten der Maßnahmefläche ist ein ca. 25 m breiter Streifen im Anschluss an Maßnahme A 3 als Extensivgrünland anzulegen, um den Waldabstand zum Baugebiet auf Flst. 368/17 zu gewährleisten. Die Flächengröße beträgt entsprechend Planeintrag insgesamt ca. 1,05 ha.

Darüber hinaus ist ein Teil des Flst. 169/2 (zwischen Waldbestand und festgesetztem Gehölzstreifen pfg I) mit standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen (entsprechend Festsetzung A 1 / pfg III). Die Flächengröße beträgt entsprechend Planeintrag ca. 0,11 ha.

Die durch den Verzicht auf den Wendehammer über der Gasleitung entfallende Verkehrsfläche wird der Maßnahmefläche A3 zugeordnet, ca. 0,1 ha.

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits wird am Ortsrand Sora eine Obstbaumreihe angepflanzt (**E 7**). Die Länge der Baumreihe beträgt ca. 475 m.

Weiterhin wird der Rückbau und Entsiegelung des im Außenbereich gelegenen ehemaligen Schweinestalls mit angrenzenden Freiflächen (Teil von Flst. 14/1 Gemarkung Sora) sowie dauerhafte Anlage und Unterhaltung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt (**E 8**). Im Bestand ist auf der genannten Fläche eine leerstehende ehemalige Stallanlage im Außenbereich einschließlich zugehöriger Hofflächen vorhanden.

Ziel ist der Rückbau der Gebäude und Entsiegelung der Flächen zur direkten Entlastung des Bodenhaushaltes, die dauerhafte Anlage einer Streuobstwiese am Ortsrand zur Ergänzung der Biotopvielfalt der Halboffenlandschaft, als wesentliches Rückzugs- und Nahrungshabitat für Insekten und Vögel, sowie die Aufwertung des Landschaftsbildes am Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft.

Mit der nachfolgenden Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation wird der Nachweis erbracht, dass die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezüglich

- ihrer Flächengröße,
- ihres ökologischen Wertes und
- ihres landschaftsästhetischen Wertes

geeignet sind, den zu erwartenden Eingriff zu kompensieren. Der ermittelte Kompensationsumfang stellt ein Mindestmaß dar, das nicht unterschritten werden darf. Die Darstellung des Vergleiches erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Es wird der Kompensationsbedarf auf der **Grundlage der Biotoptypenkartierung** ermittelt, wobei die in der „Vorläufigen Biotoptypenliste Sachsen“ dokumentierten Biotopwerte für die einzelnen im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen herangezogen werden.

Die quantifizierende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichwertiger Kompensation.

Im Folgenden wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in tabellarischer Form dargestellt.

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biototyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE <sub>Min.</sub> (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE <sub>Min.</sub> )
2	CIR 6 5	Hecke (Festsetzung als Pflanzgebot Pfb I bzw. Pfb III im rechtskräftigen Bebauungsplan)	20	9 5 100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	20	0,15	2,9	A	
				9 5 100	Weg, teilversiegelt	3	17	0,33	5,6		
				2 3 300	Feuerlöschteich, naturfern	12	8	0,02	0,3		
				9 3 200	Baugebiet GE / GI	0	20	1,04	20,7		
				9 3 200	Baugebiet GE / GI	0	20	0,12	2,4		
					<b>Summe</b>						<b>31,9</b>
2	CIR 8 1	intensiv genutzter Acker	5	9 3 200	Gewerbegebiet	0	5	0,42	2,1	A	
					Versiegelung >60%						
					<b>Summe</b>						<b>2,1</b>
					<b>Gesamtsumme</b>						<b>34,0</b>

Formblatt II: Kompensation durch Entsigelung (Anlage A 15.1b der Handlungsempfehlungen)						
	1	2	3	4	5	6
		Fläche in ha	Ausgangswert	Punktwert Entsigelung	Punktwert Sukzession	Wertgewinn Sp.2*(Sp.4+Sp.5)-Sp.2*Sp.3
I	insg. zu entsiegelnde Fläche	0,23				
	davon Gebäudefläche (<25%)	0,05	0	4	4	0,4
	Restfläche	0,18	1	4	4	1,26
		7	8	9	10	
		Fläche in ha	Wertgewinn (Sp. 6)	Bonusfaktor LB	Wertgewinn LB	
II	Zusatz Landschaftsbild	0,23	1,66	1,5	2,49	
			Gebäudeanteil <25%			
		Sp. 6 + Sp. 10				
III	Wertsteigerung gesamt	4,15				

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation												
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
FE Ausgleich	Code	Biotopy	Übertrag WE <sub>Mind.</sub> (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis)	Code	Maßnahme = Ausgangsbiotop: = Zielbiotop	Ausgangswert (A)	Planungswert (P)	Differenzwert (DW) (Sp. 34)	Fläche [ha]	WE <sub>Kompensation Bio</sub> (Sp. 36 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) Über./Def. (Sp. 38)
4	6 5	Hecke	31,9		8 1	A: intensiv genutzter Acker	5					
1	8 1	Intensivacker	2,1		6 5	Z: Feldgehölz (A1)		21	16	0,11	1,76	
					LM	Z: Laubmischwald (A5)		23	18	0,90	16,20	
					412	Z: Extensivgrünland (A3)		22	17	0,15	2,55	
					9 5 1	A: festgesetzte Verkehrsfläche	0					
					412	Z: Extensivgrünland (A3)		22	22	0,10	2,20	
						A: Sukzessionsfläche	4					
					6 7	Z: Streuobstwiese (E8)		22	18	0,23	4,14	
					8 1	A: intensiv genutzter Acker	5					
					6 2 6	Z: Obstbaumreihe (E7)		22	17	0,18	3,06	
		Σ WE <sub>Mind.</sub>	34,0								29,91	
												-4,10

Formblatt IV: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Übersicht)									
40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
	Eingriff			Kompensation			Kompensationsüberschuss / Defizit		
<b>Biotophaushalt</b>	biotopbezogene Wertminderung WE <sub>Mind. Bio</sub>	34,01	Punkte	biotopbezogene Kompensation WE <sub>Kompensation Bio</sub>	29,91	Punkte	biotopbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE <sub>Bio</sub>	-4,10	Punkte
<b>Entsiegelung</b>			Punkte	Wertsteigerung durch Entsiegelung	4,15	Punkte	Funktionskompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE <sub>Funkt.</sub>	4,15	Punkte
<b>Gesamt</b>	WE <sub>Mind. Gesamt</sub>	34,01	Punkte	WE <sub>Komp. Gesamt</sub>	34,06	Punkte	WE <sub>Über/Def Gesamt</sub>	0,05	Punkte

Die tabellarische Gegenüberstellung zeigt, dass bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen A 1 (Ergänzung), A 3 (Ergänzung), A 5, E 7 und E 8 der Eingriff, der durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ in den Naturhaushalt verursacht wird, ausgeglichen werden kann.

### 2.3.3 Schutzgut Boden / Wasser

Im Sinne der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ wird der Boden- und Wasserhaushalt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung bewertet, da es sich im Plangebiet um Funktionen allgemeiner Bedeutung handelt.

### 2.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da aufgrund des Geltungsbereiches keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.1.5).

### 2.3.5 Schutzgut Landschaft

Durch die unveränderte Festsetzung der Höhenbegrenzung im Bebauungsplan wird die visuelle Beeinträchtigung der Landschaft durch die Baukörper minimiert.

Die geplante Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen verringert zusätzlich die visuelle Wahrnehmbarkeit der zu errichtenden Gebäude und erhöht die Strukturvielfalt der Landschaft im Gebiet nördlich der BAB 4.

### 2.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da aufgrund des Geltungsbereiches keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.1.7).

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlage des B-Plans bildet der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Klipphausen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Klipphausen“, 4. Änderung. Daher werden an dieser Stelle keine alternativen Standorte untersucht. Es wird lediglich auf städtebauliche Varianten innerhalb des Geltungsbereiches eingegangen. Diese bestehen im Wesentlichen aus:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Änderung der Flächenanteile zwischen Baugrundstücken und privaten Grünflächen.

Die GRZ lässt im Wesentlichen eine maximale Ausnutzung der Baugrundstücke zu. Die hohe Nutzungsdichte entspricht dem Ziel der Gemeinde, gewerbliche Ansiedlungen zu konzentrieren. Durch diese Nachverdichtung innerhalb der Baugrundstücke werden Unternehmenserweiterungen am Standort selbst ermöglicht und dadurch die weitere extensive Flächeninanspruchnahme minimiert.

Der Anteil der privaten Grünfläche ergibt sich aus der notwendigen Mindestbreite des Gehölzstreifens. Ein geringerer Grünflächenanteil erfüllt nicht das Ziel einer standortgerechten Eingrünung zur Einbindung des Gewerbeparks in die freie Landschaft. Ein größerer Grünflächenanteil steht dem Ziel der Konzentration von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich entgegen.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

### 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren hinreichend geprüft und bei der Bauabnahme überwacht werden.

Bezüglich der Emissionen wird im Rahmen der BImSchG-Genehmigung ggf. ein messtechnischer Nachweis nach Inbetriebnahme gefordert. Der Betreiber hat danach in regelmäßigen Abständen entsprechende Erklärungen (Immissionserklärungen) der Immissionsschutzbehörde vorzulegen. Die zeitlichen Abstände, in denen Immissionserklärungen vorgelegt werden, werden – so weit erforderlich - im Rahmen der Anlagengenehmigung nach BImSchG festgelegt.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Klipphausen“, 4. Änderung, wurde ein Umweltbericht erstellt. 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.

Baubedingte Störungen sind auf die Bauzeit beschränkt. Bei Beachtung einschlägiger technischer Normen, und Beschränkung des Baubetriebes auf die tatsächlich beanspruchten Flächen werden die baubedingten Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung von Böden in einer Größenordnung von ca. 1,6 ha sowie durch den Verlust von 1,5 ha ehemalige Kompensationsflächen und 0,4 ha intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Die Beeinträchtigungen sind grundsätzlich ausgleichbar, da es sich nicht um hochwertige, seltene oder besonders geschützte Böden bzw. Lebensräume handelt.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden ausgeschlossen.

### Fazit

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