

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“, 6. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Ziel der Planänderung, städtebauliches Erfordernis	2
1.2	Standortbegründung / Begründung der Abweichung von den Zielen des Landschaftsplans ...	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereiches	3
2.1.2	Vorhandene Nutzungen	4
2.1.3	Topographie	4
2.1.4	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen	4
3	Bestehendes Planungsrecht	5
3.1	Landesplanerische Zielvorgaben	5
3.2	Regionalplanerische Zielvorgaben	6
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3.4	Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans	7
3.5	Aktuelle Fachplanungen	7
4	Städtebauliche Konzeption	7
5	Erschliessung	8
5.1	Verkehrerschließung	8
5.2	Ver- und Entsorgung	8
6	Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen	9
7	Grünordnerische Konzeption	9
8	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
8.1	Geltungsbereich	10
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung	10
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
8.5	Verkehrsflächen	12
8.6	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	12
8.7	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	13
8.8	Wasserflächen	13
8.9	Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft	13
8.10	Flächen für Aufschüttungen	13
8.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
8.13	Pflanzgebote	15
8.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
9	Kennzeichnungen / Hinweise	16
10	Flächenbilanz	16
11	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	16
11.1	Auswirkungen auf die Umwelt	16
11.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	16
11.3	Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation	17
11.4	Auswirkungen auf die technischen Medien	17
11.5	Umsetzung /Realisierung	17

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel der Planänderung, städtebauliches Erfordernis

Anlass der Planänderung ist die konkrete Nachfrage zur Errichtung eines Servicestandortes für Nutzfahrzeuge auf den autobahnnahen Flächen des Gewerbegebietes Klipphausen.

Grundsätzlich besteht eine große Nachfrage nach Bauflächen im Gewerbepark Klipphausen. Aufgrund der bestehenden Auslastung kann die Gemeinde nur noch Restflächen anbieten, die den Anforderungen eines großen Teils der Firmen nicht entsprechen, woraus sich das städtebauliche Erfordernis ergibt, am Standort zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Wegen des hohen Entwicklungs- und Ansiedlungsdrucks wurde bereits am 05.08.2014 der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des B-Plans mit dem Ziel gefasst, westlich im Anschluss an den Gewerbepark Klipphausen neue Bauflächen zu schaffen. Da diese Flächen im Regionalplan Oberes Elbtal-Osterrgebirge als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt sind, musste der Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren vorgeschaltet werden, das nur unter der Maßgabe eines firmenbezogenen nachweislichen Flächenumfangs eröffnet wurde und somit kein Flächenangebot für weitere Unternehmen schafft.

Planungsziel der 6. Änderung des B-Plans „Gewerbepark Klipphausen“ ist daher die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen durch die Erweiterung des Baugebietes GI auf den autobahnnahen Flächen im Südosten des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans sowie die Sicherung der Erschließung dieser Bauflächen über die Straße Am Bahndamm.

Die Verkehrserschließung der neuen Baugebietsflächen soll über die vorhandene Straße Am Bahndamm erfolgen. Infolge der zu erwartenden höheren Verkehrsbelastung ergibt sich die Notwendigkeit des Umbaus des Knotenpunktes S 177 / Am Bahndamm, für den wegen der zeitlichen Abhängigkeiten über den vorliegenden Bebauungsplan Baurecht hergestellt werden soll.

Des Weiteren ergibt sich infolge der Schaffung zusätzlicher Bauflächen das städtebauliche Erfordernis einer Erweiterung der Regenrückhaltekapazitäten im Gewerbegebiet. Für den Umbau des Regenrückhaltebeckens auf Flst. 613/1 Gemarkung Klipphausen wurde daher im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplans eine wasserrechtliche Unterlage erarbeitet, die die Grundlage für die geänderte Abgrenzung der Flächen für die Regenrückhaltung bildet.

1.2 Standortbegründung / Begründung der Abweichung von den Zielen des Landschaftsplans

Der Standort befindet sich innerhalb des Gewerbeparks Klipphausen und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Wilsdruff der BAB 4. Die Autobahnnähe stellt das entscheidende Kriterium bei der Standortwahl der Unternehmen dar, darüber hinaus ist die Verfügbarkeit freier gewerblicher Bauflächen in gleicher Größenordnung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht gegeben:

Tabelle 1: Prüfung Gewerbestandorte in Gemeinde auf Flächenpotentiale & Erweiterungsmöglichkeiten

Gewerbestandort	Vorhandenes Gewerbeflächenpotential
GROITZSCH, Rothschönberger Straße	0,0 ha
MUNZIG, Hauptstraße	0,5 ha
REICHENBACH, Reichenbacher Straße / Kirchweg	0,0 ha
RIEMSDORF, Ullendorfer Straße	0,0 ha
RÖHRSDORF, B-Plan Gewerbegebiet Röhrsdorf	0,0 ha
ROITZSCHEN, Talstraße	0,2 ha
SÖNITZ, Miltitzer Straße	0,0 ha
SORA, Dorfstraße	0,0 ha
TANNEBERG, Wilsdruffer Straße	0,5 ha
ULLENDORF, Taubenheimer Straße (ehem. Möbelhaus)	0,0 ha

In den gewachsenen Ortslagen sind für großflächige Erweiterungen und Ansiedlungen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale für Gewerbeflächen vorhanden.

Aufgrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen wird die Entwicklung des Standortes zur gewerblichen Baufläche trotz der darauf festgelegten landschaftsplanerischen Ziele beabsichtigt. Die auf der

Fläche im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bisher nur teilweise umgesetzt. Die durch die Überplanung entfallenden Ausgleichsmaßnahmen müssen an anderer Stelle in Verbindung mit dem zusätzlichen Eingriffsumfang durch Versiegelung und Überbauung umgesetzt werden. Diese räumliche Verschiebung wird als möglich erachtet, da die bisherigen Kompensationsflächen in Autobahnnähe ohnehin durch die Verlärmung stark vorbelastet sind und aufgrund ihrer relativ isolierten Lage auch keine Funktion im Biotopverbund erfüllen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

2.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 6. Änderung des B-Plans „Gewerbepark I Klipphausen“ befindet sich im Südosten des Gewerbeparks Klipphausen in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Wilsdruff der BAB 4.

Es umfasst eine Fläche von 3,9 ha innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans Gewerbepark Klipphausen, 4. Änderung sowie das unmittelbar daran anschließende ca. 2,0 ha große Baufeld der Straßenausbauplanung „Verkehrerschließung Erweiterung Gewerbepark I Klipphausen, Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm“.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten von den Kummerteichen und die an diese angrenzenden Gehölzbestände, Gärten bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Nordwesten von der südlichen und südöstlichen Grenze der Baugrundstücke GE auf Flst. 611/1 und 611/3 Gemarkung Klipphausen
- im Südwesten von der östlichen Waldkante der Abteilung 152 des Forstreviers Meißen auf den Flurstücken 169/17, 169/k und 169/8 Gemarkung Klipphausen
- im Süden von der Bundesautobahn BAB 4
- im Osten von der westlichen Grenze der Baugrundstücke GI auf Flst. 511/4, 511/7 und 368/17 Gemarkung Klipphausen (u.a. Standort OSTEC GmbH)

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans „Gewerbepark Klipphausen“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Klipphausen: Flurstücke: 169f, 169g, 169h, 169/6, 429/2, 511b, 511/5, T.v. 152/2, T.v. 152/4, T.v. 176a, T.v. 361/2, T.v. 368/8, T.v. 368/9, T.v. 430, T.v. 431, T.v. 434e, T.v. 434f, T.v. 435/1, T.v. 435/2, T.v. 435/3, T.v. 511/6, T.v. 511/7 und T.v. 613/1.



Lageplan

2.1.2 Vorhandene Nutzungen

Der größte Teil der Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nördlich schließt sich an die Ackerflächen eine Grünlandbrache – stellenweise mit Gehölzaufwuchs - an, die an ihrer Nordseite von einem Gehölzgürtel begrenzt wird. In den Gehölzgürtel als Senke eingebettet liegt das südliche der beiden Regenrückhaltebecken des Gewerbeparks.

Den nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes nehmen Straßen- und Wegeflächen (Staatsstraße S 177, Straße Am Bahndamm, paralleler Fuß-/Radweg sowie Wirtschaftsweg zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen) mit ihren gehölzbestandenen Böschungen ein.



Foto 1: Grünlandbrache, Blick von Nordosten



Foto2: Straße Am Bahndamm mit Gehölzbestand

2.1.3 Topographie

Das Plangebiet fällt von ca. 280 m über Normalhöhennull (NHN) im Südwesten auf ca. 270 m ü. NHN im Nordosten und hat damit eine durchschnittliche Hangneigung von 5 bis 7 %. Das Gelände ist durch Böschungen, Wälle und Mulden entlang den vorhandenen Straßen und Wegen an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches überformt, die Topografie der den überwiegenden Anteil des Plangebietes einnehmenden Acker- und Grünlandflächen ist hingegen durch ein insgesamt homogenes Gefälle gekennzeichnet.

Die Staatsstraße liegt etwa zwischen 265 und 270 m ü. NHN, wobei der Tiefpunkt im Bereich der Kummerteiche unmittelbar nördlich des Knotenpunktes S 177 / Straße Am Bahndamm liegt. Nach Osten fällt das Gelände mit dem Verlauf des Försterbachs weiter in Richtung Wilde Sau ab.

2.1.4 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Straßenrecht

Gegenüber der Autobahn BAB 4 besteht ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG). Die Flurstücke 169/6 sowie ein Teil der Flurstücke 169f und 429/2 der Gemarkung Klipphausen liegen somit in der Bauverbotszone der BAB A 4. Der größte Teil des Flurstücks 169/1 sowie ein Teil des Flurstücks 429/2 liegen in der Baubeschränkungszone der BAB A 4.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Das betrifft auch anzeigepflichtige Vorhaben.

Darüber hinaus bestehen straßenrechtliche Nutzungsbeschränkungen Bauverbots- (20 Meter) und Baubeschränkungszone (40 Meter) gemäß § 24 Abs. 1 und 2 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) entlang der Staatsstraße S 177.

§ 9 Abs. 7 FStrG und § 24 Abs. 8 SächsStrG regeln das Verhältnis des Straßenrechtes zum Bebauungsplan. Die Vorschriften zu baulichen Anlagen an Straßen gelten demgemäß nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Forstrecht

Die im Westen an das Plangebiet der 6. Änderung des B-Plans angrenzenden Flächen sind von Wald bestockt. Gegenüber diesen Waldflächen ist mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Waldabstand von 30 m gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten.

Altablagerungen

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.

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Klipphausen haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die Gemeinde Klipphausen ist dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet.

In Bezug auf die 6. Änderung des Bebauungsplan Gewerbepark Klipphausen sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans von Relevanz:

G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

- ...
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- ...

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

Der Entwicklungsbedarf für die Gemeinde Klipphausen kann sich somit nur aus der Eigenentwicklung ableiten. Der landesplanerischen Vorgabe wird mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark I Klipphausen entsprochen, da das Gewerbegebiet Klipphausen nahezu vollständig ausgelastet ist und mit der Planänderung die sich aus dem Eigenbedarf ergebende erforderliche Erweiterung der Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen unterstützt wird.

3.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

In der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 ist die **Gemeinde Klipphausen** auf der Basis des LEP 2013 ebenfalls dem „**Ländlichem Raum**“ zugeordnet. Der Gemeinde Klipphausen wird im Regionalplan keine besondere Gemeindefunktion zugewiesen, das Gemeindegebiet liegt aber an einem für den linkselbischen Raum bedeutsamen Knotenpunkt regionaler und überregionaler Entwicklungsachsen.

Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung enthält der Regionalplan für die Gemeinde Klipphausen keine Vorgaben.

Hinsichtlich weiterer, die Fläche betreffende Nutzungsansprüche wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 6. Änderung des Bebauungsplans auf die Vorbehaltstrasse „Bau überörtliche Straßenbahn“ hingewiesen (vgl. Kapitel 8.1 des Regionalplanes "Oberes Elbtal/Osterzgebirge" i.Z. m. Karte 2 Raumnutzung). Der Nahverkehrsträger wurde am Planungsprozess beteiligt und hat zur vorliegenden Planung keine Bedenken geäußert.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

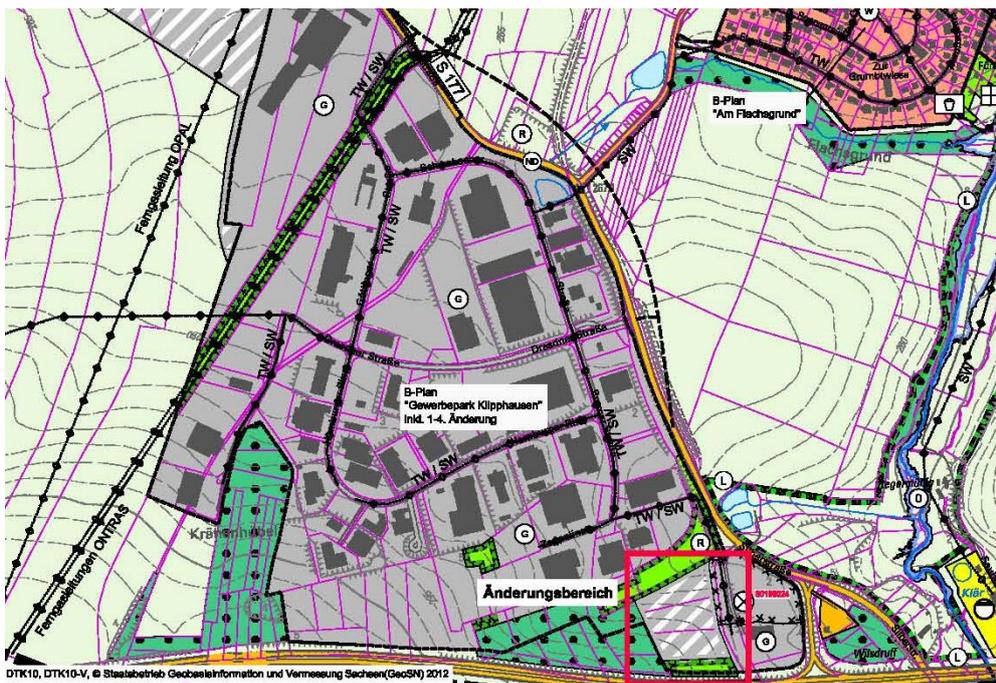
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen i.d.F. vom 22.06.2015 mit redaktionellen Änderungen vom 01.12.2015 und 12.01.2016 in Verbindung mit dem Bescheid der Landesdirektion Sachsen vom 01.02.2016 ist das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB dargestellt, die sich aus Aufforstungsflächen im südlichen Teil und Grünflächen im nördlichen Teil zusammensetzen.

Da die Aufstellung des Flächennutzungsplans zum damaligen Zeitpunkt bereits fast abgeschlossen war, hat sich die Gemeinde Klipphausen entschieden, die Flächennutzungsplan-Änderung zur Gewerbeflächenausweisung im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen einer ersten Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Klipphausen lag vom 12.06. bis 14.07.2017 öffentlich aus. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2017 zum Planentwurf beteiligt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bezüglich des Knotenpunktumbaus ist keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich, da dieser die bestandsnah auszubauende überörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt.

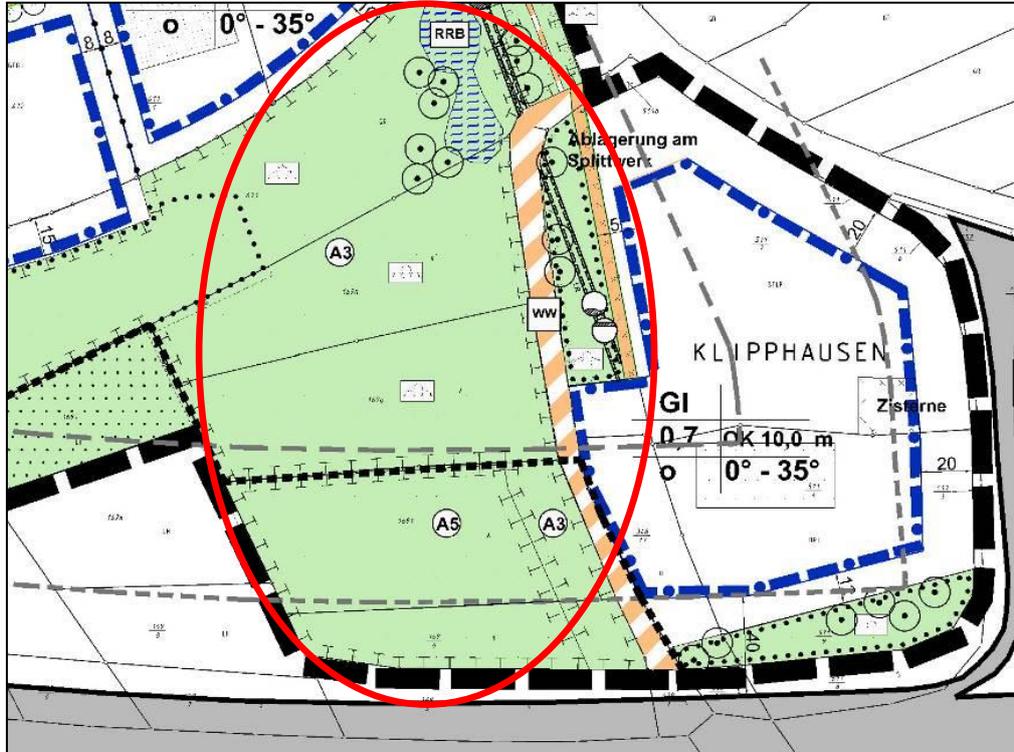


1. Änderung des FNP Gemeinde Klipphausen, Entwurf i.d.F. vom 22.03.2017

3.4 Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches der 6. Änderung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Eine Nutzung der Fläche als Industriegebiet ist damit gegenwärtig unzulässig.



Auszug rechtswirksamer B-Plan Gewerbepark Klipphausen, 4. Änderung

3.5 Aktuelle Fachplanungen

Gegenwärtig wird durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaulastträger der Ausbau der S 177 im Bereich der Anschlussstelle Wilsdruff vorbereitet. An die Staatsstraße wird ein Radweg angebaut. Für die Fachplanung liegt ein Vorentwurf mit Stand vom März 2017 vor.

Wegen der zeitlichen Abhängigkeit zwischen der Herstellung der äußeren Erschließung und den vorgesehenen Investitionen im Gewerbegebiet soll gemäß den mit dem Straßenbaulastträger getroffenen Abstimmungen das Baurecht für den Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm über den vorliegenden Bebauungsplan durch die planende Gemeinde hergestellt werden. Gemäß § 39 Abs. 7 SächsStrG ersetzt der vorliegende Bebauungsplan für den im Geltungsbereich liegenden Knotenpunkt einschließlich aller Übergangsbereiche und Nebenanlagen die Planfeststellung.

Das Baurecht für die verbleibenden Teile des Straßenbauvorhabens S 177 Ausbau im Bereich der AS Wilsdruff wird in einem separaten straßenrechtlichen Verfahren hergestellt.

Die B-Plan-Änderung erfolgt in enger Abstimmung mit der Straßenplanung. Der vorliegende Vorentwurf zur Straßenbaumaßnahme S 177 Ausbau im Bereich der AS Wilsdruff mit Planstand vom März 2017 wird bei der 6. Änderung des Bebauungsplans vollständig berücksichtigt.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die Erweiterung des Baugebietes GI, das sich bislang nur östlich der Straße Am Bahndamm erstreckt, auf die westlich dieser Straße gelegenen Flächen. Unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsbeschränkungen soll eine größtmögliche zusammenhängende Baufläche ausgewiesen werden.

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der neuen Baugebietsflächen soll über die vorhandene Straße Am Bahndamm erfolgen.

Durch die vorgesehene Erweiterung des Baufeldes und den vorgesehenen Nutzungszweck (Serviceort für Nutzfahrzeuge) ist mit einem größeren Verkehrsaufkommen (LKW) zu rechnen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 6. Änderung des Bebauungsplans wurde daher seitens des Straßenbaulastträgers ein verkehrstechnischer Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes S 177 / Am Bahndamm gefordert, in dessen Ergebnis ein Umbau der Kreuzung zur Herstellung der Leistungsfähigkeit als erforderlich angesehen wird.

Da der Anbindungsbereich der Erschließungsstraße Am Bahndamm an die S 177 im Bereich des durch das LASuV geplanten Ausbaus der S 177 an der Autobahnanschlussstelle Wilsdruff liegt, wurden mit dem Straßenbaulastträger umfangreiche Abstimmungen insbesondere zur Schnittstelle beider Verkehrsbauvorhaben geführt und festgelegt, dass v.a. aus zeitlichen Gründen das Baurecht für den Knotenpunkt durch die 6. Änderung des Bebauungsplans hergestellt werden soll.

Für die Straße Am Bahndamm ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu prüfen, inwieweit eine bauliche Veränderung an der Straße auch südöstlich des o.g. Knotenpunktes erforderlich ist, um dem maßgeblichen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw im Baugebiet GI zu genügen (derzeit getrennte Fahrbahn und Geh-/Radweg vorhanden). Die notwendigen Verbreiterungen sind auf kommunalem Grundstück möglich. Als Abschluss der Erschließungsstraße ist an der südlichen Grenze des kommunalen Flst. 368/8 Gemarkung Klipphausen ein Wendehammer vorgesehen, der für die Fahrzeuge der öffentlichen Erschließung (Feuerwehr, 3-achsiges Müllfahrzeug) bemessen ist.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationsleitungen und Gas sowie die Entsorgung von Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert. Die bestehenden Anlagen sind so dimensioniert, dass die Erweiterungsflächen angeschlossen werden können. Das gleiche gilt für die Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser von den zusätzlichen Gewerbeflächen kann in der Kläranlage Wilsdruff gereinigt werden, da dort entsprechende Kapazitäten vorhanden sind. Die 6. Änderung des B-Plans erfordert keine zusätzlichen Flächen für die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser). Die Ergänzung zum Abwasserbeseitigungskonzept nach § 51 SächsWG wird der Unteren Wasserbehörde parallel zum B-Plan-Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Entwässerungsanlagen für Regenwasser reichen nicht aus bzw. sind aus topographischen Gegebenheiten nicht zu erreichen. Die Untere Wasserbehörde forderte daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 6. Änderung des Bebauungsplans ein entsprechendes Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der benachbarten Straßenausbaumaßnahme vorzulegen und abzustimmen.

Für das Gewerbegebiet Klipphausen wurde deshalb parallel zum B-Plan-Entwurf ein aktuelles Entwässerungskonzept erstellt (IB Frank, 2016), auf dessen Grundlage die zukünftig erforderliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Flurstück 613/1 in der neuen Geometrie (Änderung ggü. rechtskräftigem B-Plan) festgesetzt wird. Das anfallende Regenwasser von den zusätzlichen Gewerbeflächen wird über einen neuen Regenwasserkanal diesem Regenrückhaltebecken zugeführt. Die wasserrechtliche Genehmigung für das RRB 1 (Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm) und das RRB 2 (Gewerbegebiet) liegt mit dem wasserrechtlichen Bescheid vom 20.03.2019 vor.

Zur Bereitstellung von Löschwasser wird die Technische Regel W 405 (Stand Februar 2008) herangezogen. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) für das Baugebiet GI beträgt demnach 96 m³/h über 2 Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung der im Rahmen der 6. Änderung neu zu schaffenden Bauflächen wird im Zuge der Baugebieterschließung eine unterirdische Löschwasserzisterne unter dem geplanten Wendehammer der Erschließungsstraße „Am Bahndamm“ angelegt.

6 UMGANG MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Lagerflächen für potenziell bodenkontaminierende Gefahrgüter werden gemäß den geltenden Bestimmungen flüssigkeitsdicht ausgeführt. Anfallende umweltgefährdende Stoffe werden in den einzelnen Unternehmen gesammelt und ordnungsgemäß der Wiederaufbereitung zugeführt bzw. entsorgt.

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

7 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Die grünordnerische Konzeption zur 6. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt einerseits die Ziele des Grünordnungsplans, der als ökologische Grundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplans erstellt wurde; andererseits die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die zur Vermeidung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der durch den Umbau des Knotenpunktes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da der Teil des Bebauungsplans, der eine Planfeststellung im Straßenbaurechtsverfahren ersetzt, naturschutzrechtlich anders zu betrachten ist, werden die entsprechenden Fachgutachten getrennt dem Bebauungsplan beigelegt.

Sind auf Grund der Änderung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, d.h. die Eingriffsregelung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Bebauungspläne, die eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz unberührt. D.h. die hierdurch zu erwartenden Eingriffe sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Eingriffsregelung gilt hierbei unmittelbar und unterliegt nicht der Abwägung.

Die grünordnerische Konzeption der vorliegenden 6. Änderung zum Bebauungsplan beinhaltet folgende fachliche Ansätze:

1. Vermeidung v.a. artenschutzrechtlicher Konflikte im Umbaubereich des Knotenpunktes S 177 / Am Bahndamm für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Wirbellose
2. Verbesserung der Biotopverbundfunktion durch Errichtung einer stationären Amphibienschutzanlage zwischen den Kummerteichen und dem Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes als Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe durch den Umbau des Knotenpunktes S 177 / Am Bahndamm
3. Beibehaltung der Verbundfunktion der gehölzbestandenen Senke einschließlich des naturnahen Regenrückhaltebeckens auf Flst. 613/1 Gemarkung Klipphausen v.a. im Hinblick auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppen Fledermäuse und Amphibien
4. Schaffung von Ausweichhabitaten für Vogelarten des Offenlandes in der Umgebung des Plangebietes zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände infolge der Inanspruchnahme der derzeitigen Ackerflächen und Grünlandbrachen
5. Verzicht auf die bisher festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen südlich dieses Biotopverbundes, Umsetzung der Kompensationsbedarfs an anderer Stelle im Gemeindegebiet

8 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die von der Änderung betroffenen Flächen im Südosten des Gewerbeparks Klipphausen sowie den Umbaubereich des Knotenpunktes S 177 / Am Bahndamm einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen. Die Grenze des ca. 5,9 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A.1 (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt.

Die außerhalb dieses Geltungsbereiches der 6. Änderung liegenden Kompensationsmaßnahmen werden jeweils mit einem externen Geltungsbereich im Ausgleichsbauungsplan Teil A.2 und Teil A.3 zeichnerisch festgesetzt. Die Zuordnung zum Eingriffsbebauungsplan ergibt sich durch die textlichen Festsetzungen 1.13.12 und 1.13.13.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer gewerblichen Bebauung zuzuführen. Aufgrund der abgesetzten Lage zu den Bauflächen GE und der Entfernung zu Ortslagen von über 500 m bietet die Festsetzung GI - Industriegebiet den größtmöglichen Spielraum für die sich ansiedelnden Unternehmen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (mit wenigen Ausnahmen) entspricht den für alle gewerblichen Bauflächen GE und GI geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und erfolgte von Anfang an, um die autobahnnahen gewerblichen Bauflächen produzierenden und anderen Unternehmen zur Verfügung zu stellen, die aufgrund ihrer Standortansprüche nicht in den Ortslagen angesiedelt werden können, während Einzelhandelsbetriebe in den gemischten Bauflächen der Ortslagen in der Regel unproblematisch sind.

Die Einschränkung bezüglich emittierender Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste ergibt sich aus dem Abstand des Gewerbegebietes zur Wohnbebauung „Am Flachgrund“ von im Minimum unter 500 m. Auch wenn der Abstand des Geltungsbereiches der 6. Änderung deutlich größer ist, wird die für alle gewerblichen Bauflächen GE und GI geltende Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Festsetzung beibehalten, denn die 2,4 ha große Baufläche mit Beschränkungen durch Waldabstand und Bauverbotszone entlang der Autobahn bietet ohnehin nicht genügend Raum für die Ansiedlung derartiger Unternehmen.

Unabhängig vom Emissionsverhalten könnten sich im Industriegebiet auch Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG ist mit derartigen Anlagen für die folgenden schutzbedürftigen Nutzungen ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- wichtige Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- wertvolle bzw. besonders empfindliche Naturschutzgebiete

Maßgeblich für die 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen ist diesbezüglich die Nähe zur Bundesautobahn BAB 4, der Abstand liegt deutlich unter dem Wert der niedrigsten Abstandsklasse von 200 m¹. Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung ist dann als Ausnahmetatbestand in dem durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

¹ KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung vom November 2010.

Die Höhenfestsetzung der östlich benachbarten Baugebietsfläche GI von 10,0 m wird übernommen, jedoch ist es erforderlich, den Höhenbezugspunkt, auf den sich dieses Maß bezieht zu ändern. Aufgrund der Geländetopografie mit ca. 10 m Höhenunterschied innerhalb des Baugebietes GI im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans wird als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die mittlere natürliche Geländehöhe der Gebäudeeckpunkte bestimmt. Die Straße am Bahndamm steigt von ca. 270 m ü. NHN im nördlichen Bereich auf eine Höhe von ca. 272,60 m ü. NHN an. Würde der bisherige Höhenbezugspunkt „Geländehöhe an der Grundstückszufahrt“ beibehalten, könnten Gebäude je nach späterer Lage der Zufahrt mit der Festsetzung OK = 10,0 m dann Gebäudehöhen von 280 bis 282,60 m ü. NHN erreichen. Da die Geländehöhe an der westlichen Baufeldgrenze aber im Bestand bereits zwischen 274 m ü. NHN und knapp 280 m ü. NHN beträgt, wäre die Errichtung von Gebäuden mit einem umfassenden Erdmassenabtrag verbunden. Ohne umfangreiche Erdarbeiten wäre die beabsichtigte gewerbliche Nutzung mit derart geringen Gebäudehöhen nicht realisierbar. Sowohl zur Minimierung des Aufwands für Erdarbeiten als auch zur besseren Einordnung der Gebäude durch Staffelung entsprechend der Geländetopografie wird der geänderte Höhenbezugspunkt als geeignet angesehen. Der Nachweis erfolgt auf Basis der Gelände Vermessung im Rahmen des Bauantrags bzw. der Bauanzeige.

Die Höhenfestsetzung von maximal 45 m über Geländehöhe für einen Werbepylon ist ebenfalls topografisch bedingt, damit dieser seine Werbefunktion auch gegenüber Nutzern des angrenzenden Straßennetzes erfüllen kann. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile wie Antennen etc. sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen, da sie keine landschaftsbildrelevante Wirkung haben und damit kein Regelungsbedarf besteht.

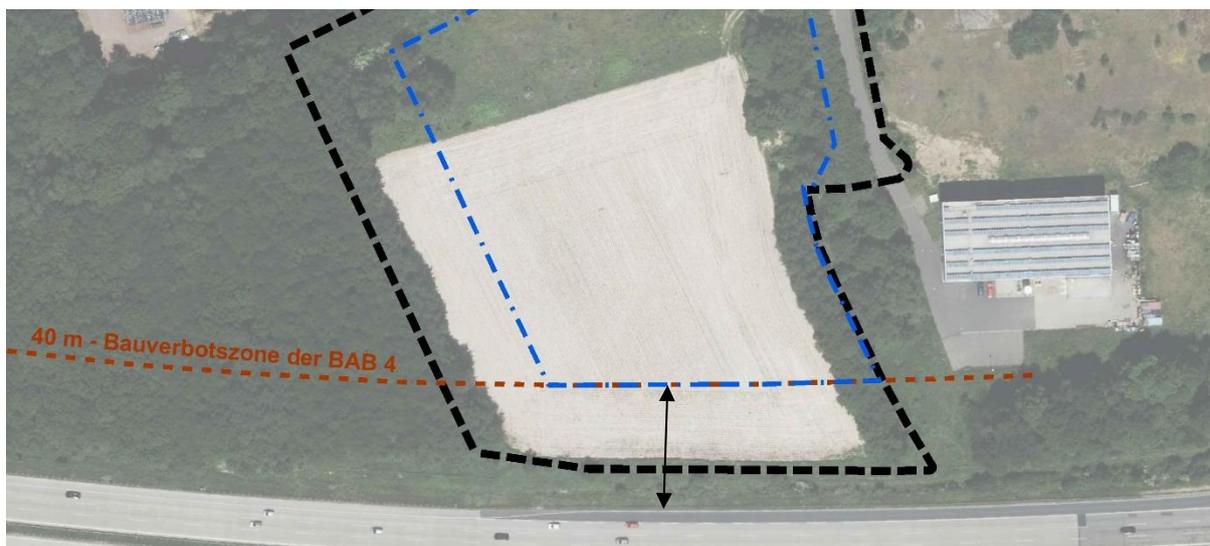
Die GRZ wird mit der nach BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, da keine Gründe für eine Einschränkung vorliegen. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung kann insgesamt auch unter Berücksichtigung des Waldabstandes und des Anbauverbots gegenüber der Autobahn ausgeschöpft werden, da Teile dieser Abstandsflächen sowieso als öffentliche Grünflächen und nicht als Baugebiet festgesetzt sind ($2,06 \text{ ha Baugebiet GI} \times \text{GRZ } 0,8 = 1,65 \text{ ha}$; Größe Baufenster: 1,67 ha)

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise werden in Anlehnung an die vorhandenen Baukörperkubaturen im Gewerbegebiet getroffen. Da die Baukörperlängen in der Regel produktionstechnisch bedingt sind, wird auf eine absolute Längenbegrenzung verzichtet.

Die Lage und Größe des Baufensters ist durch Baugrenzen festgesetzt. Um Bauherren die größtmögliche Flexibilität zu sichern, wurde nur ein zusammenhängendes Baufenster von ca. 1,7 ha Größe festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen ergibt sich

- im Süden durch die Anbauverbotszone von 40 m ggü. dem äußeren Fahrbahnrand der BAB 4
- im Westen durch den 30 m – Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- im Norden durch die Lage der gehölzbestandenen Böschung des nördlich gelegenen RRB



40 m -Anbauverbotszone ggü. der BAB 4

8.5 Verkehrsflächen

Gemäß § 39 Abs. des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) ersetzen Bebauungspläne die Planfeststellung des Straßenbauvorhabens. Im Fall der 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen hat der Freistaat Sachsen (vertreten durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr) als Straßenbaulasträger der S 177 der Gemeinde Klipphausen die Aufstellung eines die Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans für den Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm übertragen, da durch die beabsichtigte Erweiterung der gewerblichen Nutzung ein paralleler Umbau des Knotenpunktes erforderlich ist.

Der Straßenausbaubereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den angrenzenden Flächen, soweit diese keine Verkehrsflächen sind, abgegrenzt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst neben der eigentlichen Fahrbahn auch den fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg, die offenen Entwässerungsmulden zur Straßenentwässerung sowie die begrünten Randstreifen und Böschungen. Um die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche insbesondere im Knotenpunktbereich nachvollziehbar zu machen, wurden die geplante Linienführung der Fahrbahn sowie die Nebenanlagen als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Planzeichnung aufgenommen.

Ein durch das Straßenbauvorhaben verursachter städtebaulicher Neuordnungsbedarf für Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Gewerbepark I Klipphausen ergibt sich insoweit, als dass Teile des Baugebietes GI auf Flst. 511/7 Gemarkung Klipphausen im Bereich der Straßenausbaumaßnahme liegen und daher als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Baugrenze ist hiervon nicht betroffen.

Das für die Straßenentwässerung erforderliche Regenrückhaltebecken wird als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt (s.u.).

Zusätzlich zum Straßenausbauvorhaben im Bereich des Knotenpunktes S 177 / Am Bahndamm ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die innere Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich, da die Straße am Bahndamm momentan nur als Stichstraße geringer Breite ohne Wendemöglichkeit ausgebildet ist. Der Bebauungsplan setzt daher unmittelbar südlich auszubauenden Knotenpunktes eine Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Baugebietes unter Einbeziehung der Straßen- und Gehwegflächen der Straße Am Bahndamm fest. Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite von 10 m erlaubt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung eine ausreichende Dimensionierung auf Grundlage der RAS 06 (2006).

Die Erschließungsstraße wird mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge abgeschlossen. Die öffentliche Erschließung ist damit gewährleistet. Für den gewerblichen Fahrverkehr sind entsprechend der Anforderungen des jeweiligen Unternehmens Wendemöglichkeiten auf dem Baugrundstück vorzusehen; prinzipiell ist hierfür ausreichend Platz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden.

Der vorhandene Geh- und Radweg auf dem ehemaligen Bahndamm ist entsprechend der Bestandsnutzung einschließlich unbefestigter Nebenflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh-/Radweg festgesetzt, da er als eigenständige Verkehrsanlage unabhängig von der Verkehrsfläche der S 177 und ihrer Nebenanlagen zu betrachten ist.

8.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Beide im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen der öffentlichen Versorgung, wobei sie funktional einerseits dem Gewerbepark und andererseits der Straßenentwässerung der Staatsstraße zugeordnet sind.

Grundlage der Flächenfestsetzungen sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zum Umbau des Regenrückhaltebeckens Nähe Försterbach des IB Frank GmbH, 2016 für das Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet sowie der Vorentwurf zur Verkehrserschließung Erweiterung Gewerbepark I Klipphausen, Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm.

8.7 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Die Führung der unterirdischen Versorgungsleitungen zur Regenwasserableitung aus den beiden RRB ist ebenfalls auf Grundlage der Fachplanungen festgesetzt. Sofern sie außerhalb der Verkehrsflächen bzw. Flächen für die Ver- und Entsorgung liegen, wird ihr Verlauf durch das festgesetzte Leitungsrecht (s.u.) gesichert.

8.8 Wasserflächen

Gemäß der vorliegenden Fachplanungen zum Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm sowie zum Umbau des Regenrückhaltebeckens Nähe Försterbach soll der Auslauf beider Regenrückhaltebecken (RRB 1 und 2) als offener Graben zum Försterbach hergestellt werden. In der Planzeichnung wird dieser Absicht mit der Festsetzung als Wasserfläche Rechnung getragen.

8.9 Grünflächen / Flächen für die Landwirtschaft

Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die der baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht als Flächen für die Erschließungsanlagen benötigt werden, sind mit Ausnahme der weiterhin in Bewirtschaftung verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft im Bebauungsplan als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert und dienen damit der Vermeidung bzw. der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Änderung des Bebauungsplans verursacht und durch die öffentliche Hand (Gemeinde für den Bereich der Bauflächenerweiterung des Gewerbeparks; Straßenbaulastträger für den Bereich des Knotenpunktumbaus S 177 / Am Bahndamm) ausgeglichen werden.

Die festgesetzte Maßnahmefläche M 4 ist für die Aufhängung von Fledermaus- und Nistkästen im vorhandenen Altbaumbestand vorgesehen. Da sich dadurch die bisherige (private) Grünflächennutzung nicht ändert, erfolgte die Festsetzung als private Grünfläche.

Freiflächen ohne diese Maßnahmeziele sind entsprechend der Bestandsnutzung als private Grünfläche (ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung) bzw. als Flächen für die Landwirtschaft (bei landwirtschaftlicher Nutzung) festgesetzt, teilweise in Überlagerung mit den oben erläuterten Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten bzw. mit der für die Regenwasserableitung notwendigen Fläche für Aufschüttungen (s.u.).

8.10 Flächen für Aufschüttungen

Zur Herstellung der notwendigen Mindestüberdeckung der Regenwasserleitungen des RRB 1 und des RRB 2 zum Försterbach sind Aufschüttung im festgesetzten Bereich des Plangebietes unumgänglich. Grundlage für die Flächenabgrenzung ist die vorliegende Fachplanung.

8.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutz

Das Naturschutzrecht enthält bindende Vorgaben zum Artenschutz, die auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten sind. Zum Bebauungsplan wurde daher ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Mit den darin abgeleiteten 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 (Maßnahmen M 6, M 9, M 10).

Das gleiche gilt für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotenpunktes S 177 / Am Bahndamm erforderlich sind. Für das Straßenbauvorhaben „Verkehrerschließung Erweiterung Gewerbepark I Klipphausen, Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm“ liegt ein separater Artenschutzfachbeitrag vor. Da die geplanten Fledermaus-Kollisionschutzzäune und die stationäre Amphibienschutzanlage auf künftigem Straßenland liegen, werden auch die hierfür erforderlichen Flächen in die Verkehrsflächenfestsetzung einbezogen. Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert damit die Verkehrsflächenfestsetzung (Maßnahmen M 1 bis M 4).

Eingriffsregelung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen werden Flächen überplant, die für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen rechtlich gesichert waren. Die durch die Überplanung entfallenden Ausgleichsmaßnahmen müssen an anderer Stelle in Verbindung mit dem zusätzlichen Eingriffsumfang durch Versiegelung und Überbauung umgesetzt werden. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleiben nur im westlichen und südlichen Randbereich des neuen Baugebietes GI. Gegenüber der im rechtskräftigen B-Plan hier vorgesehenen Anlage von Extensivgrünland und Laubmischwald ergibt sich jedoch eine Änderung im Maßnahmenkonzept aus folgenden Gründen:

- Im Westen des Änderungsbereiches ist ein ca. 10 m breiter Streifen des Plangebiets von Baumkronen des angrenzenden Waldbestandes überdeckt. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Kronen- und Wurzelbereich wird diese Fläche nicht dem Baugebiet GI zugeordnet, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zum Schutz des Waldbestandes ist die Anlage eines Saums aus Sträuchern vorgesehen (Maßnahme M 7). Das Aufwachsen von Waldbäumen innerhalb der Maßnahmeffläche muss jedoch unterbunden werden, damit dauerhaft der gesetzliche Waldabstand von 30 m zur festgesetzten Baugrenze eingehalten bleibt. Diesem Gehölzsaum vorgelagert ist eine Fläche zur Errichtung von Amphibiensperreinrichtungen im Randbereich der Baufläche GI, um ein Hereinwandern von Tieren, die ggf. aus dem westlich angrenzenden Wald als Landlebensraum zum Gewässer des RRB 2 wandern, zu verhindern (Maßnahme M 9).
- Im Süden des Änderungsbereiches würde die bisher vorgesehene Aufforstung zur einer Einschränkung der Grundstücksnutzung infolge des gesetzlichen Waldabstandes führen, die einer Verwirklichung der Planungsziele widerspricht. Daher soll an dieser Stelle lediglich ein lineares Feldgehölz mit breitem Saumstreifen angelegt werden. Sowohl von der Wirkung auf das Landschaftsbild als auch vom Biotopwert her kann dieses Feldgehölz der ursprünglich geplanten Aufforstung gleichgesetzt werden. Die Breite der Maßnahmeffläche berücksichtigt den Hinweis des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, dass ein achtstreifiger Ausbau der BAB 4 geplant ist. Die im Fernstraßengesetz enthaltene 40 m -Bauverbotszone ist in dem benannten Planbereich deshalb von jeglicher Bebauung, auch Flächenbefestigungen für z.B. Kfz-Stellplätze oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, freizuhalten. Dem wird mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche Rechnung getragen (Maßnahme M 8). Auf der dem Baugebiet zugewandten Seite der Grünfläche ist ebenfalls eine Amphibiensperreinrichtungen vorzusehen, sofern nicht nachweislich hierfür kein Erfordernis besteht (Maßnahme M 9).

Der weitere Kompensationsbedarf für die Inanspruchnahme der bisher festgesetzten Kompensationsflächen wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Die Flächen werden planungsrechtlich im Ausgleichsbauungsplan Teil A.2 und A.3 gesichert (Maßnahmen M 12 und M 13).

Zusätzlich ergibt sich ein Kompensationserfordernis aus dem Straßenbauvorhaben „Verkehrerschließung Erweiterung Gewerbepark I Klipphausen, Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm“. Dieses wird wegen der anderen Rechtsfolgen gemäß BNatSchG getrennt betrachtet. Grundlage für die Eingriffsermittlung und der Maßnahmeplanung bildet der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Straßenbauvorhaben, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Umweltbericht eingeflossen sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird favorisiert, neben den artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen die Herstellung einer stationären Amphibienschutzanlage mit Durchlässen in Höhe der Kummerteiche als Kompensationsmaßnahme für das Vorhaben heranzuziehen (Maßnahme M 5).

Bodenschutz

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Zur Minimierung des Eingriffs sind Vorgaben zur Befestigung der Stellplätze (Maßnahmen M 11) festgesetzt und Hinweise zum bauzeitlichen Umgang mit dem Boden in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

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

In der Regel werden Anlagen und Leitungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung in den öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Für die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Träger der Entsorgungsanlagen bei deren Führung über Privatgrundstücke bereitet hingegen der Bebauungsplan die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor. Im Rahmen der 6. Änderung betrifft das die Gemeinde

Klipphausen als Träger der kommunalen Regenwasseranlagen des Gewerbeparks Klipphausen (wobei die Leitungsverlegung mit einem partiellen Geländeauftrag verbunden ist, um die notwendigen Überdeckungshöhen im derzeitigen Böschungsbereich zu erreichen) sowie den Freistaat Sachsen als Baulastträger für die Entwässerungsanlagen der S 177. Beide Regenwasserableitungen werden östlich der Kummerteiche mit einer gemeinsamen Einleitstelle in den Försterbach eingebunden.

Darüber hinaus liegen mehrere Bestandsver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Schmutz- und Regenwasser) in der Straße Am Bahndamm an. Im Nordosten des geplanten Baugebietes GI tangieren diese Leitungen das Baugrundstück. Zur Sicherung des Leitungsverlaufes ist auf der Baufäche GI in diesem Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Um die Erreichbarkeit der am Försterbach gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Anlage und Unterhaltungspflege zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers (GFR1) festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht beinhaltet explizit keine Anlage von Wegen, da der geringe Unterhaltungsturnus durch ein Befahren des Grünlandes gesichert werden kann.

Den Eigentümern und Nutzern des Gartengrundstücks an den Kummerteichen wird ein Zufahrtsrecht (GFR2) über die neu anzulegende Zufahrt zum Regenrückhaltebecken der Staatsstraße eingeräumt. Dieses bindet direkt an den vorhandenen Betonweg auf dem Teichgrundstück 505 an.

8.13 Pflanzgebote / Erhaltung Einzelbaum

Die festgesetzten Pflanzgebote entsprechen den bestehenden Vorschriften für sämtliche Bauflächen im Gewerbepark Klipphausen und dienen der Sicherung eines Mindestmaßes an Gliederung, Durchgrünung bzw. Eingrünung der Bauflächen.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist der Einzelbaum an der nordöstlichen Ecke der neuen Baugebietsfläche GI zu erhalten. Aufgrund der Randlage im Baugebiet in Nachbarschaft zum naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken RRB 2 ist die Erhaltung städtebaulich vertretbar, sie steht dem beabsichtigten Nutzungszweck des Industriegebietes nicht entgegen.

8.14 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Grundstücke öffentlich-rechtlich geregelt.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den ausgleichspflichtigen Grundstücken erfolgt durch textliche Festsetzung. Dies ist erforderlich, weil mit der Zuordnung auch deren Umfang bzw. der Verteilungsmaßstab festgesetzt werden muss. Im vorliegenden Fall ist der Kompensationsumfang deutlich größer als für das vorliegende Vorhaben erforderlich. Das resultiert aus dem Umstand, dass die für das gesamte Straßenbauvorhaben "A 4 – Umbau AS Wilsdruff" erforderlichen Kompensationsmaßnahmen fast ausschließlich in dem Teil des Planungsvorhabens vorgesehen sind, der nun Bestandteil des B-Plans werden soll.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan "zu viel" veranschlagten Maßnahmen in einem folgenden Planfeststellungsverfahren entsprechend der Planung des LASuV angerechnet werden können. Das gleiche gilt für die im B-Plan festgesetzten Flächen für die Aufhängung von Nistkästen und Ersatzquartieren (Maßnahme M 4).

Eine nur nachrichtliche Ausweisung der überschüssigen Anteile der Kompensationsmaßnahme M 5 - Einbau einer stationären Amphibienschutzanlage im Bereich der Kummerteiche ist nicht möglich, da das Baurecht für diese insgesamt über den Bebauungsplan hergestellt werden muss. Dies begründet sich einerseits in ihrer Lage, die sich vollständig im Bereich des Straßenbauvorhabens „Verkehrerschließung Erweiterung Gewerbepark I Klipphausen - Umbau Knotenpunkt S 177 / Am Bahndamm“ befindet, so dass eine Umsetzung von zunächst nur 50 % der Maßnahme einen späteren Wiedereingriff in den fertig gestellten Straßenabschnitt darstellen würde, andererseits durch die Anforderungen hinsichtlich der Funktionalität, die nicht gegeben wäre wenn nur ein Teil des Wanderkorridors mit einer stationären Amphibienschutzanlage versehen wird – damit bliebe die Notwendigkeit der mobilen Schutzzäune und des Umtragens bis zur vollständigen Realisierung der Maßnahme weiterhin erhalten, wodurch der Maßnahmезweck nicht erreicht wird.

8.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die auf Grundlage des rechtswirksamen B-Plans im gesamten Gewerbegebiet anzuwenden sind, werden für die neue Baugebietsfläche GI übernommen.

Ergänzend wird in Anwendung des § 89 SächsBO die äußere Gestaltung des Werbepylons geregelt, da dieser aufgrund der festgesetzten zulässigen Höhe weithin sichtbar ist.

9 KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark I Klipphausen“ enthält die Kennzeichnung der vorhandenen Altlagerung „Am Splittwerk“ (Nr. 80100024 im Sächsischen Altlastenkataster) sowie Hinweise bezüglich:

- Straßenrecht
- Abwasserbehandlung gemäß der kommunalen Abwassersatzung
- Meldepflicht von Bodenfunden
- Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen
- Hinweis zur Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- Hinweis zur natürlichen Radioaktivität
- Mindestabstände ggü. Versorgungsleitungen
- Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- Natur- und Artenschutz.

10 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	5,90 ha
davon:	
öffentliche und private Grünflächen	1,38 ha
Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1,35 ha
Fläche für Regenwasserrückhaltung	0,94 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,15 ha
Wasserfläche	0,02 ha
Nettobauland GI	2,06 ha

11 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

11.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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).

11.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Klipphausen geschaffen. Sowohl auf den bereits festgesetzten, aber bislang unbebauten Teilflächen östlich der Straße Am Bahndamm als auch auf den ergänzten Bauflächen GI westlich der Straße Am Bahndamm wird durch die Planänderung die Ansiedlung von Unternehmen und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze vorbereitet. Unter Berücksichtigung, dass die Flächen bisher für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen waren, ergeben sich am Standort keine

nachteiligen Auswirkungen für die Landwirtschaft. Bei der Standortwahl der neuen Kompensationsflächen wurde vorrangig auf Maßnahmen zurückgegriffen, die eine Inanspruchnahme von Ackerland vermeiden.

> keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

11.3 Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation

Zur qualitativen Sicherung der äußeren Erschließung ist der Umbau des Knotenpunktes Staatsstraße S 177 / Straße Am Bahndamm Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Vorgesehen ist ein regelkonformer Ausbau der vorhandenen südlichen Anbindung des Gewerbeparks Klipphausen.

> keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse

11.4 Auswirkungen auf die technischen Medien

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans ist vor allem die Regenwasserentsorgung von Relevanz.

Durch die zusätzliche Schaffung von gewerblichen Bauflächen müssen neue Rückhaltekapazitäten im vorhandenen RRB des Gewerbegebietes geschaffen werden. Hierzu liegt ein Entwässerungskonzept des IB Frank vor, das in die B-Plan-Änderung übernommen worden ist.

Die Staatsstraße S 177 besitzt derzeit keine geordnete Straßenentwässerung. Mit dem Umbau den Knotens S 177 / Am Bahndamm ist deren Errichtung vorgesehen, wobei das gesammelte Straßenoberflächenwasser über das östlich der S 177 geplante Regenrückhaltebecken in die Vorflut abgeleitet wird. Hierzu liegt ein Entwässerungskonzept des IB VKT vor, das ebenfalls in die B-Plan-Änderung übernommen worden ist.

Auf die übrigen technischen Medien hat die Planänderung keine Auswirkungen. Im Rahmen des Knotenpunktumbaus ist eine teilweise Verlegung des vorhandenen Leitungsbestandes in den neuen Straßenraum erforderlich. Nachteilige Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Die Baugebietserweiterung GI ist über das östlich angrenzende Bestandsbaugebiet erschlossen.

> keine negativen Auswirkungen auf die technischen Medien

11.5 Umsetzung /Realisierung

Die Umsetzung des Änderungsbebauungsplans ist erst nach Realisierung des Knotenpunktumbaus S 177 / Am Bahndamm möglich. Voraussetzung hierfür ist eine zwischen dem Baulastträger der Staatsstraße, d.h. dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr als Vertreter des Freistaates Sachsen und der Gemeinde Klipphausen abzuschließende Kreuzungsvereinbarung.

Ebenso ist der zeitlich vorangestellte Umbau des Regenrückhaltebeckens im Gewerbegebiet als Voraussetzung für neue Gewerbeansiedlungen notwendig.

Um die volle Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen rechtzeitig vor Beginn des Eingriffs umzusetzen. Das betrifft im Einzelnen:

- die Gehölzpflanzung mit Leitfunktion für Fledermäuse (Maßnahme M 2): spätestens 1 Jahr vor Verkehrsfreigabe
- Die Errichtung von Amphibiensperreinrichtungen im Randbereich der Baufläche GI (Maßnahme M 9): 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.
- Gehölzpflanzungen als Ausweichhabitat für Halboffenlandarten (Maßnahme M 12): spätestens in der Pflanzperiode vor Eingriff in die bestehenden Habitatflächen, d.h. vor Beginn der Baufeldfreimachung auf Flurstück 169 g oder 169 h Gemarkung Klipphausen

Gemäß den Regelungen im Ursprungsbebauungsplan sind die nach der Eingriffsregelung notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer abschnittswisen Realisierung des Bauvorhabens ist jeweils der anteilige Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

Die Kompensationsflächen sind dauerhaft entsprechend des festgesetzten Maßnahmeziels zu pflegen. Die Funktion der Fledermaus- und Nistkästen ist über die Dauer von mindestens 10 Jahren zu gewährleisten.