

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“, 5. ÄNDERUNG

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG zur Satzung i.d.F. vom 25. September 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 30.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	3
2	Übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	5
2.3	Flächennutzungsplan	14
3	Örtliche Gegebenheiten	15
3.1	Lage des räumlichen Geltungsbereiches	15
3.2	Geländetopografie	15
3.3	Bestandsbeschreibung des Plangebietes	16
3.4	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen	16
4	Städtebauliche Konzeption	18
5	Erschließungskonzeption	19
5.1	Verkehrerschließung	19
5.2	Ver- und Entsorgung	20
6	Grünordnerische Konzeption	22
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	23
7.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	25
7.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	26
7.5	Versorgungsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser	26
7.6	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen	26
7.7	Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind	27
7.8	Öffentliche Grünflächen	27
7.9	Waldfläche / Aufforstungsmaßnahme	27
7.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
7.11	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
7.12	Maßnahmen zum Klimaschutz	30
7.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
8	Kennzeichnungen	31
9	Hinweise	31
10	Flächenbilanz	31
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
11.1	Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung	31

11.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
11.3	Auswirkungen auf den Wald	32
11.4	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	32
11.5	Auswirkungen auf den Straßenverkehr.....	33
11.6	Auswirkungen auf die Landwirtschaft.....	33
11.7	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	33
11.8	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	34

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten.

Grundsätzlich besteht eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Klipphausen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde eine Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Gemeinde Klipphausen aufgrund der Auslastung in bestehenden Gewerbegebieten nur noch Restflächen anbieten kann. Diese Einschätzung wurde aktuell bereits im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen überprüft. Mit Stand 31.08.2021 wurde nachgewiesen, dass die ca. 150 ha vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet vollständig ausgelastet sind, da sich auch bisher unbebaute Parzellen als Reservefläche im Eigentum ansässiger Betriebe befinden und nicht für Ansiedlungen Dritter zur Verfügung stehen. Aussagen zur Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet sowie eine gemeindeübergreifende Standortprüfung ergänzen die Bedarfsbegründung der 4. FNP-Änderung und gelten gleichermaßen für die 6. FNP-Änderung, die im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ durchgeführt wird.

Die seit Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte positive wirtschaftliche Entwicklung erfordert jedoch nunmehr im Jahr 2021 ein planerisches Handeln der Gemeinde Klipphausen, um für die Sicherung vorhandener und Schaffung weiterer Arbeitsplätze Vorsorge zu tragen, so dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ bereits ein erster Schritt in dieser Richtung eingeleitet wurde. Sowohl der Umfang der Bauflächenausweisung am Standort Röhrsdorf von ca. 2,0 ha als auch die bestehenden Einschränkungen durch schutzbedürftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft, die auf ca. 1/3 der gewerblichen Baufläche nur die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zulassen, sind jedoch nicht geeignet, um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Klipphausen insgesamt zu decken. Neben dem Unternehmen Sächsische Haustechnik GmbH, das seit 2014 die Flächenentwicklung für seine Standorterweiterung am Unternehmenssitz Klipphausen benötigt, gibt es aktuelle umfangreiche weitere Nachfragen sowohl bei der Gemeinde Klipphausen als auch bei der Wirtschaftsförderung des Landkreises Meißen, die weder auf den bestehenden Gewerbeflächen noch am neuen Gewerbestandort ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf bedient werden können.

Für die Bedienung dieser Nachfragen kommt aus Sicht der Gemeinde Klipphausen nur die Erweiterung des seit den 1990er Jahren etablierten Gewerbeparks Klipphausen in Betracht, da dieses eine besondere Standortgunst durch die Nähe der Bundesautobahn A 4 aufweist.

Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2016 für die damals beabsichtigte Erweiterung der im Gewerbegebiet ansässigen Sächsischen Haustechnik GmbH in Vorbereitung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ ein Zielabweichungsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen durchgeführt und die Zielabweichung von der regionalplanerischen Ausweisung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 für eine Fläche von 14,3 ha zugelassen¹.

¹ Landesdirektion Sachsen, Zulassungsbescheid Zielabweichung vom 01.02.2016

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen wurde im Zusammenhang mit dem Zielabweichungsverfahren für die Firmenerweiterung der Sächsischen Haustechnik GmbH nur diese Erweiterungsfläche in unmittelbarem Anschluss an den Gewerbepark Klipphausen dargestellt. Auf weitere planerische Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan im Sinne einer Angebotsplanung wurde damals verzichtet, da keine geeigneten Standorte ohne konkurrierende Flächennutzung verfügbar waren.

Aufgrund des bestehenden Anbauverbotes an die Staatsstraße S 177 müssen die neu zu entwickelnden Gewerbeflächen über die vorhandenen Ferngastrassen hinweg an die bestehende innere Erschließung des Gewerbeparks Klipphausen angebunden werden. Eine neue Erschließungsstraße oder Grundstückszufahrten von der S 177 sind unzulässig. Aufgrund dieses erhöhten Erschließungsaufwandes wurde die mit der Zielabweichung vorbereitete Planänderung bisher nicht weiterverfolgt. Mit dem Inkrafttreten der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 wurde jedoch die Vorrangausweisung Landwirtschaft für den gesamten Bereich zwischen bestehendem Gewerbepark, Staatsstraße S 177, Autobahn BAB 4 und Ortslage Sora zurückgenommen, um der Gemeinde Klipphausen an dieser Stelle die Möglichkeit für die Aufstellung kommunaler Bauleitplanungen zu geben.

Unter angemessener Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange besteht das städtebauliche Ziel der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Klipphausen“ darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die perspektivische Eigenentwicklung von Gewerbebetrieben unter Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der damit verbundenen Umweltbelange zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wurde vom Gemeinderat Klipphausen bereits am 05.08.2014 gefasst.

2 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

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

Der Gemeinde Klipphausen ist weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge eine zentralörtliche Funktion oder eine besondere Gemeindefunktion zugewiesen worden. Entsprechend Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 hat sich die künftige gewerbliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde dementsprechend grundsätzlich an der Eigenentwicklung, die sich aus den Ansprüchen ortsgemessener Gewerbebetriebe ergibt, zu orientieren.

Entsprechend Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei Kompensationsmaßnahmen soll vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist am 17.09.2020 wirksam geworden. Mit Urteil vom 11.05.2023 hat das OVG Bautzen (Az. 1 C 72/20) die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 vom 24.06.2019 in der Fassung des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 30.06.2020 insoweit für unwirksam erklärt, als Kapitel 5.1.1. der Satzung Vorrang- und Eignungsgebiet für Windenergienutzung ausweist. Mit den Normenkontrollurteilen des OVG Bautzen vom 23.11.2023 (OVG 1 C 74/21, OVG 1 C 75/21 und OVG 1 C 76/21) wurden die Kapitel 4 – Freiraumentwicklung und 5.2 – Wasserversorgung des Regionalplans 2020 für unwirksam erklärt. Die Urteile sind rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine in der Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans enthaltenen Festlegungen. Südlich benachbart befindet sich ein Vorranggebiet Trasse Ausbau Straßenverkehr (BAB 4).

Seitens des Regionalen Planungsverbandes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ mitgeteilt, dass die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen steht².

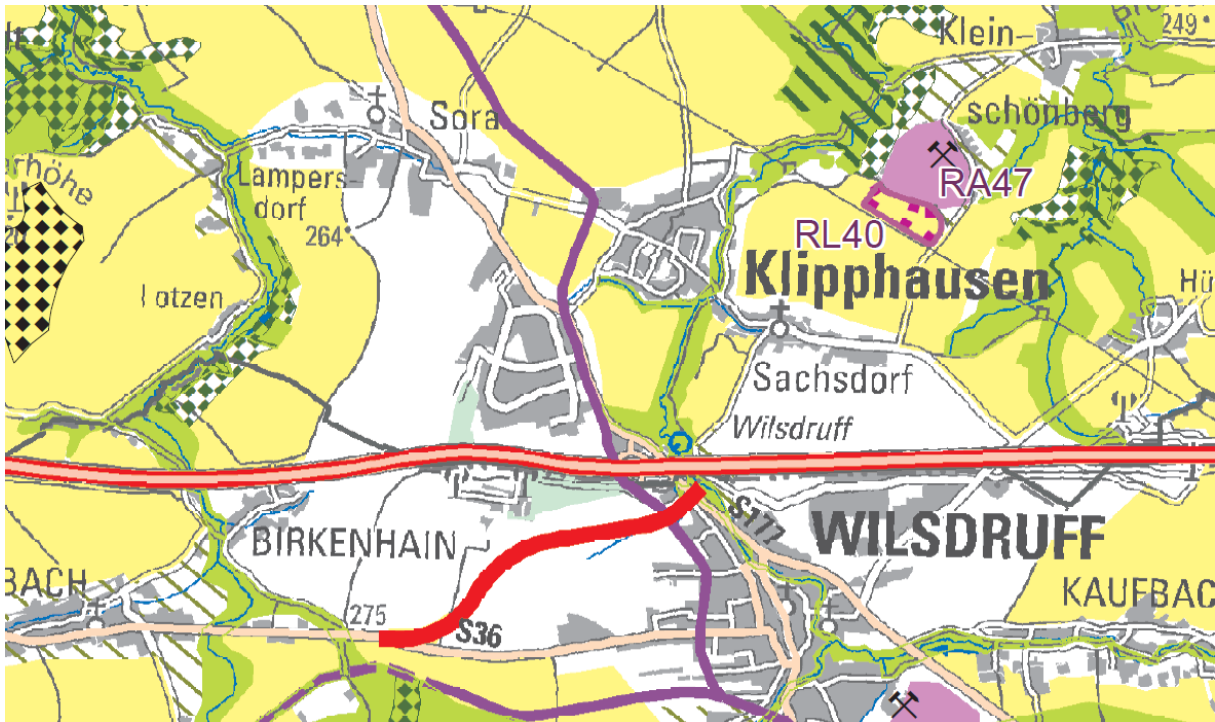


Abbildung 1: Auszug Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, Raumnutzungskarte

2.2 Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Mit dem Inkrafttreten der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 wurde die Vorrangausweisung Landwirtschaft für den gesamten Bereich zwischen bestehendem Gewerbepark, Staatsstraße S 177, Autobahn BAB 4 und Ortslage Sora zurückgenommen, um der Gemeinde Klipphausen an dieser Stelle die Möglichkeit für die Aufstellung kommunaler Bauleitplanungen zu geben.

Teile des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge als Vorbehaltsgebiet Schutz vorhandener Wald festgelegt. Für diese Flächen ist im Bebauungsplan eine Festsetzung als Fläche für Wald vorgesehen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde die Größe der beabsichtigten Erweiterung des Gewerbeparks gegenüber dem Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans deutlich reduziert, um der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der zulässigen Eigenentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gerecht zu werden.

Für nachfrageorientierte Entwicklung sollen gemäß Grundsatz 2.3.1.1 LEP 2013 in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planänderung Rechnung getragen, da der Gemeinde Klipphausen aktuell Anfragen ortsansässiger Unternehmen nach gewerblichen Bauflächen in folgendem Umfang vorliegen:

² Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, Stellungnahme vom 19.07.2022

Branche	Anfrage	Typ	Fläche
Handel (Sanitär-, Heiz-, Klima und Lufttechnik, Güterkraftverkehr)	25.05.21 16.05.23 bestätigt	Erweiterung	12 ha
Anlagenbau (Installation hochreiner Versorgungsanlagen)	08.06.21 28.02.23 bestätigt	Erweiterung	18,2 ha
Hallen für Handel und Dienstleistungsfirmen	31.01.22	Erweiterung	5 ha
Produktion von Blechteilen	09.07.21	Erweiterung	3 ha
Oberflächenbehandlung	Mündlich am 15.02.22	Standortwechsel und Erweiterung	(3 ha)
Handel- und Dienstleistung für Lebensmittel	Mündlich am 24.09.21	Standortwechsel und Erweiterung	(3 ha)
Gesamtflächenbedarf			38,2 ha + 6 ha

Diesen Bedarfen stehen entsprechend der nachfolgenden Auflistung aktuell keine Flächenpotenziale zur Verfügung.

Gewerbestandorte Gemeinde Klipphausen - Freie Flächen (Stand 31.08.2021)

Derzeit sind im Gebiet der Gemeinde Klipphausen **ca. 150 ha gewerbliche Bauflächen** vorhanden. Darüber hinaus sind gewerbliche Unternehmen auch innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig, sofern von diesen keine störenden Emissionen ausgehen.

Die Gewerbegebiete der Gemeinde Klipphausen sind gemäß der nachfolgenden Übersicht derzeit vollständig ausgelastet, da auch bisher unbebaute Parzellen als Reservefläche im Eigentum ansässiger Betriebe sind und nicht für Ansiedlungen Dritter zur Verfügung stehen.

Gewerbestandort Groitzsch, Rothschönberger Straße

- keine freien Flächen

Gewerbegebiet Klipphausen (siehe Lageplan)

Freie Fläche	Größe ca.	Eigentümer	geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	10.000 m ²	privat	Erweiterungsfläche für Nachfolger der Eickhoff Wind Power GmbH	0 m ²
2	22.000 m ²	privat	Erweiterungsfläche für Nachfolger der Eickhoff Wind Power GmbH	0 m ²
3	16.500 m ²	privat	Erweiterungsfläche für Ostec GmbH	0 m ²
4	25.000 m ²	privat	gekauft und entwickelt von TLC Gebäude und Fertigtechnik GmbH	0 m ²
5	7.000 m ²	privat	Erweiterungsfläche thoenes Dichtungstechnik GmbH	0 m ²
6	5.000 m ²	privat	Erweiterungsfläche thoenes Dichtungstechnik GmbH	0 m ²
7	20.000 m ²	privat	Erweiterungsfläche Freischlader FF Logistic GmbH, 2 neue Hallen bereits in Betrieb	0 m ²
8	8.000 m ²	privat	Baugenehmigung für Tankstelle mit Lkw-Stellplätzen liegt vor für HP Fünfte Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	0 m ²
gesamt	113.500 m ²			0 m ²

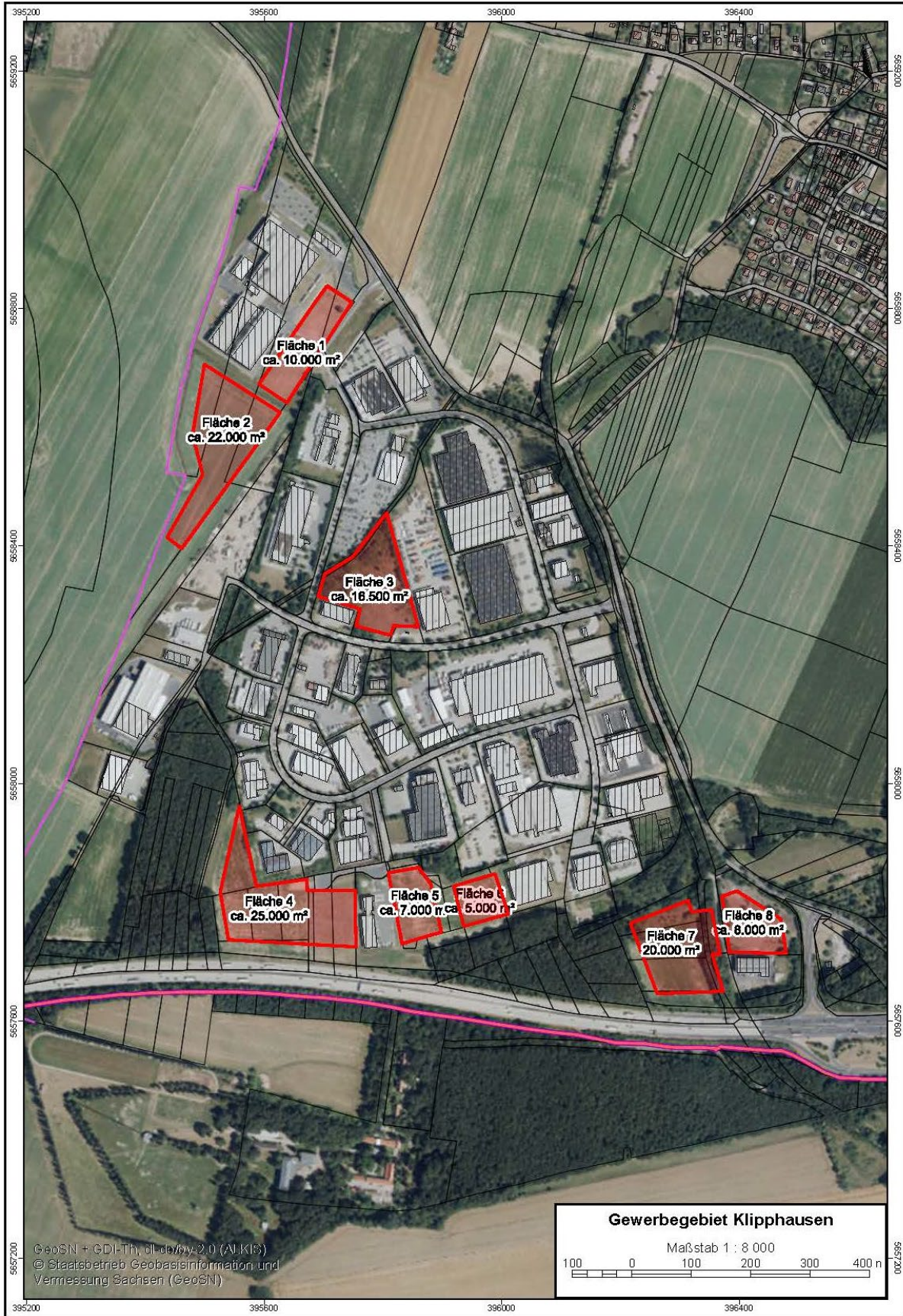


Abb. 1: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbepark Klipphausen

Gewerbestandort Munzig, Hauptstraße (siehe Lageplan)

Fläche	Größe ca.	Eigentümer	geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	5.000 m ²	privat	Neubau Lagerhalle Bituwell, Bauvorbescheid liegt vor	0 m ²
gesamt	5.000 m ²			0 m ²

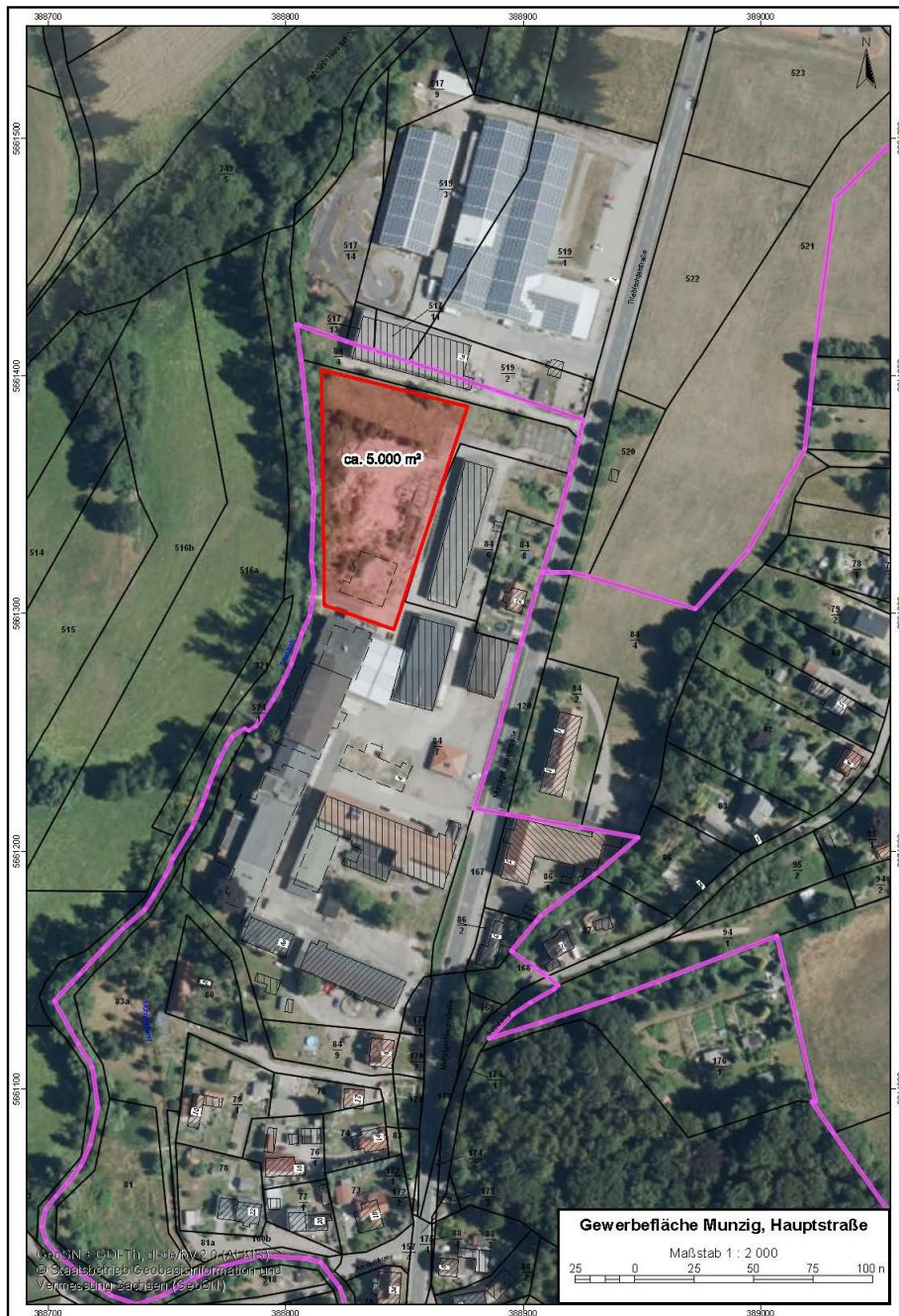


Abb. 2: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbestandort Munzig

Gewerbestandort Reichenbach, Reichenbacher Straße / Kirchweg

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Riemsdorf, Ullendorfer Straße

- keine freien Flächen

Gewerbegebiet Röhrsdorf (siehe Lageplan)

Fläche	Größe ca.	Eigentümer	geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	6.000 m ²	privat	Entwicklung einer Wäschesortieranlage in der Projektierung	0 m ²
2	12.000 m ²	privat	Neubau Lagerhalle Fa. Hauptvogel, Baugenehmigung liegt vor	0 m ²
gesamt	18.000 m ²			0 m ²

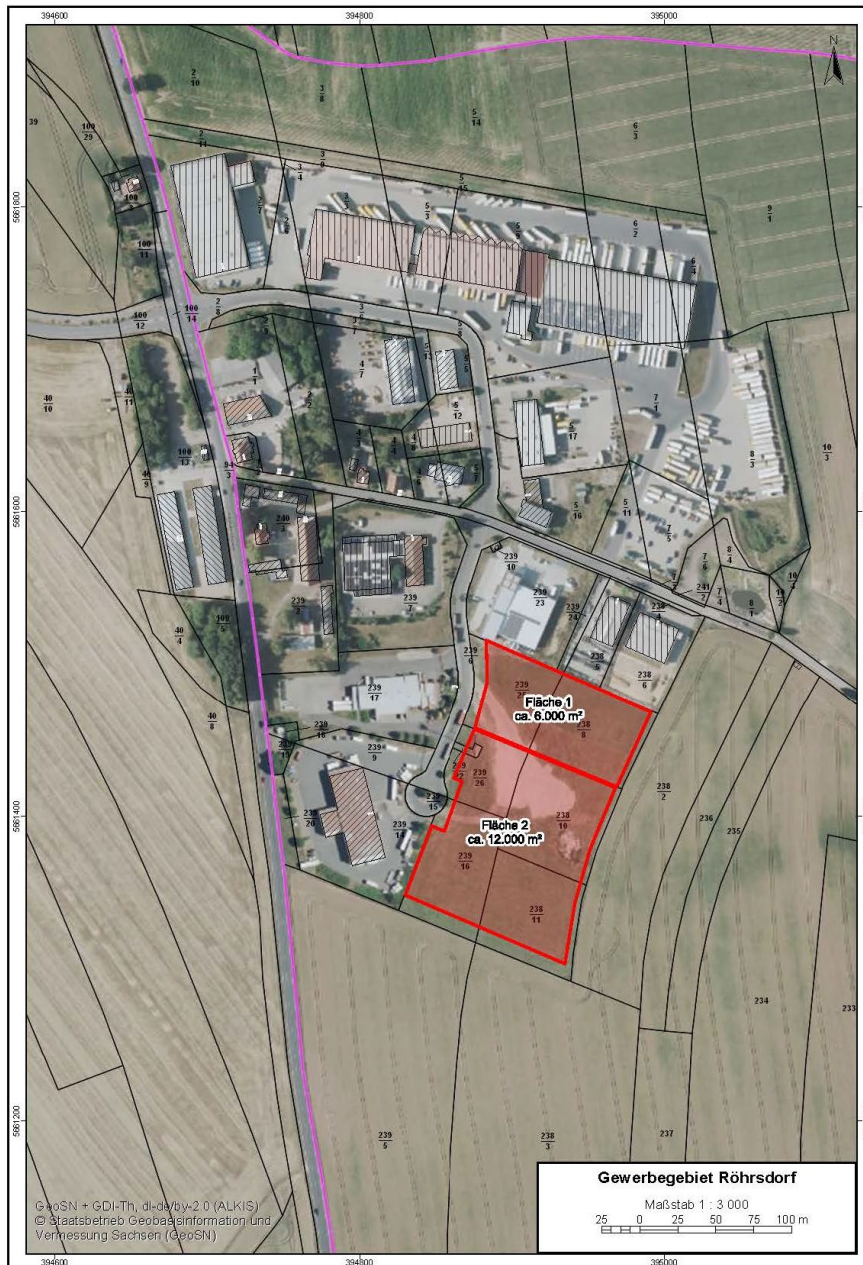


Abb. 3: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbegebiet Röhrsdorf

Gewerbestandort Roitzschen, Talstraße

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Sönitz, Militzer Straße

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Sora, Dorfstraße

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Tanneberg, Wilsdruffer Straße (siehe Lageplan)

Fläche	Größe ca.	Eigentümer	geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	1.000 m ²	privat	Lager- und Produktionshalle für Tischlerei, Baugenehmigung liegt vor	0 m ²
2	1.500 m ²	privat / Gemeinde	Verkehrsfläche	0 m ²
3	2.500 m ²	privat	Grünanlage, Verkehrsfläche	0 m ²
gesamt	5.000 m ²			0 m ²

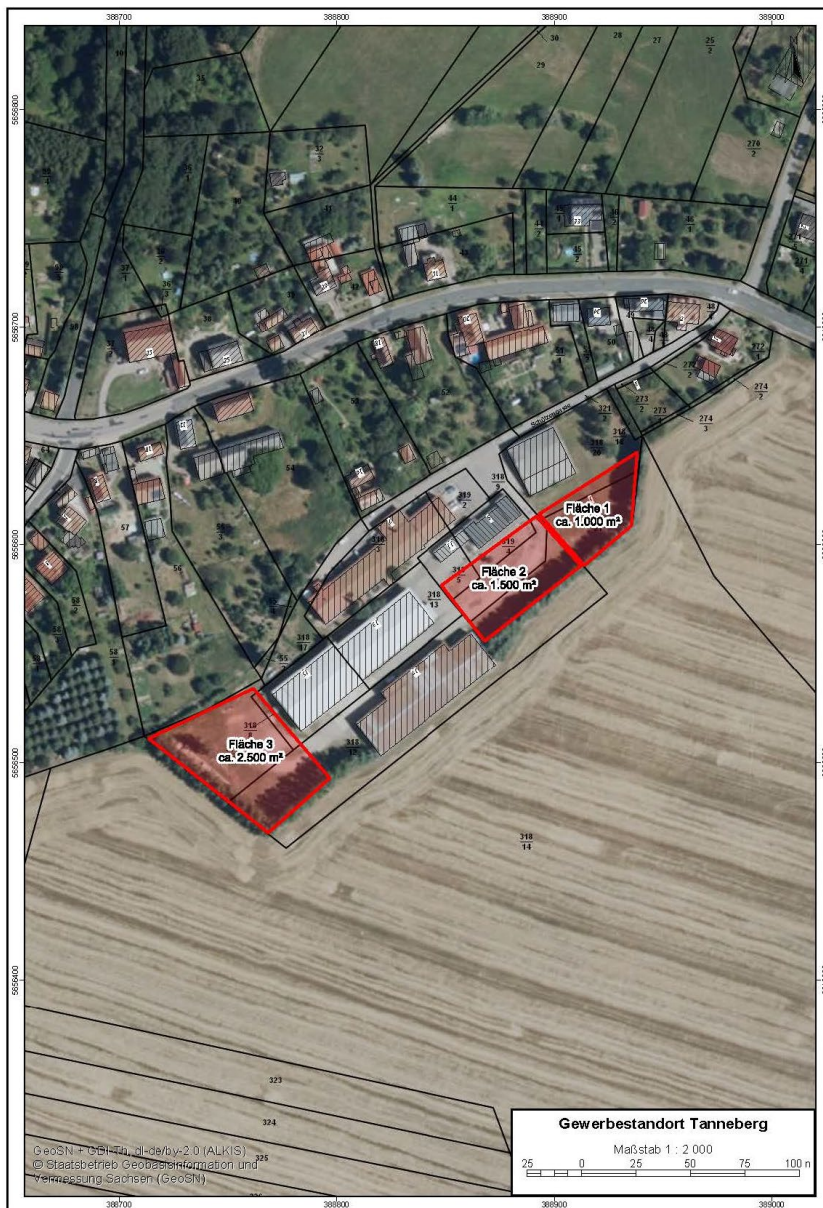


Abb. 4: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbeflächen Tanneberg

Gewerbestandort Ullendorf, Taubenheimer Straße

- keine freien Flächen,
- Eigentümer strebt nur Vermietung des vorhandenen Gebäudebestands an

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde darüber hinaus ein Teil der Fläche in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert, um mögliche Konflikte mit der zwischenzeitlich errichteten benachbarten Oberschule zu vermeiden.

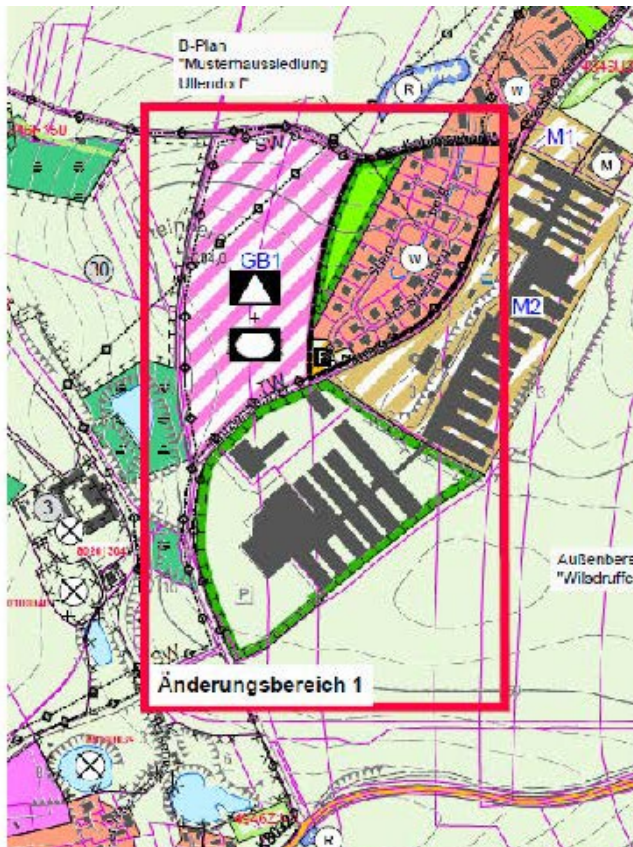


Bild. 5: Auszug 2. Änderung Flächennutzungsplan

Standortprüfung für Erweiterungsmöglichkeiten

Durch die vorhandene dichte Bebauung in den gewachsenen Ortslagen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe begrenzt. Insbesondere die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe aus den gewachsenen Ortslagen mit Expansionsmöglichkeiten und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze erfordern die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Die entsprechenden Gewerbebestände im Randbereich der Ortslagen (z.B. Groitzsch Rothschnöberger Straße, Munzig Hauptstraße; Roitzschen Talstraße, Riemsdorf Ullendorfer Straße) sind als Ausweichstandorte nicht geeignet, da diese nahezu vollständig ausgelastet sind (vgl. Tabelle 1). Außerdem sind für großflächige Erweiterungen und Ansiedlungen in den gewachsenen Ortslagen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale für Flächen des produzierenden Gewerbes vorhanden. Eine Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen kommt aus Gründen des Lärmschutzes benachbarter Nutzungen nicht in Betracht, da neben dem Gewerbelärm mit verstärktem Transportaufkommen zu rechnen wäre.

Der Erweiterungsbedarf kann daher nur über die Ausweisung neuer Gewerbeflächen gedeckt werden. Solche neuen Baugebiete sollen in Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Aufgrund des von Gewerbegebieten ausgehenden Störpotenzials kann die Anbindung nur an störungsunempfindliche Teile der Ortslagen (i.d.R. vorhandene Gewerbebestände) anschließen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet sind begrenzt, vor allem wegen konkurrierender Nutzungsinteressen mit der Landwirtschaft im Gemeindegebiet. Weite Teile des Gemeindegebietes von Klipphausen (ca. 80% der Gesamtfläche, insg. 8.890 ha) werden intensiv ackerbaulich genutzt. Diese sind aufgrund der hochwertigen

Böden im Regionalplan überwiegend als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen 2015 wurden daher gemäß der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landkreis Meißen, dem Regionalen Planungsverband und der Raumordnungsbehörde nur am Standort Klipphausen Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzung im FNP dargestellt.

Die seit Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte positive wirtschaftliche Entwicklung erfordert jedoch nunmehr im Jahr 2021 ein planerisches Handeln der Gemeinde Klipphausen, um für die Sicherung vorhandener und Schaffung weiterer Arbeitsplätze Vorsorge zu tragen, so dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ bereits ein erster Schritt in dieser Richtung eingeleitet wurde. Sowohl der Umfang der Bauflächenausweisung am Standort Ullendorf / Röhrsdorf von ca. 2,0 ha als auch die bestehenden Einschränkungen durch schutzbedürftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft, die auf ca. 1/3 der gewerblichen Baufläche nur die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zulassen, sind jedoch nicht geeignet, um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Klipphausen insgesamt zu decken. Neben dem Unternehmen Sächsische Haustechnik GmbH, das seit 2014 die Flächenentwicklung für seine Standorterweiterung am Unternehmenssitz Klipphausen benötigt, gibt es aktuelle umfangreiche weitere Nachfragen sowohl bei der Gemeinde Klipphausen als auch bei der Wirtschaftsförderung des Landkreises Meißen, die weder auf den bestehenden Gewerbeflächen noch am neuen Gewerbestandort ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf bedient werden können.

Für die Bedienung dieser Nachfragen kommt aus Sicht der Gemeinde Klipphausen nur die Erweiterung des seit den 1990er Jahren etablierten Gewerbeparks Klipphausen in Betracht, da dieses eine besondere Standortgunst durch die Nähe der Bundesautobahn A 4 aufweist. Der Standort Klipphausen befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Dresden und liegt durch die Autobahnanbindungen logistisch vorteilhaft für alle gewerblichen Nutzungen mit hohem Transportaufkommen. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Klipphausen stellt daher eine sinnvolle Ergänzung dar, da der Standort bereits technisch und verkehrlich erschlossen ist.

Antrag auf Zielabweichung

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zur Entwurfsfassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Landesdirektion Sachsen, Referat 34 Raumordnung ein Zielkonflikt mit dem Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 festgestellt (Stellungnahme vom 07.02.2023).

Im Ergebnis der Abwägung wurde der zweite Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit einem reduzierten Flächenumfang für die Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen am 25.07.2023 gebilligt und eine erneute Beteiligung durchgeführt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wird die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung vorbereitet, da der gewerblichen Bauflächenausweisung von insgesamt 35 ha gewerblichen Bauflächen ein aktueller Bedarf ortsansässiger Unternehmen von 38 bis 44 ha gegenübersteht.

Trotz der Reduzierung der gewerblichen Bauflächen wurde mit der Stellungnahme der LDS vom 5. September 2023 erneut ein Zielkonflikt zu Ziel 2.2.1.6 des LEP festgestellt.

Auf Basis des § 20 Abs. 4 SächsLPlIG stellte die Gemeinde Klipphausen daraufhin mit Schreiben vom 20.09.2023 einen Antrag auf Zielabweichung an das Landratsamt Meißen, entsprechende Unterlagen wurden mit Schreiben vom 17.11.2023 nachgereicht. Hierzu wurde mit Schreiben vom 05. Januar 2024 das Einvernehmen der Landesdirektion Sachsen gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 erteilt. Dabei wurde folgende raumordnerische Bewertung vorgenommen:

„Von Zielen der Raumordnung kann gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 ROG abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.“

Für die Beurteilung der Vertretbarkeit der Zielabweichung kommt es darauf an, ob die Planbarkeit unter den raumordnerischen Rahmenbedingungen gegeben wäre. „Die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG ist raumordnerisch vertretbar, soweit das Vorhaben im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung beschritten worden wäre“ (BVerwG, Beschluss vom 12. Juli 2018 – 7 B 15/17 –, Rn 13).

Im vorliegenden Fall hätte mit der regionalplanerischen Festlegung „besondere Gemeindefunktion Gewerbe“ für Klipphausen raumordnerische Rahmenbedingungen geschaffen werden können, die eine im Vergleich zur gegenwärtigen Situation dynamischere Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde ermöglichen und die funktionale Arbeitsteilung in der Region planerisch unterstützen würden.

Aus Sicht der Raumordnungsbehörde wäre die Festlegung der besondere Gemeinde-funktion Gewerbe im Fall Klipphausens aufgrund der bereits in der Gemeinde ansässigen und regional bedeutsamen Gewerbebetriebe berechtigt gewesen. Dies führt zu der Einschätzung, dass die Planbarkeit des Vorhabens unter den raumordnerischen Rahmenbedingungen gegeben wäre. Die Zielabweichung ist damit vertretbar.

Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zu Grunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist aus Sicht der Raumordnungsbehörde nicht zu erkennen, wie durch die Zulassung einer Abweichung vom Ziel Z 2.2.1.6 LEP im konkreten Einzelfall die Planungskonzeption als Ganzes beeinträchtigt werden könnte. Die Grundzüge der Planung werden durch beantragte Zielabweichung folglich nicht berührt.

Insgesamt ergibt die Prüfung deshalb, dass eine Abweichung vom Ziel Z 2.2.1.6 LEP zum einen raumordnerisch vertretbar ist und zum anderen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem § 20 Abs. 4 S. 3 SächsLPIG, demzufolge Abweichungen nach Satz 1 und 2 nur zulässig sind, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind, wird folglich entsprochen.“

Die Abstimmung mit den benachbarten Städten Nossen und Wilsdruff, sowie Meißen und Dresden fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Von allen vier Städten wurden keine Bedenken, insbesondere bezogen auf die Absichten der Städte Wilsdruff und Nossen zur Entwicklung eigener Gewerbeflächen, geäußert.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten zwischen ROGÄndG und § 20 Abs. 4 SächsLPIG wurde das Verfahren am 6. Februar 2024 ruhend gestellt. Nach erneuter Beschlussfassung durch den Sächsischen Landtag und Inkrafttreten des durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 geänderten § 20 Abs. 4 SächsLPIG wurde das Verfahren wieder aufgenommen und am 24.06.2024 der Antrag auf Einvernehmen der Rechtsaufsichtsbehörde (Rechts- und Kommunalamt des Landkreises Meißen) gestellt.

Dieses Einvernehmen ist Voraussetzung für die Anwendung des § 20 Abs. 4 Satz 2 SächsLPIG. Mit Schreiben vom 22.08.2024 wurde das Einvernehmen durch das Rechts- und Kommunalamt des Landkreises Meißen erteilt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist die Plangebietsfläche nur teilweise als gewerbliche Baufläche, im Übrigen als Fläche für Landwirtschaft bzw. als Fläche für Wald dargestellt.

Im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Klipphausen“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen geändert (6. Änderung), um die gewerbliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen planungsrechtlich zu sichern.

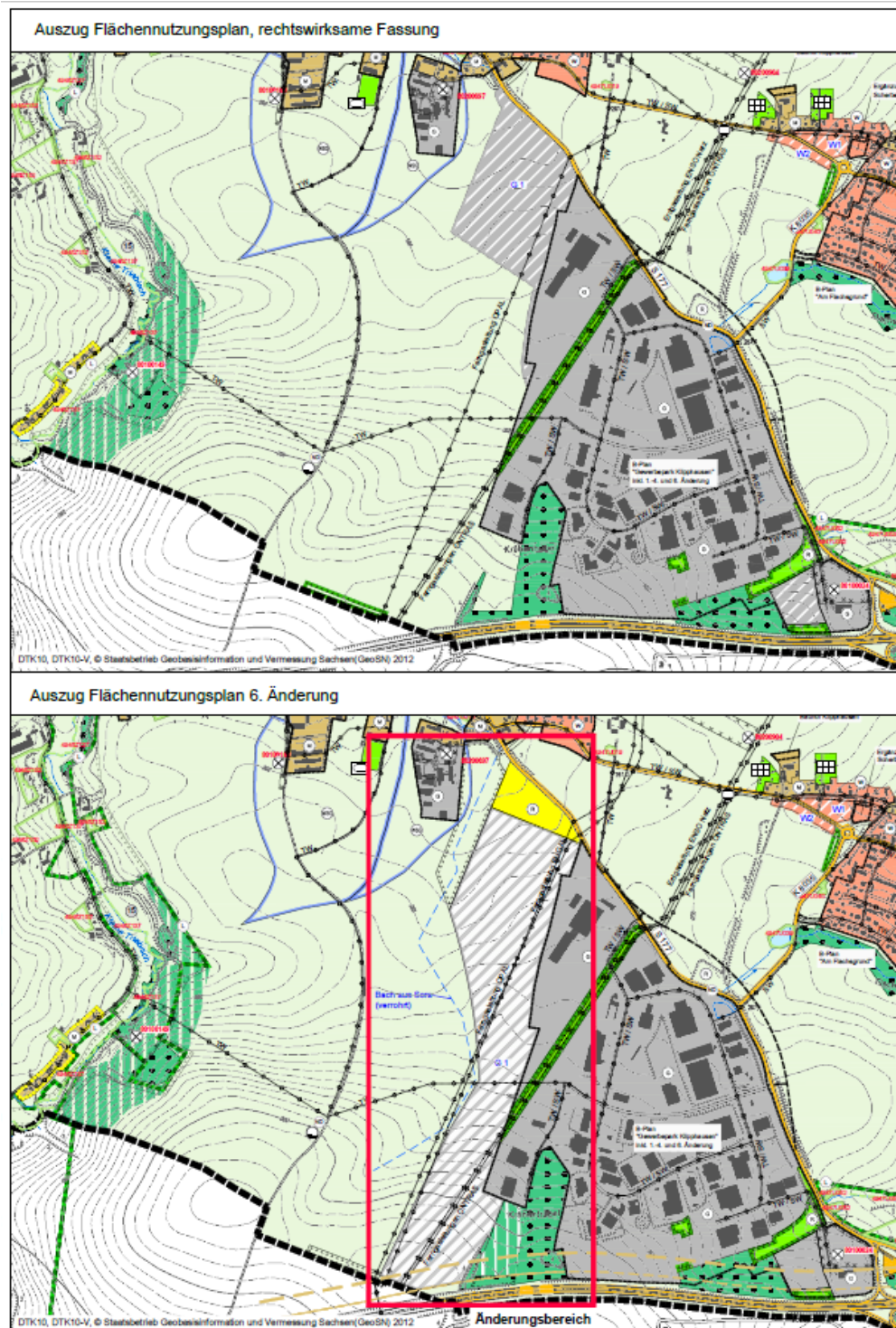


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen (oben) sowie der Genehmigungsfassung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans (unten)

3 Örtliche Gegebenheiten

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Klipphausen“ befindet sich am südlichen Rand des Gemeindeterritoriums der Gemeinde Klipphausen direkt westlich angrenzend an den bestehenden Gewerbepark zwischen der Staatsstraße S 177 (Silberstraße) und der Bundesautobahn A 4.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten von der aktuellen Ausbaugrenze des Vorhabens „S 177 Meißen – Wilsdruff, Abschnitt 3“ der S 177 / Silberstraße
- im Südosten von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ (einschließlich dessen 1.- 4. sowie 6. Änderung)
- im Süden von der Bundesautobahn BAB 4 bzw. der Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Sora der Gemeinde Klipphausen und Birkenhain der Stadt Wilsdruff
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen der Gemarkung Sora.

Die genaue Abgrenzung ist auf der Planzeichnung ersichtlich und berücksichtigt das o.g. Straßenbauvorhaben S 177 einschließlich eines 5 m breiten Baufeldes parallel zur Außenkante der Verkehrsanlage. Damit wird eine Überschneidung beider Vorhaben und ein späterer Eingriff in Kompensationsflächen des Bebauungsplans durch das Straßenbauvorhaben vermieden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Klipphausen		Gemarkung Sora
vollständig	teilweise	teilweise
198/a	210/2	1/35
198/b	210/4	25/12
198/d	210/5	39/4
198/e	210/6	39/5
198/h	210/9	
198	210/10	
198/1	210/11	
198/3	210/12	
198/5	216	
198/7	220/2	
198/9	362/20	
198/11	362/23	
198/13	588/1	
198/15	591/2	
203/7	592/2	
209/2	594/6	
220/5	595/11	

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Klipphausen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 53,4 ha.

3.2 Geländetopografie

Das Plangebiet steigt von seiner nördlichen Grenze an der S 177 nahe Sora von ca. 255 m ü. NHN sukzessive nach Süden zum Krähenhübel nahe der Autobahn auf ca. 310 m ü. NHN an. Während die durchschnittliche Hangneigung im nördlichen Teil der Fläche (von der S 177 bis etwa in Höhe nordwestliche Kurve der Dresdner Straße) mit ca. 2% noch relativ gering ist, weisen die Flächen im südlichen Teil eine durchschnittliche Hangneigung von 5 % auf, bevor sie in den Plateaubereich des Krähenhübels übergehen.

Entsprechend dieser nordexponierten Hanglage gehört das Plangebiet nahezu vollständig zum Einzugsgebiet des Soraer Bachs, wobei das Regenwasser überwiegend breitflächig abfließt, lediglich im Südwesten und im Norden des Plangebietes sind leichte Geländemulden ausgeprägt, auch diese jedoch ohne ständige Wasserführung. Der historisch hier vorhandene Gewässerlauf wurde vermutlich im Zuge der Flächenmelioration verändert (im Messtischblatt vor 1945 ist das Fließgewässer verzeichnet, in der TK 25 der DDR Ausgabe Staat nicht mehr).

3.3 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt direkt westlich an den bestehenden Gewerbepark Klipphausen an und umfasst im Südosten den ca. 6 ha großen Waldbestand am Krähenhübel, ansonsten ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Gehölzbestand ist lediglich im Süden randlich entlang der Gemarkungsgrenze, im Südosten am Feldweg zwischen Wald und Autobahn und im Norden in Form von einigen wenigen Straßenbäumen an der S 177 vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlicher Nutzung zwischen den Ortslagen Sora, Lampersorf, Lotzen und Birkenhain dominiert, die Ackerflächen sind lediglich durch den gehölzbestandenen Feldweg zwischen Sora und Birkenhain gegliedert. Der Abstand zur nächstgelegenen Bebauung in Sora beträgt lediglich knapp 100 m, die übrigen Ortslagen liegen mindestens 500 m vom Plangebiet entfernt.

3.4 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Staatsstraße S177

Das Plangebiet liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Gegenüber der Staatsstraße S 177 besteht daher ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz).

Gemäß § 24 Abs. 2 Sächsisches Straßengesetz bedürfen darüber hinaus Bauvorhaben der Zustimmung des Straßenbaulastträgers, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Das betrifft auch anzeigepflichtige Vorhaben.

Des Weiteren sind alle baulichen Maßnahmen unzulässig, für die eine Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt notwendig ist.

Die Verbote gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Die Straßenbaubehörde wurde daher frühzeitig in das Planverfahren einbezogen. Die Errichtung eines zusätzlichen Knotenpunktes zur öffentlichen Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes wurde jedoch ebenso wie die Anbindung von direkten Grundstückszufahrten an die S 177 aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt. Neue Knotenpunkte bzw. neue Grundstückszufahrten zur S 177 dürfen nicht angelegt werden.

Bundesautobahn BAB 4

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden (wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.). Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist als Straßenverkehrsbehörde für Bundesautobahnen zur Einschätzung der Verkehrsgefährdung und Ablenkung zuständig sowie auch zur Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 46 Abs. 2 StVO i. V. m. § 5 SächsStVZustG. Eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes in einem etwaigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu geplanten Vorhaben kann nur erfolgen, wenn keine Belange des § 9 Abs. 3 FStrG entgegenstehen, insbesondere keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für die Verkehrsteilnehmer der BAB 4 besteht.

Zuständige Straßenverkehrsbehörden für Staatsstraßen sind die Landkreise und kreisfreien Städte.

Straßenbauvorhaben

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans plant das Landesamt für Straßenbau und Verkehr gegenwärtig das Vorhaben „S 177 Meißen – Wilsdruff, Abschnitt 3“. Derzeit wird durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr die Planfeststellungsunterlage erarbeitet. Mit dem Antrag auf Planfeststellung bei der Landesdirektion Sachsen kann aber nicht vor Ende 2023 gerechnet werden.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt den aktuellen Planstand (07/2022).

Leitungstrassen

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Ferngasleitungen:

- Ferngasleitung EUGAL Strang 1 DN 1400, mittig im Schutzstreifen von 12,0 m, Netzbetreiber GASCADE
- Ferngasleitung OPAL DN 1400, mittig im Schutzstreifen von 10,0 m, Netzbetreiber OPAL Gastransport GmbH & Co. KG
- LWL Kabel, mittig im Schutzstreifen von 1,0 m, Netzbetreiber WINGAS GmbH
- Ferngasleitung ONTRAS Nr. 09 DN 800, mittig im Schutzstreifen von 10,0 m, Netzbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH
- Ferngasleitung ONTRAS Nr. 209 DN 600, mittig im Schutzstreifen von 8,0 m, Netzbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH
- LWL Kabel, mittig im Schutzstreifen von 1,0 m, Netzbetreiber GasLINE GmbH & Co KG
- LWL Kabel, LWL Kabel, mittig im Schutzstreifen von 1,0 m, Netzbetreiber GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH

Aus der Lage der Leitungen, der Schutzstreifenbreiten sowie den erforderlichen Mindestüberdeckungsmaßen und Mindestabständen für Bauwerke und Bepflanzungen ergeben sich Einschränkungen für die Nutzung der Leitungskorridore.

Außerdem quert die kommunale Trinkwasserleitung vom Hochbehälter Sora zum Gewerbepark Klipphausen dessen Erweiterungsbereich. Um Baufreiheit zu schaffen, muss diese Trinkwasserleitung im Zuge der Plangebietserschließung in die öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen verlegt werden.

Wald

Wald darf entsprechend § 8 Sächsisches Waldgesetz nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

Die im Plangebiet liegende Waldfläche besitzt folgende Waldfunktionen:

- Lärmschutzfunktion
- Anlagenschutzfunktion.

Soraer Dorfbach

Im Westen tangiert das Plangebiet den verrohrten Oberlauf des Soraer Dorfbachs. Eine Überbauung des Gewässers ist grundsätzlich ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit einer Offenlegung ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m zu beachten.

Eine Gewässeroffenlegung, ggf. in Verbindung mit einer Umverlegung bedarf eines Gewässerausbauverfahrens nach § 68 WHG vor Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser Sachverhalt wird bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches berücksichtigt, indem sowohl der verrohrte Gewässerlauf selbst als auch der spätere Gewässerrandstreifen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht überplant werden.

4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die nochmalige Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen in westliche Richtung vor.

Großflächige Industrie- und Gewerbegebiete in der Region sind rar und die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet sind vollständig vermarktet (vgl. Punkt 3.2 und Begründung zur parallelen 6. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Klipphausen). Das Gebiet soll daher vor allem mittelständischen Betrieben eine Umsiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit bieten. Damit könnten auch ländliche Siedlungsstrukturen in anderen Ortsteilen entlastet werden.

Gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hat die Gemeinde Klipphausen lediglich die Möglichkeit, Bauflächen für die kommunale Eigenentwicklung zu erschließen, da sie keine zentralörtlichen Funktionen erfüllt. Da allerdings auch spätere Entwicklungen bei der Erschließung des Standortes wegen der vorhandenen Nutzungsbeschränkungen und der Geländetopografie bereits mitberücksichtigt werden müssen, umfasste der Vorentwurf zum Bebauungsplan die gesamte dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Fläche.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde die Größe der beabsichtigten Erweiterung des Gewerbeparks gegenüber dem Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans deutlich reduziert, um der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der zulässigen Eigenentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gerecht zu werden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans stellt damit den ersten Bauabschnitt der Gesamtkonzeption dar.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz werden bereits auf der Ebene des Bebauungsplans alle Festsetzungsmöglichkeiten, die der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB eröffnet, genutzt. Dies betrifft in erster Linie die Reduzierung des Regenwasserabflussbeiwertes durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung und Vorschriften zur Dachbegrünung sowie die Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen.

5 Erschließungskonzeption

5.1 Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr

Da weder die Errichtung eines neuen Knotenpunktes zur öffentlichen Erschließung der Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen noch eine direkte Anbindung der Baugrundstücke an die S 177 mit Grundstückszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit und wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt zulässig ist, muss die Erschließung des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplans über das bestehende öffentliche Straßennetz des Gewerbeparks erfolgen. Hierfür stehen die Dresdner Straße an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und die Eickhoffstraße im Nordosten des Plangebietes zur Verfügung. Die Lage der neuen Planstraßen ergibt sich aus diesen beiden Anbindepunkten und der Lage der Gastrassen (rechtwinklige Querung oder Parallelführung der Planstraßen).

Der Querschnitt der öffentlichen Erschließung beträgt im Erweiterungsbereich 18 m. Die Regelbreite der festgesetzten Verkehrsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Gehweg (Radverkehr frei)	3,0 m
Längsparkstreifen, Straßenbegleitgrün	2,5 m
Fahrbahn, Begegnungsfall Lkw / Lkw, einseitiger Fahrradschutzstreifen	7,0 m
Bankett	1,0 m
Mulde für Retention / Ableitung Oberflächenwasser, Ausgleichspflanzungen	4,5 m
Schutzstreifen	0,5 m

Abschnittsweise entfallen Mulde und Parkstreifen, womit ein reduzierter Querschnitt von 10,15 m Breite dargestellt wird. Dies wird für die Verlängerung der Eickhoffstraße vorgesehen, sowie für die Anbindung an die Dresdener Straße:

Gehweg (Radverkehr frei)	3,0 m
Fahrbahn, Begegnungsfall Lkw / Lkw, einseitiger Fahrradschutzstreifen	7,0 m
Straßenbegrenzungsbord	0,15 m

Die Knotenpunktbereiche sind im Erweiterungsgebiet für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgelegt; in den Anbindebereichen an das bestehende Gewerbegebiet orientiert sich deren Dimensionierung am Bestand.

Die Haltesichtweite von 22 m (bei 30 km/h nach RAS 06) wird im Plangebiet uneingeschränkt eingehalten. Eine Anfahrtsicht von 30 m (bei 30 km/h nach RAS 06) wird an den Knotenpunkten gewährleistet. Bei der Bepflanzung mit Bäumen sind mindestens 1 m Abstand zur Fahrbahnkante gemäß RAS 06 einzuhalten. Bereiche der Sichtdreiecke müssen von Sichthindernissen freigehalten werden.

ÖPNV

Die Bushaltestelle „Gewerbepark“ befindet sich an der Dresdner Straße im östlichen Teil des bestehenden Gewerbegebietes.

Im Rahmen der Vorplanung wurde die Anordnung einer neuen Bushaltestelle im geplanten Erweiterungsgebiet untersucht. Seitens des Landkreises wird zunächst kein Bedarf für die Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle gesehen; jedoch wurde die flächenmäßige Anordnung einer Haltestelle im Erweiterungsgebiet nach Vorgabe der Gemeinde untersucht.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erlaubt einen späteren Betrieb mit Linienbusverkehr. Für die (nachträgliche) Errichtung einer Bushaltestelle kann auf der Seite der Parkbuchten ein Haltestellenkap errichtet werden. Der Standort der Bushaltestelle sollte auf einer möglichst geraden Strecke mit guten Sichtbeziehungen angeordnet werden.

Fußgänger- und Radverkehr

Seiten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr laufen derzeit Planungen zum Ausbau der S 177 inklusive Anbau eines einseitigen Zweirichtungsradweges außerhalb der Ortsdurchfahrten auf der östlichen Straßenseite. Im Bereich der Einmündungen zum Gewerbepark (Am Bahndamm, Dresdner

Straße) sind Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer über die S 177 vorgesehen. Damit wird der Gewerbepark perspektivisch an das überörtliche Radwegnetz angebunden.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen des Gewerbeparks werden straßenbegleitende Geh- und Radwege vorgesehen. Die Führung des fußläufigen Verkehrs wird über einseitigen Gehweg gewährleistet.

Eine ausschließliche Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn kann aufgrund des hohen zu erwartenden Schwerverkehrsanteils gem. RAS 06 nicht in Frage kommen. Gewählt wurde daher eine gemischte Führungsform mit einseitigem Schutzstreifen und einseitigen Gehweg (Radverkehr frei). Dabei wird, abhängig vom teilweise sehr starken Längsgefälle der Straße, bergauf der Radverkehr auf dem Gehweg geführt und bergab auf dem Schutzstreifen. Eine Benutzungspflicht wird nicht angeordnet.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach Maßgabe der Sächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken einzuordnen. Zusätzlich werden analog der bestehenden Haupteerschließung im Gewerbepark öffentliche Stellplätze entlang der Fahrbahn bereitgestellt. Speziell für das Parken von Lkw werden einige, lange Parkbuchten mit verstärkter Befestigung nach RStO12 vorgesehen.

Zufahrt RRB

Die Zufahrt zum geplanten Regenrückhaltebecken wird über eine neu zu errichtende Zufahrtstraße gesichert. Die Anbindung erfolgt über die Dorfstraße.

Straßenentwässerung

Die Straßenentwässerung erfolgt grundsätzlich breitflächig über ein Muldensystem mit kombiniertem Kanal, wobei die breiten begrünten Mulden hauptsächlich der zusätzlichen Retention und Verdunstung des Niederschlagswassers dient. Gleichzeitig kann im Hochwasserfall der Wasserabfluss im Gebiet über die Mulden geführt werden. Aufgrund der teilweise starken Längsneigung der Trassen werden die Mulden mit befestigten Querriegeln in einem Abstand von 10 bis 50 m versehen. Die einzelnen Muldenabschnitte können so um maximal 20 cm eingestaut werden. Die Ableitung des gesammelten Wassers aus der Mulde erfolgt über Ablaufschächte.

Im Bereich des reduzierten Querschnittes erfolgt die Entwässerung über eine Bordrinne mit Straßenabläufen.

Müllentsorgung

Das Plangebiet wird über das öffentliche Straßennetz an die zentrale Müllentsorgung angeschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Medienseitig ist das Plangebiet derzeit nicht erschlossen. Nachfolgend wird das bereits mit den Versorgungsträgern vorabgestimmte Konzept zur Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Ver- und Entsorgungskapazitäten durch die Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen perspektivisch um ca. 50% der vorhandenen Bedarfe steigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde um Hinweise zu standortkonkreten Rahmenbedingungen der zukünftigen Versorgungsmöglichkeiten gebeten.

Versorgung mit Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Hochbehälter Sora. Von dort verläuft eine Bestandstrinkwasserleitung in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes. Diese quert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um Baufreiheit zu schaffen ist vorgesehen, diese Leitung abschnittsweise umzuverlegen. Die Versorgung der Baufelder erfolgt über Trinkwasserleitungen in den Planstraßen bzw. den mit Leitungsrechten zu sichernden Korridoren.

Versorgung mit Elektroenergie

Das Baugebiet ist durch Neuverlegung von Kabeln in den festgesetzten Verkehrsflächen zu erschließen. Die Anbindung erfolgt über die Dresdner Straße und die Eickhoffstraße. Im Bereich der Stellplätze. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Versorgung mit Elektroenergie für Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen (PKW/Fahrrad/etc.) vorgesehen.

Straßenbeleuchtung

Entlang der neuen Planstraßen ist im Rahmen der Baugebieterschließung eine Straßenbeleuchtung (Anordnung hinter dem befestigten Gehweg) vorgesehen.

Telekommunikation

Das Baugebiet wird durch die Verlegung einer Leerrohrtrasse für den Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur vorbereitet. Anschlussmöglichkeiten liegen in der Dresdner Straße und der Eickhoffstraße vor.

Löschwasserversorgung

Da die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes nicht ausreicht, um die Trink- und Löschwasserversorgung im Falle eines Brandes gleichzeitig aufrecht zu erhalten sind mehrere Löschwasserzisternenstandorte im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans vorgesehen. Die geplanten Zisternen fassen jeweils eine Löschwassermenge von 200 m³. Neben diesen Zisternenstandorten ist jeweils eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr freizuhalten.

Für Nutzungen, deren Löschwasserbedarf über die Grundversorgung hinausgeht, muss vom Eigentümer selbständig die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge sichergestellt werden.

Zusätzlich, jedoch ohne Sicherstellung der Entnahmemöglichkeit der vorgeschriebenen Löschwassermenge werden aller ca. 120 m Hydranten entlang der Planstraßen vorgesehen, welche neben den Zisternen als zusätzliche Bezugsmöglichkeit für Löschwasser genutzt werden können.

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem entlang der Planstraßen gesammelt und durch eine neu zu errichtende Abwasserpumpstation in der Nähe der Retentionsbodenfilteranlage über eine neu zu errichtende Abwasserdruckleitung zum Abwasserpumpwerk Saubachtal transportiert. Ab dort wird es von der Stadtentwässerung Dresden weiter behandelt.

Regenwasser

Für das Baugebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Aus dieser geht hervor, dass im gesamten Planungsgebiet durch den vorhandenen Lösslehm mit einer Durchlässigkeit von $< 10^{-7}$ m/s keine Versickerung möglich ist.

Das Oberflächenwasser wird deshalb gefasst und einer zentralen Reinigungs- und Rückhalteanlage zugeführt. Dies umfasst alle Flächen im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des Baufeldes GI3 sowie die Straßenanschlüsse der Eickhoffstraße und der Dresdner Straße, welche aufgrund der topografischen Lage und der kleinen Fläche an die Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes angeschlossen werden. Die Entwässerung des Bestandsgebietes wird durch den Anschluss des bestehenden Baufeldes Eickhoff entlastet. Die Beckenanlage behandelt ebenfalls das auf den Gewerbegebietsflächen anfallende Oberflächenwasser, welches auf den einzelnen Baugrundstücken nur vorgereinigt werden muss, wenn eine besondere Verschmutzung des Wassers aufgrund z.B. der Tätigkeit des Gewerbetreibenden auftritt.

Als zentrale Behandlungsanlage ist eine Retentionsbodenfilteranlage geplant, welche das Wasser durch Versickerung über die belebte Bodenzone und eine Filterschicht reinigt. Die Vorreinigung des

Oberflächenwassers erfolgt mit zwei Geschiebeschächten. Danach wird das Wasser mit Sickerleitungen erneut gefasst und zum Vorfluter transportiert. Zusätzlich wird entsprechend der von der unteren Wasserbehörde festgelegten maximalen Einleitmenge eine Rückhaltung und Drosselung in der Beckenanlage vorgesehen. Die Drosselung erfolgt bis zum 10-jährigen Regenereignis auf den 1-jährigen natürlichen Abfluss von 2,0 l/(s*ha). Bei stärkeren Regenereignissen, welche nicht direkt über die vorhandenen Abläufe und Leitungen abgeleitet werden können, müssen die Gewerbetreibenden das zusätzliche Wasser schadlos auf eigenen Flächen (Bsp. temporärer, unschädlicher Einstau von Parkplatzflächen) zurückhalten. Das Becken nimmt mit Zwischenspeicherung und Ausgleich über die Mulden nur das zusätzliche Wasser der Verkehrsflächen auf (bis zum 100-jährigen Regenereignis). Dafür wurde von der unteren Wasserbehörde für das Plangebiet die Abflussmenge auf 4,5 l/(s*ha) festgesetzt. Die festgesetzte Abflussmenge stellt die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes allein für das Plangebiet sicher. Weitere geplante Einleitungen im Einzugsgebiet des Soraer Dorfbaches sind gesondert zu betrachten. Benachbarte Vorhaben werden dadurch nicht beeinträchtigt.

6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption strebt eine landschaftsbildeingepasste Gestaltung des Plangebietes an, welche gleichzeitig Aspekte des Artenschutzes, des Klimaschutzes und des Niederschlagswasser-managements zu berücksichtigen hat. Um dies zu gewährleisten, werden unter anderem ein hoher Durchgrünungsgrad und eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung über Pflanzgebote und Maßnahmen festgesetzt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenzen, entlang der Erschließungsstraßen und auf den Freiflächen der Grundstücke, die Begrünung der Verbundgastrassen sowie ein Mindestanteil an Dachbegrünung bei großflächigen Gebäudekomplexen soll die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung unterstützt und dem Klimawandel entgegengewirkt werden, da die Vegetation als Wasserspeicher fungiert, damit Verdunstungskühle und außerdem Schatten spendet. Daneben sind Gehölzbestände und großflächige Grünflächen sowohl am Rand als auch innerhalb des Gebietes landschaftsbildwirksam.

An allen zur freien Landschaft gerichteten Rändern des Plangebietes werden Maßnahmenflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Diese beinhalten vor allem die Entwicklung von Baum- und Strauchhecken und sollen mit einem durchgängigen Gehölzgürtel und weiterer extensiv bewirtschafteter Flächen Pufferflächen und Sichtschutz zu den angrenzenden Ortslagen und Landschaftsbereichen sowie die bestmögliche Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum schaffen.

Parallel dazu dienen die am Westrand angeordneten extensiv mit Gehölzen, Hecken und Säumen begrünter Maßnahmenflächen als Ersatz für verloren gehende Hecken- und Saumstrukturen am Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Waldfläche an der Autobahn mit ihrer Lärm- und Anlagenschutzfunktion, ihrer positiven Wirkung für das Klima und als Lebensraum für Tiere wird ebenso wie der wertvolle Altgehölzbestand und die Baumreihen im Süden des Plangebietes erhalten und teilweise ergänzt. Der nach Westen vorgelagerte Waldabstandsbereich bis zum gehölzbestandenen Wirtschaftsweg wird naturschutzfachlich als Puffer zum Waldbestand durch Aufforstung einer Waldfläche aufgewertet.

Um das Gewerbegebiet durchlässig für Tiere und hierbei vor allem für strukturgebundene Fledermäuse zu gestalten, werden Grünachsen aus Gebüschstrukturen und Baumreihen vorgesehen, welche in Nord-Süd-Ausrichtung den Altbaumstreifen entlang der S177 mit dem Waldbestand im Südosten des Plangebietes verbinden.

Da die grünordnerische Konzeption keinen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches leisten kann, wird zusätzlich auf Maßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet sowie auf Ökokontomaßnahmen im gleichen Naturraum zurückgegriffen.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel, bedarfsgerecht vor allem mittelständischen Betrieben in der Gemeinde Klipphausen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt.

Da im Vordergrund die Umsiedelungs- und Erweiterungsmöglichkeit für Unternehmen mit einem möglichst hochwertigen Branchenmix steht, besteht aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ein Bedarf zur Steuerung der gewerblichen Nutzungen im Gebiet durch den Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen, die den o.g. Standortvorteil nicht benötigen oder aufgrund ihrer Struktur dem Planungsziel entgegenstehen (Lebensmittelgroßhandelsbetriebe, Freiflächen-Photovoltaikanlagen). Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Städten sowie der innerörtlichen Nahversorgungslagen werden außerdem sämtliche Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen ausgeschlossen.

Da der Gewerbepark Klipphausen außerhalb der gewachsenen Ortslagen liegt, werden Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die als Treffpunkt auch eine soziale Funktion in den Dörfern haben und bei externer Lage zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen führen, im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Zudem stehen sie dem Ziel, die Flächenbevorratung für mittelständische Betriebe v.a. des produzierenden Gewerbes ebenso entgegen wie die ebenfalls ausgeschlossenen Vergnügungsstätten. Um innerhalb des Gewerbeparks selbst kein zusätzliches Lärmkonfliktpotenzial zu schaffen, werden außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Zur Konfliktvermeidung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Sora ist die Gliederung der Erweiterungsfläche des Gewerbeparks hinsichtlich der Emissionseigenschaften der Betriebe und Anlagen erforderlich (Emissionskontingentierung). Die zulässige Störungsintensität nimmt grundsätzlich dabei von Süden nach Norden ab. Grundlage der festgesetzten Gliederung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften bildet die zur 5. Änderung des Bebauungsplans erstellte Schallimmissionsprognose³.

Eine Kontingentierung wurde jedoch nur für Bauflächen vorgenommen, die zusätzlich geschaffen werden. Im westlichen Teil des Plangebietes der 5. Änderung wurden infolge der notwendigen Straßentrasierung geometrische Anpassungen vorhandener Baugrundstücke vorgenommen, wobei aber kein selbständiger Nutzer diese Teilflächen erwerben kann. Diese Anpassungsflächen werden daher den bisher nicht mit Emissionskontingenten belegten Baugebieten des rechtskräftigen Bebauungsplans zugeordnet.

Unabhängig vom Lärmemissionsverhalten könnten sich im Industriegebiet auch Betriebe erweitern, 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

³ IDU IT+Umwelt GmbH, 28.08.2023: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbepark Klipphausen 5. Änderung

Maßgeblich für die 5. 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 m⁴. Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung ist dann als Ausnahmetatbestand in dem durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BlmSchG 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Höhe einen großen Einfluss auf das Landschaftsbild hat, wird sie im Norden und Westen des Plangebietes analog dem Nutzungsmaß im benachbarten Baufeld des bestehenden Gewerbeparks auf 15 m begrenzt und steigt nach Süden hin auf 25 m an. Damit rücken die höheren Baukörper weitestmöglich von der Ortslage Sora ab.

Unternehmen, die für ihren Produktionsprozess zusätzlich höhere bauliche Anlagen benötigen, sollen dementsprechend auch im hinsichtlich des Landschaftsbildes vorbelasteten autobahnnahen Bereich des Plangebietes angesiedelt werden.

Zur eindeutigen Beurteilung ist stets die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen festzulegen. Aufgrund des großflächigen Baugebietes mit der stark nach Norden abfallenden Geländetopographie wird im vorliegenden Fall hierfür die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des Baugebietes im Höhenbezugssystem DHHN2016 bestimmt. Diese entspricht der vorhandenen Geländeoberkante ohne Geländeregulierung. Damit wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung grundsätzlich der natürlichen Geländeneigung folgt. Da die Überdeckung der Ferngasleitungen nicht wesentlich verändert werden darf, wird die Höhenlage der neuen Planstraßen im Prinzip der jetzigen Geländeoberfläche entsprechen. Geländeangleichungen zur Schaffung von einheitlichen Produktionsebenen können nur innerhalb der Baugrundstücke erfolgen.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorsehen, im vorliegenden Bebauungsplan betrifft dies Ausnahmen von der Höhenbeschränkung. Um nicht flächendeckend größere Baukörper allgemein zuzulassen, wurden die Ausnahmen auf bestimmte Anlagen mit jeweils begrenzter Grundfläche beschränkt. Von der Begrenzung der Grundfläche sind jedoch Anlagen für die Erzeugung von Solarenergie ausgenommen, da diese flächendeckend auf den Gebäudedächern installiert werden sollen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass technologiebedingt im Einzelfall auch höhere Anlagen benötigt werden. Um den damit verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild und vor allem die Sichtbereiche der Ortslagen zu minimieren, soll

1. keine allgemeine Festsetzung größerer zulässiger Höhen baulicher Anlagen erfolgen, sondern die Überschreitung der allgemein zulässigen Baukörperhöhen nur im Ausnahmefall zulässig sein, wenn dies technologiebedingt erforderlich ist und der zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild im Zuge der Ausnahmegenehmigung ausgeglichen wird,

⁴ KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BlmSchG der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung vom November 2010.

2. dies nur im (am weitesten von Sora entfernten) südöstlichen Baufeld des Industriegebietes GI4 vor dem Wald an der BAB 4 zulässig sein,
3. die Anzahl (auf eine) und die Grundfläche der baulichen Anlagen beschränkt werden und
4. sichergestellt sein, dass keine Überschreitung der festgesetzten GRZ stattfindet.

Mit der bedingten Festsetzung wird klargestellt, dass eine derartige Baukörperhöhe nur aus konkreten vorhabenbedingten Technologieanforderungen umgesetzt werden darf, d.h. z.B. kein Bürohochhaus möglich ist. Außerdem wird die Ausnahmeregelung auf max. 10 % der Fläche des südöstlichen Baufeldes beschränkt (zulässige Grundfläche des Baukörpers: 2.700 m², Größe des Baufeldes: ca. 27.000 m²). Im Fall der Anwendung dieser Ausnahmeregelung sind zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, die zusätzlich zum ermittelten Eingriff aufgrund der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans auszugleichen sind. Deren Umfang ist einzelfallabhängig, der notwendige Kompensationsumfang ist daher im Rahmen des Bauantrages unter Anwendung der Naturschutz-Ausgleichsverordnung zu ermitteln und zu erbringen. Da eine Ausgleichsabgabe letztendlich immer möglich ist, kann die Festsetzung bei Vorliegen der im B-Plan festgesetzten bestimmten Umstände gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch vollzogen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Ausnahme nur einzelfallbezogen erteilt werden kann, wird das Verschieben auf die Vollzugsebene als vertretbar erachtet.

Grundflächenzahl / Baumassenzahl BMZ

Um eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 8,0 in den Baugebieten GE bzw. 10,0 in den Baugebieten GI festgesetzt. Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Grundsätzlich sollte daher das Maß der baulichen Nutzung an die baurechtlich zulässige Maximalgrenze gehen.

Um den hohen Anforderungen hinsichtlich der Regenentwässerung gerecht zu werden, wird jedoch eine ausnahmsweise Überschreitung der maximal zulässigen Überbauung von 80% nicht zugelassen. Außerdem werden bereits bei Ausschöpfung von 30% der maximal zulässigen Überbauung besondere Gestaltungsanforderungen an Freiflächen und Dächer gestellt, die zur Reduzierung des Abflussbeitrages von Niederschlagswasser beitragen und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (vgl. Punkt 7.10).

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben auch in unterschiedlichen Größen entwickeln zu können, sind die überbaubaren Flächen nur durch den gesetzlichen Waldabstand, die Anbauverbotszonen entlang des klassifizierten Straßennetzes und der Ferngasleitungen sowie die baugebietsinternen Erschließungstrassen beschränkt. Damit lassen sich im Plangebiet Grundstücksgrößen von bis zu ca. 10 ha Fläche anbieten, um Interessenten in dieser Größenordnung bedienen zu können. Mit Ausnahme des nördlichsten Baugebietes ist eine weitere flexible Unterteilung der Bauflächen aufgrund der Straßenführung parallel zur Ferngastrasse problemlos möglich.

Flächenbefestigungen, nicht überdachte Stellplätze, grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Geländeangleichungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen dort zur optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke auch realisiert werden.

Neben der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Erweiterungsbereich des Gewerbeparks ergab sich die Notwendigkeit von Anpassungen der Baugrenzen im Bereich der Anbindung an die Dresdner Straße (s.u., Verkehrsflächen).

Von Bebauung freizuhalten Flächen für Sichtdreiecke sind innerhalb der Baugrundstücke nicht erforderlich, da diese vollständig innerhalb der Verkehrsflächen liegen.

7.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Dimensionierung der Verkehrsanlagen berücksichtigt die Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 6.1). Um in der späteren Umsetzung einen gewissen Spielraum zu haben, ist die beschriebene Gliederung des Straßenraums nicht festgesetzt.

Da das Baugebiet GI 3 der Erweiterung des bestehenden Firmenstandortes Dresdner Straße 14 dient, erfolgt dessen Erschließung über den vorhandenen Straßenbestand der Dresdner Straße. Das südlich davon gelegene Baugebiet GI 4 benötigt jedoch eine Straßenanbindung von der neuen parallel zur Gasleitungstrasse verlaufenden Planstraße über die Ferngasleitungstrasse, da der vorhandene Wirtschaftsweg in Fortsetzung der Dresdner Straße hierfür ungeeignet ist. Um flexibel auf die Bedürfnisse der Unternehmen reagieren zu können ist ergänzend zur Planzeichnung textlich festgesetzt, dass diese Anbindung hinsichtlich der Lage variabel ist.

Die öffentliche Erschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über das vorhandene Straßennetz des bestehenden Gewerbeparks in Verlängerung der Eickhoffstraße bzw. der Dresdner Straße, wobei für letztgenannte Anbindung eine Anpassung der Straßentrassierung an vorhandene Baugenehmigungen notwendig war.

Lediglich die Wartungszufahrt zur Fläche für die zentrale Regenrückhaltung im Norden des Plangebietes, die gemäß dieser Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, muss von Norden erfolgen, da der Flächenbedarf für die Anbindung von Süden erheblich größer und im Verhältnis zur Frequentierung unverhältnismäßig wäre. Da die Schaffung einer neuen Zufahrt von der Staatsstraße S 177 unzulässig ist, bindet diese Zufahrt auf den Teil der Dorfstraße Sora auf, der zu den Betriebsstandorten Dorfstraße 5 bis 5l Sora führt.

7.5 Versorgungsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird in der Planzeichnung eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, da hier trotz der geplanten Ausführung als begrüntes Erdbecken die technischen Anlagen im Vordergrund stehen. Die Lage der Fläche ergibt sich aus der Geländetopografie (Einordnung der Regenwasserrückhaltung am niedrigsten Geländepunkt des Plangebietes), die Größe aus der vorliegenden Vorplanung zur Erschließung (vgl. Erschließungskonzeption, Punkt 6.2).

Neben der zentralen Anlage zur Regenrückhaltung können auf der Fläche weitere Ver- und Entsorgungsanlagen untergebracht werden (Löschwasserezisterne, Schmutzwasserpumpstation).

Während die Anlagen für die Abwasserbeseitigung an die Geländetopografie gebunden sind, ist für die Löschwasserversorgung der 300 m-Löschradius um Entnahmestellen bereits durch Festsetzung ausreichender Flächen im Plangebiet zu sichern. Diese Flächen sind im erforderlichen Abstand in unmittelbarem Anschluss an die Erschließungsstraßen festgesetzt.

7.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Gemäß den Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde im Rahmen der Vorplanung zur Erschließung wird das zentrale Regenrückhaltebecken für ein 10-jähriges Regenereignis dimensioniert, dessen Drosselabfluss in den Sorabach eingeleitet wird. Um in einem darüberhinausgehenden Starkregenfall Hochwasserschäden an der unterliegenden Bebauung zu vermeiden, sind zusätzliche Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu treffen. Da die Lage der grundstücksbezogenen Regenrückhalteeinrichtungen in den Baugebieten variabel ist, erfolgt nur eine textliche Festsetzung. Für das Baufeld GI3 sowie die Straßenanschlüsse der Eickhoffstraße und der Dresdner Straße gelten die Anforderungen aus dem

geltenden Bebauungsplan „Gewerbepark I Klipphausen“, 4.Änderung, vom 26.11.2009, da deren Abflussmengen in das bestehende Gewerbegebiet geleitet werden sollen. Im Sinne des Status Quo wird dafür die Entwässerung der Fa. Eickhoff aus dem bestehenden Gewerbegebiet in das Erweiterungsgebiet umgebunden.

7.7 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Die das Plangebiet querenden Ferngasleitungen werden entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Netzbetreiber bei der Planaufstellung berücksichtigt. Außerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Trassen einschließlich ihrer Schutzstreifen als Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, festgesetzt. Gemäß den vorangegangenen Abstimmungen mit den Netzbetreibern der Ferngasleitungen sind nicht überdachte Stellplätze und betriebliche Fahr- und Logistikflächen im Bereich der Schutzstreifen der Ferngasleitungen möglich, wenn die entsprechenden Auflagen und Hinweise der Netzbetreiber beachtet werden (vgl. Planteil B, Punkt 3.7.1). Stellplätze sowie betriebliche Fahrwege und Logistikflächen sind daher vorrangig außerhalb der/des Schutzstreifen/s anzuordnen.

Darüber hinaus sind am Rand mehrerer Baugebietsflächen Leitungsrechte für die örtlichen Versorgungsträger festgesetzt, da aus technischen Gründen die Verlegung von Leitungen nicht auf die Planstraße beschränkt werden kann und eine Mitnutzung der Ferngastrassen unzulässig ist.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Gemäß dem bisherigen grünordnerischen Konzept des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen werden die Schutzstreifen der Ferngasleitungen (außerhalb des Baugebietes GI 4) und des größten Teils der Randeingrünung der Erweiterungsfläche des Gewerbeparks als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen übernehmen verschiedene Funktionen für das gesamte Baugebiet und sind daher mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

7.9 Waldfläche / Aufforstungsmaßnahme

Zum Schutz der Waldfunktionen der vorhandenen Bestandswaldfläche wird diese in der 5. Änderung des Bebauungsplans als Waldfläche festgesetzt. Zur Stärkung und Vernetzung der Gehölzbiotope und zur Minimierung der Auswirkungen v. a. auf Kleinklima, Luft und Landschaftsbild wird die südwestlich daran angrenzende Maßnahmefläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft standortgerecht mit einem Laubmischwald aufgeforstet.

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

Aufgrund der allgemeinen aktuellen Anforderungen an den Umweltschutz sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans von besonderer Bedeutung. Unterschieden wird dabei in boden-, wasser- und klimaschutzbezogene Regelungen, artenschutzbezogenen Regelungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen sowie in Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes.

Boden-, wasser- und klimaschutzbezogene Regelungen

Das Bauvorhaben hat durch die umfangreiche Bodeninanspruchnahme und geplante flächige Versiegelung eine besondere Bodenrelevanz. Die vorhabenbedingte Beeinträchtigung bzw. Veränderung des Bodenwasserhaushalts ergibt sich aus dem vollständigen Verlust an Wasserspeichervermögen des Bodens im Bereich von zukünftig vollversiegelten Flächen. Eine möglichst bodenschonende und flächensparende Erschließung und Bebauung, versickerungsfähige Untergründe, Dachbegrünungen und ein nachhaltiges Bodenmanagement zum Schutz des Oberbodens sichern einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Um die Auswirkungen des Gebietes auf den Wasserhaushalt des Areals zu reduzieren und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen sind ab einem Überbauungsgrad von 30 % wasserdurchlässige Befestigungen von Freiflächen oder die Dachbegrünung von Gebäuden vorzusehen. Das heißt, bis zu einem

Überbauungsgrad von 30 % (Gesamtumfang der baulichen Anlagen, d.h. Gebäude, Stellplätze, Lagerflächen etc.) ist eine Überbauung mit Vollversiegelung ohne Einschränkungen zulässig. Die restlichen 70% des Baugrundstücks wären dann ja nicht bebaut und damit automatisch Grün. Bei einem Überbauungsgrad von 31 % sind dann mindestens 1 % usw. und beim maximalen Überbauungsgrad von 80 % (GRZ + zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) dann 50 % der Gesamtgrundstücksfläche mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen oder als Gründach auszubilden.

Dadurch werden am Beispiel eines Baugrundstücks von 1 ha Größe folgende Konstellationen erreicht:

Grundstück 10.000m²

Überbaubare Grundstücksfläche maximal 10.000 m² x GRZ 0,6 zzgl. zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. GRZ 0,8 = 8.000 m²

davon

bei GRZ 0,3: Halle / Hof / Stellplätze etc. bis 3.000 m²

>> 3.000 m² Vollversiegelung für bauliche Anlagen zulässig + 7.000 m² unbebaute Grundstücksfläche mit Bepflanzung / Rasen

bei GRZ 0,6: Halle / Hof / Stellplätze 6.000m²

>> 3.000m² Vollversiegelung für bauliche Anlagen zulässig + 1.500 m² Dachbegrünung + 1.500 m² Stellplätze mit Ökopflaster + 4.000 m² unbebaute Grundstücksfläche

bei GRZ 0,8: Halle / Hof / Stellplätze 8.000m²

>> 3.000m² Vollversiegelung für bauliche Anlagen zulässig + 2.500 m² Dachbegrünung + 2.500 m² Stellplätze mit Ökopflaster + 2.000 m² unbebaute Grundstücksfläche

Wenn ein Gebäude 50% des Baugrundstücks in Anspruch nimmt, muss mindestens 40% der Dachfläche als Gründach ausgebildet werden, da die übrigen 60 % der Dachfläche eines derartigen Gebäudes bereits einem Überbauungsgrad des Grundstücks von 30 % entsprechen. Zusätzlich müssen alle befestigten Freiflächen teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, ansonsten ist der Anteil der begrünten Dachfläche am Gebäude zu erhöhen.

Damit wird erreicht, dass entweder eine weniger kompakte Bebauung entsteht oder bei Auslastung der maximal möglichen Überbauung entsprechende Maßnahmen ausgleichend v.a. auf den Wasser-, Klima- und Biotophaushalt wirken. Die konkrete flächenbezogene Festsetzung kann darüber hinaus bei der Bemessung der Regenrückhaltung berücksichtigt werden (im Gegensatz zu „freiwilliger“ Dachbegrünung).

Außerdem sind an den nördlichen, d.h. topografisch am niedrigsten gelegenen Rändern der einzelnen Baugebiete Flächen für Nebenanlagen zur grundstücksbezogenen Rückhaltung (und ggf. Versickerung) von Regenwasser festgesetzt. Damit wird ein Mindestmaß an Flächen für das grundstücksbezogene Regenwassermanagement an der Grenze zum Unterlieger vorgehalten, wobei dies die Errichtung von weiteren grundstücksbezogenen Anlagen zur Regenwasserrückhaltung an anderer Stelle nicht ausschließt.

Die Festsetzung zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens mit Retentionsbodenfilter bzw. in Kombination mit einer Anlage vergleichbarer Reinigungsleistung sichert eine zentrale und ausreichende Vorbehandlung des in den Sorabach abzuleitenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick auf den allgemeinen Gewässerschutz und den Schutz vor Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten und deren Erhaltungsziele.

Um die Möglichkeit auszuschöpfen, die erforderliche zentrale Niederschlagswasserrückhaltung mit der Schaffung klimatisch ausgleichend wirkender und versickerungsfähiger Flächen zu verbinden und die Versiegelung zu minimieren, wurde die Ausbildung des Regenrückhaltebeckens als offenes, begrüntes Becken festgesetzt.

Mit der Festsetzung der extensiven Begrünung und Begrenzung der einzuzäunenden Flächen der nicht bebauten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser soll die Qualität der Begrünung als klimatischer Ausgleichsraum, als Retentionsfläche und als Lebensraum für Tiere erhöht werden.

Artenschutzbezogene Regelungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁵ für das Plangebiet umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Maßnahmen zur Vermeidung von bauzeitlichen und anlagebedingten Beeinträchtigungen.

Die in und am Rand der offenen Feldflur des Plangebietes brütenden Vogelarten (Boden- und Gehölzbrüter) sind unmittelbar vom baubedingten Verlust der Brutplätze betroffen. Zur Verhinderung der Zerstörung von aktuell besetzten Nestern und darin befindlichen Eiern sowie der Tötung von Jungtieren wird der zulässige Zeitraum für die Baufeldberäumung einschließlich der Rodung von Gehölzen auf die Zeiten außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten beschränkt. Die Baufeldberäumung darf demnach nur zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen.

Über die Festsetzung zum Aufhängen von Nistkästen für Meisen und Stare im Süden des Plangebietes wird der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich von potenziell beeinträchtigten Lebensräumen der Arten gewährleistet. Die Festsetzung beinhaltet eine Spezifikation der Lage und Art der aufzuhängenden Kästen, da ohne die Sicherstellung der Funktionalität und Dauerhaftigkeit der Ersatzniststätten das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeschlossen werden kann.

Weitere artenschutzbezogene Regelungen erfolgen über Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie über die Umsetzung von Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten bzw. vertraglich gesicherten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Klipphausen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen basieren auf dem grünordnerischen Konzept (vgl. Punkt 6) und dienen der Kompensation der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit den erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes. Neben einer Verbesserung des Biotopwerts erfüllen die Maßnahmen wesentliche Funktionen für

- Landschaftsbild, Luft und Klima, Tiere (Laubwaldanpflanzung, Maßnahme M 1)
- Landschaftsbild und Artenschutz (Lebensraum und Verbundstruktur für Tierarten) (Extensive Begrünung M 2, M 3, M 4)
- Retentionsfunktion (Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung), Bodenschutzfunktion (alle Maßnahmenflächen).

Die Gehölzpflanzungen auf Maßnahmenfläche 2b dienen der Sicherung der Durchlässigkeit des Gewerbegebietes für Fledermäuse. Die Pflanzung erfolgt ausschließlich durch Sträucher, der entsprechende Schutzabstand zu den Gasleitungen von 5 m kann eingehalten werden.

Auf Maßnahmenfläche 3a ist der Standort von Bäumen innerhalb der Heckenpflanzung mindestens 2 m von der Maßnahmengrenze festgesetzt. So wird ein Mindestabstand von 12 m zur Fahrbahnkante der S 177 gewährleistet.

⁵ Kästner, T., icarus umweltplanung: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Gewerbepark Klipphausen, 5. Änderung, überarbeiteter und ergänzter Endbericht. Dresden, 30.08.2023

Die Festsetzung zum Zeitpunkt der Maßnahmendurchführung hat zum Ziel, die schnellstmögliche Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen zu erreichen. Da die Maßnahmenflächen nicht bauzeitlich beansprucht werden, kann die Durchführung der Maßnahmen mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen.

Minimierung von Lichtemissionen im Außenbereich

Die Festsetzung dient zur Minimierung der mit zulässigen Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Lichtemissionen.

Mit einer gerichteten Beleuchtung, Verwendung eines Beleuchtungsmittels mit hohem Anteil „warmen“ (langwelliges) Lichtes und einer Einschränkung von Beleuchtungszeit und -stärke kann die Abstrahlung von Licht in den umgebenden Landschaftsraum sowie auf Bereiche, die zum Schutz von Tieren nicht beleuchtet werden sollen, minimiert werden. Dies wirkt der Lichtverschmutzung, also der störenden Aufhellung des Nachthimmels entgegen und minimiert visuelle Störungen auf Wohngebiete und Tierlebensräume.

7.11 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Pflanzgeboten innerhalb der Baugebiete und Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und Einzelbäumen wird in erster Linie das Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet landschaftlich bestmöglich einzubinden, klimatisch wirksame Strukturen einzubringen und wertvolle Gehölzbestände als Lebensraum und Verbundstrukturen für Tierarten zu erhalten und zu schaffen.

Eine Festsetzung der Flächen mit Pflanzgeboten innerhalb der Baugebiete als private Grünfläche erfolgt nicht, da diese Flächen nichtüberbaubarer Teil des Baugrundstücks sind. Andernfalls würde die Bebaubarkeit zusätzlich eingeschränkt, denn nur das Baugrundstück kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche zugrunde gelegt werden.

Die Lage der Pflanzgebote Pfg 1 und Pfg 5 (5a, 5b, 5c, 5d) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Pflanzgebote Pfg 2 bis Pfg 4 lassen sich räumlich nicht vorgeben, so dass hier ausschließlich eine textliche Festsetzung erfolgt.

7.12 Maßnahmen zum Klimaschutz

Neben den o.g. grünordnerischen Maßnahmen, die bereits teilweise eine erhebliche Klimarelevanz besitzen (u. a. Anpflanzung von Wald, Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen) werden Vorgaben zur Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen getroffen, um mit der Erzeugung erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebietes einen weiteren wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

7.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen dienen in erster Linie der Vermeidung erheblicher nachteiliger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen straßenseitiger Grundstückseinfriedung und Verkehrsfläche wird eine Schneeablagefläche für den Winterdienst gesichert, ohne dass hierfür der Straßenraum verbreitert werden muss. Um der Kommune die Unterhaltungspflicht für solche Streifen zu ersparen, werden die Baugrundstücke bis an die Hinterkante Bord verkauft. Der Käufer bekommt eine entsprechende Auflage, den an die Straße angrenzenden Streifen (1 m) von Zaun und Bebauung freizuhalten.

8 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten, deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

Kennzeichnungen unterliegen als solche nicht der Abwägung.

9 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise bezüglich

- Straßenrecht
- Abwasserbehandlung
- Denkmalschutz / Archäologie
- Bodenschutz
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- empfohlenen Baugrunduntersuchungen / Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Auflagen / Hinweise für Maßnahmen im Bereich der Ferngas- und Versorgungsleitungen
- Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- Außenanlagenplan
- Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut

wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

Des Weiteren sind Hinweise zu weiteren Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aufgenommen, die nach § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen umgesetzt werden sowie zu vertraglich gesicherten Ökokontomaßnahmen, die im gleichen Naturraum bereits umgesetzt sind.

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

Außerdem wird auf die Verfügbarkeit von DIN-Normen hingewiesen, da diese der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich sind.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 53,4 ha
davon:	
GI – Industriegebiet	ca. 21,5 ha
GE – Gewerbegebiet	ca. 11,2 ha
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 3,3 ha
Versorgungsflächen und Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser	ca. 2,0 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 8,3 ha
Fläche für Wald inkl. Maßnahmefläche M1 (Aufforstungsfläche)	ca. 7,1 ha

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen im Umfang von insgesamt ca. 32,7 ha vorgesehen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans insgesamt $32,7 \text{ ha} \times \text{GRZ } 0,8 = 26,2 \text{ ha}$.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.5 und 18.7 UVPG ist für den Bau einer Industriezone bzw. eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 10 ha oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Außerdem soll eine Fläche von ca. 2,1 ha aufgeforstet werden. Erstaufforstungen von 2 ha bis unter 20 ha Wald bedürfen gemäß Anlage 1 Nr. 17.1.3 UVPG einer standortbezogenen Vorprüfung.

Gemäß § 50 Abs.1 UVPG entfällt jedoch eine nach UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung, wenn für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

11.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

dargestellt und bewertet.

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

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

11.3 Auswirkungen auf den Wald

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wird keine Waldfläche mit anderen Nutzungen überplant. Der gesetzliche Waldabstand zu Gebäuden bzw. baulichen Anlagen mit Feuerstätten wird durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft vor dem westlichen Waldrand gewährleistet.

11.4 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

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

Das Plangebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger um Aussage zu den verfügbaren Kapazitäten ihrer Anlagen gebeten. Parallel zur Erstellung Bebauungsplanentwurfes wurde auf der Grundlage umfangreicher Fachgutachten die Vorplanung für die Ingenieurbauwerke zur medientechnischen Gewerbegebieterschließung und Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt und mit den Fachbehörden und Versorgungsträgern abgestimmt.

Die das Plangebiet querenden Ferngasleitungen werden entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Netzbetreiber bei der Planaufstellung berücksichtigt.

11.5 Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Anbindungen über die Eickhoffstraße und die Dresdner Straße an die Staatsstraße S 177 sichergestellt.

Parallel zur Erstellung Bebauungsplanentwurfes wurde die Vorplanung für Verkehrsanlagen zur Gewerbegebieterschließung durchgeführt und mit Behörden und betroffenen Straßenbaulasträgern abgestimmt.

Für den ruhenden Verkehr sind in Anwendung der Sächsischen Bauordnung ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

11.6 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch die Planänderung werden 41,7 ha landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen.

Im Rahmen der Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftliche Nutzflächen gegenüber der Vorentwurfsfassung von ursprünglich 67,5 ha damit um ca. 40 % reduziert.

Bei einem Anteil von ca. 8.860 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen (Quelle: Gemeindestatistik des StaLa Sachsen, 31.12.2021) am Gemeindegebiet beträgt der Verlust durch die Gewerbeflächenentwicklung weniger als 0,5 %. Dieser Verlust wird zugunsten der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde außerhalb des landwirtschaftlichen Produktionssektors dennoch als vertretbar angesehen, da neben der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte auch andere Wirtschaftszweige (nicht zuletzt der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte) für die wirtschaftliche Entwicklung und Stabilität notwendig sind.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen wären, wird aber grundsätzlich aufgrund des Standortvorteils an der BAB 4 und der S 177 der geplanten Erweiterung westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebietes Klipphausen der Vorzug gegeben. Mit der Rücknahme der Vorrangausweisung für Landwirtschaft hat bereits auf regionalplanerischer Ebene eine Abwägung zum Sachverhalt Ernährungssicherung stattgefunden.

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

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Klipphausen verbessert und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze vorbereitet. Derzeit sind im Gewerbepark Klipphausen ca. 3.000 Arbeitsplätze vorhanden. Mit der Erweiterung des Gewerbeparks wird perspektivisch eine Zunahme um weitere 1.500 Arbeitsplätze erwartet.

Von der Flächeninanspruchnahme sind 3 Landwirtschaftsbetriebe betroffen. Alle 3 Betriebe wurden frühzeitig in das Verfahren einbezogen und haben entweder als Eigentümer in einem Optionsvertrag dem Verkauf der Fläche an die Gemeinde zugestimmt bzw. als Bewirtschafter gegenüber der Gemeinde Klipphausen bestätigt, dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht zur Existenzgefährdung der Betriebe führt.

11.8 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

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

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wird die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung vorbereitet.

Der regionale Planungsverband hat in seiner Stellungnahme vom 19.07.2022 mitgeteilt, dass kein Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen besteht.