

## **GEMEINDE KLIPPHAUSEN**

### **BEBAUUNGSPLAN**

#### **„GENERATIONSWOHNEN IM MARTINSGUT, WEISTROPP“**

### **SATZUNG in der Fassung vom 22.04.2024 mit red. Änd. v.22.07.2024**

---

#### **TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG i.d.F. vom 22.04.2024 mit red. Änd. v. 22.07.2024**

---

##### TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG i.d.F. vom 22.04.2024 mit red. Änd. v. 22.07.2024 1

1	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFGSTELLUNG .....	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	3
2.1	Lage des räumlichen Geltungsbereiches, Umfang .....	3
2.2	Bestandsbeschreibung des Vorhabengebietes .....	4
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
2.4	Planverfahren nach § 13a BauGB.....	5
3	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION .....	6
3.1	Planungskonzept .....	6
3.2	Nutzungskonzept .....	7
4	ERSCHLIEßUNG/ VER – UND ENTSORGUNG .....	7
4.1	Verkehrsrechtliche Erschließung.....	7
4.2	Ver -und Entsorgung.....	8
5	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	10
5.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	11
5.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck .....	11
5.6	Flächen Versorgungsanlagen und Niederschlagswasser .....	11
5.7	Grünflächen .....	12
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung .....	12
5.9	Pflanzgebote .....	12
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	13
7	FLÄCHENBILANZ .....	13
8	VORRAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	13
8.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000 -Gebieten .....	13

8.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	13
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	14
8.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	14
9	QUELLEN .....	15
10	ANLAGEN .....	15

## 1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat in seiner Sitzung am 07.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ in Weistropp gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Planungsziel ist es, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene innerörtliche Gebiet für eine erweiterte Wohnbebauung zu entwickeln. Der Anlass für die Aufstellung beruht auf der Initiative der Bauherren gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung Klipphausen.

Das Verfahren ruhte bis zum Herbst 2023, da auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Baukostenerhöhung aus Folgen der Coronakrise und des Ukraine Krieg etc.) eine Fortführung des Projektes und deren Realisierung nicht zu bewältigen war. Mit einer Neukonstellation der Bauherren erfolgt nun in Zusammenwirken mit der Gemeindeverwaltung Klipphausen, die Fortschreibung und damit der hier vorliegende Entwurf in seiner 2. Fassung.

Dessen Ziel, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohneinheiten, als nachhaltige und gemeinschaftliche Wohnanlage mit der Integration von Wohneinheiten für Senioren zu schaffen. Dahingehend bleibt die Definition des Generationswohnen bestehen.

Die Planungshoheit liegt im vollen Umfang bei der Gemeinde Klipphausen. Diese hat gemeinsam mit dem Vorhabenträger, dass Ziel formuliert, die Nachverdichtung von Flächen im Ortsteil Weistropp vorzunehmen.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

---

### 2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches, Umfang

Der Geltungsbereich befindet sich in Klipphausen, zentral in der Ortslage Weistropp. Die Fläche ist bereits baufrei, Bestandsanlagen wurden mit Genehmigung bereits abgebrochen. Somit bestehen keine Bebauungen mehr auf dem Grundstück.



Abb. 1 Topographische Karte Klipphausen (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de))

Das Plangebiet schließt an die Kreisstraße Niederwarthaer Straße an, sowie an Wohnbebauung der gemischten Baufläche im Norden und Süden, sowie des neu entstandenen Wohngebietes „Siedlerstraße“ als allgemeines Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 12/7, 13/12 und eine Teilfläche 13/14 (ca. 1.685 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Weistropp. In der hier vorliegenden 2. Fassung wird der Geltungsbereich um die Flurstücke 12/6 und 19/15 ergänzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.420m<sup>2</sup>.

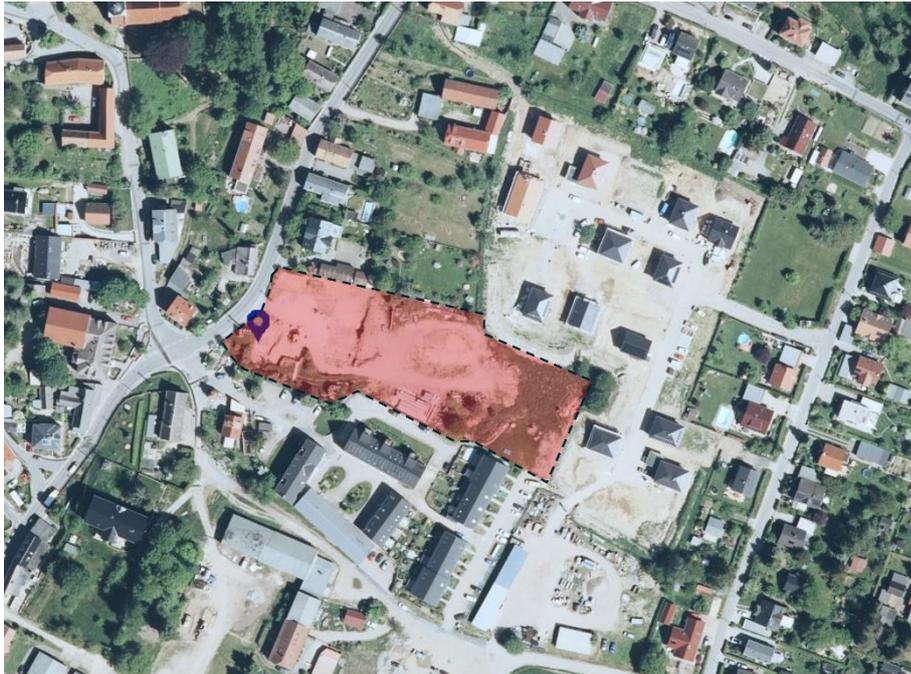


Abb. 2 Luftbild Weistropp mit Geltungsbereich (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de))

## 2.2 Bestandsbeschreibung des Vorhabengebietes

Gegenwärtig ist das Vorhabengebiet in Privatnutzung und wurde in der Vergangenheit entsprechend der gemischten Baufläche zu Wohn – und Gewerbenutzung im forstwirtschaftlichen Bereich genutzt.

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das neu entstehende allgemeine Wohngebiet „Siedlerstraße“ an, welches mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Im Süden ebenso Teil der gemischten Baufläche grenzen Mehrfamilienhäuser an. Diese Bebauung vor gut 12 Jahren errichtet, weist ebenso, den im Geltungsbereich städtebaulich geplanten „Mehrseitenhof“ auf.

Hier besteht seitens der Gemeinde Klipphausen kein Konflikt, das kleinteilige Bebauung des allgemeinen Wohngebietes, mit der benachbarten Wohnbebauung im Mischnutzgebiet nebeneinander besteht.

## 2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche nach § 1, Abs. 1 der BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und die daraus entstehenden Festsetzungen §5a, der BauNVO für dörfliche Wohngebiete (MDW).

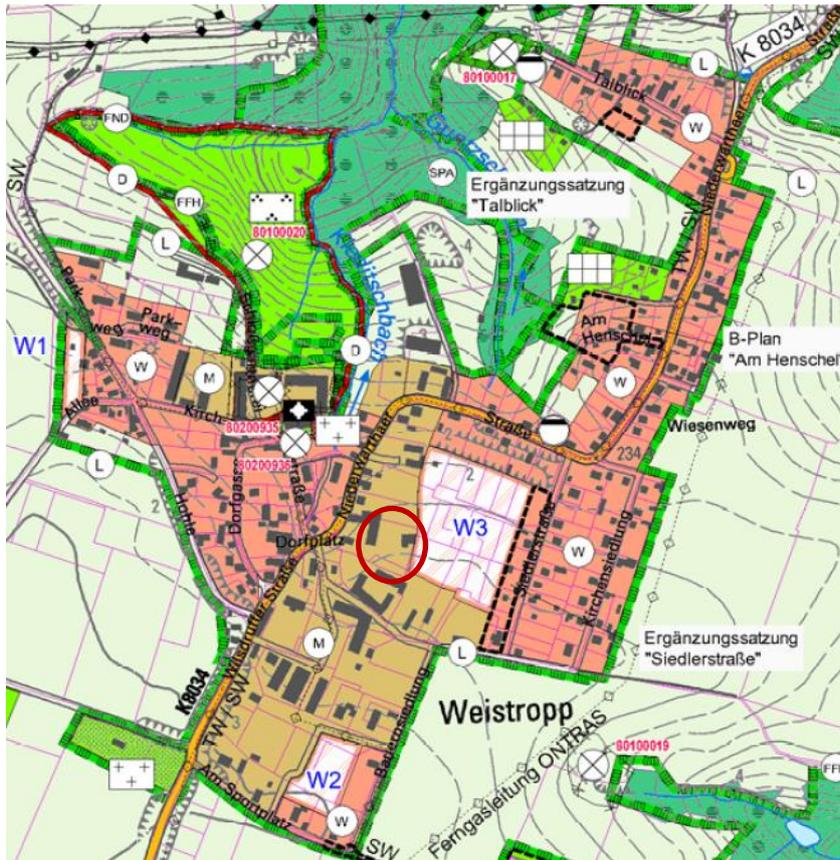


Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Klipphausen

### LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	Bestand	Planung
Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)		
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)		
Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)		
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)		

Abb. 4 Auszug Legende Flächennutzungsplan Gemeinde Klipphausen

## 2.4 Planverfahren nach § 13a BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung bzw. Mischnutzung entsprechend § 5a BauNVO, wird auf einer Fläche geschaffen, die sich an den bebauten Ortsteil anschließt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt:

$$\underline{\underline{MDW:6.420m^2 \times GRZ 0,6 = 3.852 m^2}}$$

Gemäß den vorliegenden Stellungnahmen des Landratsamt Meißen vom 07.06.2022 wird dem Hinweis gefolgt und die Art der baulichen Nutzung mit allgemeines Wohngebiet festgesetzt, daraus ergibt sich als zulässige Grundfläche:

$$\underline{WA :6.420m^2 \times GRZ 0,4 = 2.568 m^2}$$

Die zulässige Grundfläche verhält sich deutlich unter den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a BauGB. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der damit verbundenen Nachverdichtung der Ortschaft.

Der Bebauungsplan wird gemäß §13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB, bei dem die betroffene Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist erhält, sowie gleichfalls die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich nicht aus dem Landesrecht oder der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), auf Grund der möglichen Bebauung in der gemischten Baufläche.

Für eine Beeinträchtigung, der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH – und Vogelschutzgebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

Nächstliegende Gebiete:

- ⇒ FFH -Gebiet Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“
- ⇒ SPA (Vogelschutzgebiet) Gebiet Nr. 27 „Linkselbisch Bachtäler“

Diese Gebiete befinden sich nordwestlich vom Planungsgebiet und liegen in einer Entfernung von ca. 140m. Zwischen dem Planungsgebiet und den FFH bzw. SPA -Gebieten befindet sich die bereits bebaute Ortslage, sodass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000 -Gebiete ausgeschlossen werden kann.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der damit verbundenen Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr.4 als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

#### **3.1 Planungskonzept**

Auf Grund, der eingangs beschriebener Situation erfolgte eine Überarbeitung der 1. Fassung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der im Juni 2022 erfolgten Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Das Planungskonzept des Entwurfes in seiner 2. Fassung inkludiert das Flurstück 12/6 in seiner Gänze und entwickelt daraus wiederum eine innerörtliche Nachverdichtung der allseits von Bebauung umgebenden Flächen ab.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern vor. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird dabei die bestehende Bebauung entlang der Bauernsiedlung fortgeführt. Die Kubatur der Bestandsbebauung der Bauernsiedlung wird angenommen und in das abfallende Gelände zum angrenzenden Wohngebiet „Siedlerstraße“ angepasst. Somit spiegelt sich der abfallende Geländeverlauf ebenso im Versprung der First – und Traufhöhen wider. Die Neuplanung bleibt unter der Bestandbebauung und verbindet die Massivität der Reihenhäuser mit dem Einzelhaus/Stadtvilla der „Siedlerstraße“.

Das Baufeld des allgemeinen Wohngebiets WA 1 nimmt die ländliche Struktur auf und erzeugt durch die Anordnung seiner fünf Gebäude, Hofsituationen, die teilweise öffentlich und damit der Gemeinschaft, dem Ort mit zur Verfügung stehen und teilweise halböffentlich und somit den ansässigen Bewohnern als Treffpunkt und Kommunikationsfläche zur Verfügung stehen.

Das Wohngebiet WA1 nutzt den natürlichen Geländeverlauf (circa mittig), um den ruhenden Verkehr unter die Erde zu bringen (Tiefgarage) und damit dem Ortsbild Folge zu tragen und die „sichtbaren“ versiegelten Flächen zu minimieren und stattdessen durch seine Festsetzungen zu Grünflächen, dem ländlichen Charakter abzubilden.

Das fortgeschriebene „Martinsgut 2.0“ führt die bestehenden Entwurfsideen des Generationswohnen fort. Grundlegend ist ein Kernstück des Konzeptes die Barrierefreiheit, um somit allen Bewohnern einen leichten Zugang zu ermöglichen (Aufzugsanlage etc.). Hier bleibt die Option bestehen zum Zeitpunkt der Umsetzung des Entwurfes und Stellung des Antrags auf Genehmigungsfreistellung, ein (oder mehrere) Hauptgebäude der vollumfänglichen Wohnnutzung von Senioren zu zuschreiben. Es wird der Bedarf im ländlichen Bereich zum Verbleib der älteren Menschen in ihrem gewohnten Umfeld abgebildet, jedoch in entsprechenden Wohnverhältnissen.

Gemeinschaft – ebenso ein Kernstück des Entwurfskonzeptes und Teil der Öffnung der Wohnanlage für das nahe Umfeld, das Dorf, die Gemeinde Klipphausen. Gewerbeflächen, Gemeinschaftsräume als Teil der Anlage. Zur Kommunikation erhöhen des Mehrwertes der Wohnanlage und Bereicherung des Ortsgeschehens.

Dorfleben kann nur gemeinsam erfolgen. In der Anlage C1 zum Entwurf in seiner 2. Fassung ist der Gestaltungsvorschlag beigelegt.

### **3.2 Nutzungskonzept**

Wie bereits vor beschrieben ist seitens der Bauherren eine Durchmischung der Nutzung umzusetzen. Neben dem Wohnen soll die Nutzung des Seniorenwohnens, sowie gewerbliche Nutzung zur Versorgung des Gebietes und den Ort. Gleichfalls sind Einheiten für die gesundheitliche und sportlichen Zwecke angedacht. Alles unter dem vordergründigen Konzept das Gemeinschaftsleben in der Wohnanlage, sowie im Dorf, in der Gemeinde Klipphausen zu fördern.

## **4 ERSCHLIEßUNG/ VER – UND ENTSORGUNG**

---

### **4.1 Verkehrsrechtliche Erschließung**

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt über die Tiefgaragenzufahrt direkt von der Kreisstraße Niederwarthaer Straße. Bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Aktenzeichen 20301/630/632.61 -03178-21-40) erfolgte eine Bestätigung der Zulässigkeit dieser Anliegerzufahrt durch das Kreisbauamt, Sachgebiet Betrieb und Verkehr – Straßenunterhaltung, sowie der Verkehrsbehörde bestätigt.

Die Situation an der Kreisstraße (Niederwarthaer Straße) wird durch den Anliegerverkehr nicht beeinträchtigt. Die Ein- und zugleich Ausfahrt der Tiefgarage wurde im Bereich der Niederwarthaer Straße aufgeweitet, sodass Gegenverkehr auf dem Grundstück warten kann und kein ruhender Verkehr auf der Kreisstraße eingreift.

- ⇒ Breite an Niederwarthaer Straße minimal 6,00m Begegnungsverkehr Pkw möglich auf ca. 10m Länge

Nach der Zufahrt wird sich der ruhende Verkehr mit seinem Zu – und Abgang innerhalb der Tiefgarage unter den zur Niederwarthaer Straße rückwärtig befindlichen Gebäuden organisieren.

Für die Feuerwehr, Krankenwagen und Umzugsfahrzeuge, sowie Anlieferung für Gewerbe des allgemeinen Wohngebietes WA1 bleibt die bestehende mittlere Zufahrt in den Innenhof der zur Niederwarthaer Straße zugewandten Bebauung bestehen. Dies ist nur eine zweckbestimmte Zufahrt und nicht für den allgemeinen Verkehr, sowie ruhenden Verkehr in Nutzung. Die Anliegerzufahrt ist entsprechend als Zufahrt für die Feuerwehr auszubilden, da sich die rückwärtigen Gebäude mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es besteht keine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr.

Über die mittlere Zufahrt des Innenhofes zugewandt zur Niederwarthaer Straße erfolgt ebenso der Zugang der Personen zu Fuß oder per Rad.

Die Zufahrt zum allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Bauernsiedlung im südöstlichen Bereich zum Geltungsbereich. Hier über wird das östliche Baufeld erschlossen.

Für die privaten und gewerblichen Stellplätze gilt §49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken anzuordnen sind.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist direkt vor dem Grundstück der Niederwarthaer Straße mit der Bushaltestelle „Dorfplatz“ sichergestellt. Die bestehende Buslinie ermöglicht den Anschluss an den Bahnhof Cossebaude und von dort stehen mehrere ÖPNV – Verbindungen in die nächstgelegenen Städte zur Verfügung.

## **4.2 Ver -und Entsorgung**

Im Rahmen der 1. Fassung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden seitens der Medienträger die Stellungnahmen eingeholt bzw. der Bedarf der notwendigen Versorgungsungen abgeglichen.

### Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Niederwarthaer Straße. Die Trinkwasserversorgung ist mit Inbetriebnahme des Hochbehälters 2019 abgedeckt.

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektroenergie wurde im Rahmen der 1. Fassung des Entwurfes durch den Medienträger abgefordert und als gesichert bestätigt. Es erfolgt eine Anbindung an den Leitungsbestand im Kirchblütenweg. Ein entsprechendes Leitungsrecht über die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke ist hier festgeschrieben.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasserzisterne Kirchstraße (170 m³) und über das öffentliche Leitungsnetz nach Inbetriebnahme des Hochbehälters gesichert.

### Wärmeversorgung

Grundsätzlich wird die Wärmeversorgung über regenerative Versorgung sichergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt unabhängig von Medienträgern

### Abwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser im Plangebiet wird über die öffentliche Kanalisation in der Niederwarthaer Straße gesichert. Im Rahmen der Bauantragsplanung unter dem Aktenzeichen 20301/630/632.61 -03178-21-40 erfolgte bereits eine Erschließungsplanung und Abfrage des Gesamtbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit Bescheid GE 41/2021 der Gemeinde Klipphausen vom 30.11.2021 erfolgte die Genehmigung der Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlage für das Schmutzwasser.

### Niederschlagswasser

Mit der Baugenehmigung Aktenzeichen 20301/630/632.61 -03178-21-40 erfolgte seitens des Bauherrn des allgemeinen Wohngebietes WA 1 eine Erschließungsplanung. Das

Betrachtungsgebiet der noch bestehenden Baugenehmigung und das Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde beurteilt und wird im Trennsystem entwässert. In der Stellungnahme der Gemeinde Klipphausen vom 23.04.2021 ist eine maximale Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal von 32,7l/s benannt.

Grundsätzlich wird dieser Sachverhalt noch als zutreffend betrachtet, dass die Gesamtfläche des zu betrachtenden Geltungsbereiches sich nicht zur 1. Fassung verändert hat.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahren ist für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 die erneute Bestätigung der Gemeinde Klipphausen mit Bescheid zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal wieder einzuholen.

Die zu entwässernden Flächen im Geltungsbereich (Dachflächen, Zufahrten, Stellplatz – und Terrassenflächen) liegenden Planfeld werden über eine Versickerung entsorgt. Nach aktuellen Planungsstand werden dafür zwei Sickerschächte DN 3000 benötigt, welche einen Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Niederwarthaer Straße erhalten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahren ist eine separate Genehmigung der Versickerungsanlage bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Nach § 8 WHG ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagwassers zu stellen. Hinweis: Die Betrachtungen zur Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagwassers hat entsprechend der DWA -M153 zu erfolgen, ansonsten sind die technischen Regeln der DWA-A138 zu beachten.

#### Telekommunikation

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bauvorhabens „Breitband – Glasfaser Klipphausen“, über das die Versorgung mit Telekommunikation sichergestellt wird.

## **5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan, welches das Gebiet als gemischte Baufläche und dahingehend präzisiert, als dörfliches Wohngebiet (MDW) nach §5a, BauNVO einstuft.

Mit Einholung der Stellungnahmen zur 1. Fassung des Entwurfes vom 18.03.2022 ergab sich die Art der baulichen Nutzung aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur als WA – Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 2) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Zweck des Wohnens, somit wird der beabsichtigten Bebauung – und Nutzungsstruktur entsprechend des Geltungsbereiches ausnahmsweise zugelassene Nutzungen, der Errichtung einer Tankstelle sowie der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Geschosshöhe und Geschossigkeit der Hauptbaukörper der allgemeinen Wohngebiete WA 1 + WA 2 orientiert sich an der umgebenden Bebauung und wird mit einer dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Durch die Festsetzung und parallel erfolgende Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (First – und Traufhöhe), sowie die zulässigen Dachneigung, erfolgt eine Ausführung des 3. Vollgeschosses im Dachgeschoss.

Gegenüber der Bebauung Dorfstraße 3 (3 -3,5 geschossig) und der zweigeschossigen Bebauung der Wohnbebauung „Siedlerstraße“ stellt sich der hier beschriebene

Geltungsbereich als verbindendes Glied. Die Firsthöhe fällt von der Bebauung Dorfplatz 3, über den Geltungsbereich ab, in Richtung der kleinteiligen Bebauung der „Siedlerstraße“. Die festgelegten Trauf – und Firsthöhen integrieren sich in die umliegende Bebauung und überragen diese nicht. Dies wird unterstützt durch die flachere Dachneigung gegenüber des Dorfplatzes 3.

Gleichfalls resultieren die maßgebenden Höhen aus der maximal zulässigen Anleiterhöhe (SächsBO §5 Abs.1 Satz 3) zur Sicherung des 2. Rettungsweges der Feuerwehr mittels tragbarer Leitern.

#### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl in dem allgemeinen Baugebiet WA 1 + WA 2 legt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,4 fest.

Nach §19, Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19, Abs. 4 Satz 1 benannten Grundflächen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Dabei ist die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO verpflichtend einzuhalten. Diese abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird seitens der Gemeinde getragen, da die planerischen Absichten den ruhenden Verkehr in der Ortsmitte vollumfänglich in einer Tiefgarage, also einer unterirdischen Ausführung umsetzen werden. Der ruhende Verkehr verliert seine Präsenz und rückt aus dem Fokus des Betrachters. Dadurch besteht die Möglichkeit eine Durchgrünung der Wohnanlage sicherzustellen, den natürlichen Geländeversprung für die Ausbildung des „unterirdischen“ Geschosses zu verwenden und sich mit der geplanten Ausführung in die dörfliche Umgebung und deren Charakter einzubinden.

Gleichwohl erfolgte in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Grundsatz, die Befestigung der Stellplatzflächen und deren Zufahrten nur in wasser – und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) auszuführen. Ausnahme bildet dabei die Anliegerzufahrt von der Niederwarthaer Straße, um die Lärm – und Schallschutzanforderungen in der Nähe von Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich, sowie Nachbarbebauung zu gewährleisten.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Um die dörflich aufgelockerte Struktur der angrenzenden Plangebiete und die ländliche Umgebung fortzuführen ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die mit Hauptgebäuden, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Berücksichtigung der vorgenannten städtebaulichen Konzeption bestimmt.

Mit der Stellung der baulichen Anlagen wird die im Bereich der Niederwarthaer Straße angrenzende Bebauung mit ihrer Giebelstellung fortgesetzt, sowie der Bebauung des Dorfplatz 3 eine Bebauung als Kompensation, Zwischenbau zur kleinteiligen Bebauung der Wohnanlage „Siedlerstraße“ gegenübergestellt. Das östliche Bau Feld in seiner Stellung führt die Bauernsiedlung fort.

Grundsätzlich nach städtebaulichem Konzept ist festzuhalten, dass sie festgesetzten Firstrichtungen an den parallel verlaufenden nächstliegenden äußeren Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches orientieren.

Durch die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (Festlegung der Baufelder) werden die nachbarschaftlichen Belange Verschattung und Belichtung vollumfänglich berücksichtigt.

#### **5.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ VF 1 im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, als Zufahrt der Tiefgarage festgelegt. Diese stellt die Verbindung zur öffentlichen bestehenden Kreisstraße Niederwarthaer Straße dar.

Gleichfalls besteht eine Verkehrsfläche VF 2 der besonderen Zweckbestimmung im Innenhof der der Niederwarthaer Straße zugewandten Bebauung. Diese ist ausschließlich der Feuerwehr, Krankenwagen und Notarzt, sowie der Anlieferung zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 zuzuordnen. Dies ist zugleich die fußläufige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA1.

Die dritte private Anliegerstraße VF3 ist die Zuwegung über die Bauernsiedlung im allgemeinen Wohngebiet WA2 zur Erschließung des östlichen Baufeldes im Geltungsbereich.

#### **5.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck**

Die im Geltungsbereich gekennzeichnete Flächen sind von einer Bebauung, Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen, sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO freizuhalten.

Die Flächen werden dem nach Bauordnungsrecht § 6 SächBO notwendigen Abstandsflächen des angrenzenden Baufeldes zugeschrieben.

#### **5.6 Flächen Versorgungsanlagen und Niederschlagswasser**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter dem Aktenzeichen 20301/630/632.61 - 03178-21-40 erfolgte bereits ein Antrag auf „Erteilung einer Entwässerungsgenehmigung für den Anschluss zum Einleiten von Schmutz – und Regenwasser“. Mit dem Bescheid vom 30.11.2021, Aktenzeichen GE 41/2021 erfolgte der Bescheid und die Genehmigung zum Einleiten von Schmutz – und Regenwasser. Der Antrag umfasste die Flurstücksnummer 12/3, die sich aktuell aus der Flurstücksnummer 12/6 und 12/7 zusammensetzt und dahingehend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließt.

Seitens der Ingenieur Gesellschaft mbH MÜLLER -MIKLAW -NICKEL erfolgte im September für das Flurstück 12/3, welche das genehmigte Vorhaben unter dem Aktenzeichen 20301/630/632.61 -03178-21-40, sowie dem Plangebiet des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes eine Vorplanung zur Erschließung Schmutzwasser, Regenwasser und Trinkwasser, um das o.g. Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Im Abschnitt 3 wird beschreiben, dass das Regenwasser der im Geltungsbereich des B-Plans befindlichen Gebäude, sowie die versiegelten Flächen der Stellplätze und Zufahrten mittels Sickerschächte 2 Stück, Tiefe ca. 3,70m -3,90m versickert werden. Dabei werden die beiden Sickerschächte miteinander verbunden und über ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal hergestellt. Die Versickerungsmöglichkeit wurde bereits im Bodengrundgutachten des Büro Mocosch, Stand 04.09.2020 im Abschnitt 4.7. bestätigt. Demnach kann die Versickerung von Oberflächenwasser in ein vertikales Bauwerk (Sickerschacht) mit Filterzone ab ca. 1,8m erfolgen, da die Schicht 3 (Mittel – bis Grobsand, kiesig) über eine gute bis sehr gute Sickerfähigkeit ( $k_f = 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$ ) verfügt.

Der Nachweis der Versickerung wurde durch einen Sickertest für die Versickerung von Oberflächenwasser mit Bohrung am Standort der Versickerung durch das Baugrundbüro im

November 2021 bestätigt. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in ein vertikales Bauwerk (Sickerschacht) mit einer ermittelten Durchlässigkeit von mindestens  $k_f = 1,60 \times 10^{-5} \text{ ms}^{-1}$  erfolgen.

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung für die Baufelder im Geltungsbereich ist eine separate Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Grundsätzlich wird der vorbeschriebene Sachverhalt noch als zutreffend betrachtet, dass sich die Gesamtfläche des zu betrachtenden Geltungsbereiches nicht zur 1. Fassung des Entwurfes verändert hat.

Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 die erneute Bestätigung der Gemeinde Klipphausen mit Bescheid zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuholen und mittels Entwässerungsnachweis zu belegen.

## **5.7 Grünflächen**

Entsprechend dem Maß der baulichen Ordnung bestehen private Grünflächen, welche nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.

## **5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

### *Bodenschutz*

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dient der Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser.

### *Ausgleichsmaßnahmen*

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Es bedarf keiner Ausgleichsmaßnahmen, gleichwohl, da es sich um keinen unbepflanzten Innenbereich handelt. Es wird dabei keine im Innenbereich befindliche Grünfläche mit Baurecht beplant, sondern es handelt sich bereits um eine gemischte Baufläche im Ortsgebiet. Die Festlegungen des Bebauungsplanes wirken sich positiv auf die Flächen auf, da durch das Maß der baulichen Nutzung und Pflanzgebote, Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt werden.

## **5.9 Pflanzgebote**

Aus gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume. Dahingehend sind entsprechend je angefangener 400 m<sup>2</sup> überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens ein Baum nach Pflanzliste auszuführen. Nach beigefügten städtebaulichen Gestaltungsvorschlag würde dies, die Anpflanzung von neun bis zwölf Bäumen bedeuten, die dahingehend das ländliche Ortsbild fortsetzen.

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, die am Geltungsbereich aufeinandertreffenden Strukturen des Dorfgebietes und der damit verbundenen gemischten Baufläche, mit dem kleinteiligen allgemeinen Wohngebiet zu verbinden. Ein Wohnquartier zu schaffen, das sich in die Umgebung einbindet und zugleich dieses zusammenfügt.

Die umliegende Bebauung ist durch Einzelhäuser geprägt mit unterschiedlichen Dachformen und Neigungen. Die hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiete sollen in ihren Hauptgebäuden ausschließlich mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit einer festgesetzten Dachneigung von 33 bis 37,5° im WA 1 und einer Dachneigung von 40° im WA 2 in matter roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig sein.

Die Farb – und Materialgestaltung der Fassaden ist auf Grund der prägnanten Ortsmitte und Abbildung des Dorfplatzes dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung anzupassen. Es soll eine Weiterentwicklung und Fortführung der ländlichen Struktur erfolgen in einer modernen nachhaltigen Architektur.

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätzen und Garagen wird auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung der damit verbundenen Verwaltungsvorschrift vorgeschrieben. Hier wird nochmal konkretisiert festgehalten, dass bei einer Wohneinheit ab 70m<sup>2</sup> von 2 Stellplätzen ausgegangen wird, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit umzusetzen ist.. Für die zulässige gewerbliche Nutzung sind die Richtzahntabellen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung bindend.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll den ländlichen Siedlungscharakter entsprechen. Es erfolgt eine Art Hofbildung im Wohngebiet WA 1, welche durch grüne Randflächen durchzogen werden und definiert. Markante Stellung von Bäume gemäß Gestaltungsplan bilden die Sichtachsen des Wohngebietes und durchformen dies mit Grün.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Strom und Warmwasser soll durch die Möglichkeit des Aufbringens von Photovoltaik - und Solaranlagen zugelassen werden, welches zu Gleich die Nachhaltigkeit der Wohngebiete definiert.

## **6 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation aufgenommen.

## **7 FLÄCHENBILANZ**

---

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>6.420 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA 1 + 2	3.022 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	709 m <sup>2</sup>
Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen	1.911 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grünfläche (Pflanzgebot 2 + 3)	778 m <sup>2</sup>

## **8 VORRAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN**

---

### **8.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000 -Gebieten**

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura -2000- Gebiete (FFH-Gebiet Nr.168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und SPA -Gebiet Nr.27 „Linkselbische Bachtäler“) ist nicht zu erwarten, da die Schutzgebiete vom Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Teile der bebauten Ortslage getrennt sind. Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge können ausgeschlossen werden, da das Baugebiet an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Stoffliche Einträge in die Luft sowie Lärmemissionen gehen vom Planungsgebiet des Bebauungsplanes nicht aus.

### **8.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind nicht zu erwarten. Neben den europäischen Vogelarten und den Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie, für die gemäß

Artenschutzfachbeitrag artspezifische Vermeidungs – und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, sind im Planungsbereich verbreitete Arten zu erwarten, für die unter Beachtung der geringen Bebauungsdichte auch künftig in den Grünflächen (Bäumen und Sträuchern) ein Lebensraum darstellen. Die artenschutzrechtlichen begründeten bauzeitlichen Vermeidungsmaßnahmen (Fällgebote etc.) dienen gleichzeitig auch den verbreiteten Arten.

Durch die Versickerung des Niederschlagwassers ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt.

Für sonstige abiotopische Schutzgüter liegen im Plangebiet keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor.

Im Planverfahren nach § 13a gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

### **8.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung**

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Eine Anbindung des Gebietes an die Kreisstraße Niederwarthaer Straße wurde im Genehmigungsverfahren Aktenzeichen 20301/630/632.61 -03178-21-40 bereits abgeklärt. Ein Eingriff von ruhendem Verkehr (Ein – und Ausfahrt des „Wohngebietes“) wurde durch eine Verbreiterung der Ein – und Ausfahrt entgegengewirkt.

Die rückwärtigen Gebäude des Planungsgebiets liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, demzufolge ist die Anliegerzufahrt VF 2 und VF 3, sowie eine Aufstellfläche für die Feuerwehr auf dem Gelände zu ermöglichen. Dahingehend sind die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen zu beachten und umzusetzen.

### **8.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange**

Gemäß der Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Inneren zum Begriff der Eigenentwicklung wird unterstellt, dass es sich bei kleinräumigen Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, nicht um raumbedeutsame Planungen handelt. *(Quelle: Sächsischer Städte – und Gemeindetag, 21.12.2017: Auslegungshinweise des SMI)*

Die Fläche liegt gemäß Regionalplan Oberes Elbtal -Osterzgebirge 2009 gemäß Ziel 7.2.4 im sicht -exponierten Elbtalbereich.

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 die Kapitel 4 und 5.2 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP)2020 für unwirksam erklärt.

Es bestehen daraus keine Konflikte zu den regionalplanerischen Festlegungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der damit geplanten Wohnbebauung.

## **9 QUELLEN**

---

### **Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung**

BAUGB - Baugesetzbuch

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung)

BIMSCHG – Bundes-Immissionsschutzgesetz

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz

PLANZV - Planzeichenverordnung

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz

WHG – Wasserhaushaltsgesetz

### **Übergeordnete Planungen**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, der Gemeinde Klipphausen in seiner aktuellen Fassung

### **Sonstige Quellen**

MÜLLER – MIKLAW -NICKEL, Ing.Gesellschaft mbH, 09.09.2021: Martinsgut  
Niederwarthaer Straße 1 Gemeinde Klipphausen Erschließung Schmutzwasser,  
Regenwasser, Trinkwasser

Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol., 04.09.2020: Baugrundgutachten für den  
Neubau einer Wohnanlage Niederwarthaer Straße 1

Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol., 24.01.2022: Durchführung eines  
Sickertests für die Versickerung von Oberflächenwasser und einer Bohrung am  
Versickerungsstandort

## **10 ANLAGEN**

---

ANLAGE 1 - Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol., 04.09.2020:  
Baugrundgutachten für den Neubau einer Wohnanlage Niederwarthaer Straße 1

ANLAGE 2 - Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol., 24.01.2022: Durchführung  
eines Sickertests für die Versickerung von Oberflächenwasser und einer Bohrung am  
Versickerungsstandort