

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET EHEMALIGER BAHNHOF ULLENDORF / RÖHRSDORF“

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG zur Satzung i.d.F. vom 26.08.2025

mit redaktionellen Änderungen vom 17.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Planungsanlass, Städtebauliches Erfordernis	2
1.2	Ziele der Planung	2
1.3	Verfahrensablauf.....	3
2	Übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	Örtliche Gegebenheiten	5
3.1	Lage des räumlichen Geltungsbereiches	5
3.2	Geländetopografie.....	5
3.3	Bestandsbeschreibung des Plangebietes	5
3.4	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen.....	6
4	Städtebauliche Konzeption	8
5	Erschließungskonzeption	9
5.1	Verkehrerschließung	9
5.2	Ver- und Entsorgung	11
6	Grünordnerische Konzeption	12
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	14
7.5	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	14
7.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
7.8	Pflanzgebote / Erhaltung von Einzelbäumen	15
7.9	Maßnahmen zum Klimaschutz	15
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
8	Hinweise.....	15
9	Flächenbilanz	16
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
10.2	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	16
10.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	17
10.4	Auswirkungen auf den Verkehr	17
10.5	Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft	17
10.6	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	17

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass, 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. Gleichzeitig besteht für die kommunale Bauleitplanung 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 (vgl. Punkt 2.1 und 2.2.).

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.

Zur Schaffung der benötigten gewerblichen Bauflächen hat die Gemeinde Klipphausen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, welche am 30. Juni 2022 in Kraft getreten ist. Damit werden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt. Seitens der Landesdirektion Sachsen wurde im Rahmen der Stellungnahme vom 24.01.2022 zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen mitgeteilt, dass die Neuausweisung von ca. 2 ha gewerblicher Baufläche mit den Erfordernissen der Raumordnung insoweit vereinbar ist.

Gleichzeitig wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch eine Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Freiflächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs vorbereitet, die zwischenzeitlich als Interimsstandort der evangelischen Oberschule Klipphausen genutzt wurden. Mit Fertigstellung des Schulneubaus in Ullendorf ergab sich das städtebauliche Erfordernis einer planerischen Regelung der Nachnutzung des Standortes.

Im Siedlungsgefüge der Gemeinde Klipphausen stellt sich der Standort ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf / Ullendorf nicht nur für eine rein gewerbliche Nutzung, sondern auch für die Ergänzung von Grundversorgungseinrichtungen als sinnvoll dar. Im Flächennutzungsplan wurden unter Beachtung der Verteilung der Infrastruktureinrichtungen, der räumlichen Lage v.a. unmittelbar benachbarter Ortsteile mit deutlichen Synergieeffekten sowie der übergeordneten Planungsvorgaben zwar die Siedlungskerne Klipphausen / Sachsdorf, Taubenheim, Naustadt / Scharfenberg, Burkhardtswalde und Miltitz als Entwicklungsschwerpunkte festgelegt, jedoch ergab sich bisher keine absehbare Entwicklung im Hinblick auf die Grundversorgung, z.B. mit Waren des täglichen Bedarfs. Eine Bündelung von Einrichtungen im Bereich des Gewerbegebietes Röhrsdorf würde aufgrund dessen zentraler Lage im Gemeindegebiet und am Knotenpunkt mehrerer ÖPNV-Linien der Verbesserung der Versorgung im gesamten Gemeindegebiet dienen.

1.2 Ziele der Planung

Unter angemessener Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange besteht das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der Gebäude der ehemaligen Interimsunterkunft der evangelischen Oberschule Klipphausen und die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Außerdem beabsichtigt die Gemeinde Klipphausen, am Standort ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf / Ullendorf zusätzliche Grundversorgungseinrichtungen zu bündeln.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ wurde vom Gemeinderat Klipphausen am 03.11.2020 gefasst.

1.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.11.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ gefasst.

Frühzeitige Beteiligung zur Vorentwurfsfassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat in seiner Sitzung am 06.04.2021 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf“ beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 07. Mai 2021 bis einschließlich 05. Juni 2021 durchgeführt.

Beteiligung zur Entwurfsfassung

Mit Beschluss vom 05.04.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf" in der Fassung vom 03.03.2022 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 09. Mai 2022 bis 08. Juni 2022 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. April 2022 beteiligt.

Beteiligung zur geänderten Entwurfsfassung

Zur Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist ein Ausbau der nördlich angrenzenden Kreisstraße K 8032 erforderlich.

Das Baurecht für Kreisstraßenausbau soll über planfeststellungsersetzenden B-Plan hergestellt werden. Erforderlich für diese Zulassungsvariante ist das Einvernehmen des zuständigen Baulastträgers.

Der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan muss das zuzulassende Vorhaben hinreichend konkret darstellen. Das muss analog den Anforderungen des Planfeststellungsverfahrens erfolgen. Eine mit dem Feststellungsentwurf vergleichbare Plandarstellung zum Ausbau der Kreisstraße lag zur o.g. Entwurfsfassung noch nicht vor und musste vor Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zunächst erarbeitet werden.

Die nunmehr vorliegende Unterlage „Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen“ des Ingenieurbüro Frank vom 22.08.2025 erfüllt diese Anforderungen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Rahmen der 2. Entwurfsfassung an die Fachplanung angepasst. Die Fachplanung ist im weiteren Verfahren Anlage zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet. Dies wird durch die Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser berücksichtigt.

Aufgrund der gegenüber dem Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung geänderten Ansiedlungsinteressen sowie des Bedarfs an zusätzlichen Lkw-Stellplätzen durch den Wegfall des Truckerparkplatzes wurde der Umfang der geplanten Bauflächenausweisungen reduziert.

Aufgrund der zwischenzeitlich nicht mehr verfügbaren externen Kompensationsfläche auf Flurstück 139/1 Gemarkung Taubenheim wurde außerdem das Kompensationskonzept geändert.

Die Änderung des Planentwurfes macht eine nochmalige Beteiligung nach BauGB erforderlich.

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.

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 folgende in der Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans enthaltenen Festlegungen:

- Vorranggebiet Landwirtschaft westlich der S 177 / südlich der K 8032
- Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse.

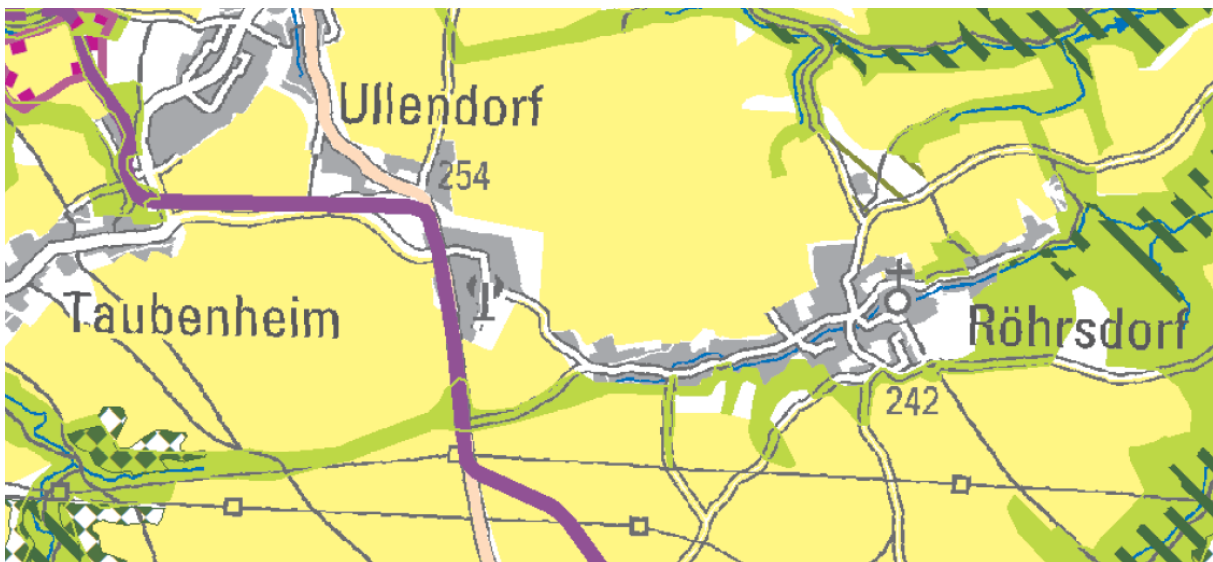


Abb. 1: Auszug Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, Raumnutzungskarte

Aus diesem Grund wurde frühzeitig eine Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge durchgeführt. Dabei wurde klargestellt, dass aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung der Raumnutzungskarte (Maßstab 1 : 100.000) eine Unschärfe von 100 – 150 m dem nachfolgenden Konkretisierungsspielraum der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung steht, ohne dass dabei den Zielen der Raumordnung widersprochen wird. Unabhängig davon ist die Vorrangfestlegung Vorranggebiet Landwirtschaft zwischenzeitlich aufgrund des o.g. Urteils unwirksam geworden.

Notwendig ist aber die Freihaltung der ehemaligen Bahntrasse für eine verkehrliche Nachnutzung. Dem wird im Bebauungsplan Rechnung getragen durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ bzw. einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche.

2.2 Flächennutzungsplan

In der seit 30. Juni 2022 rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen ist die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

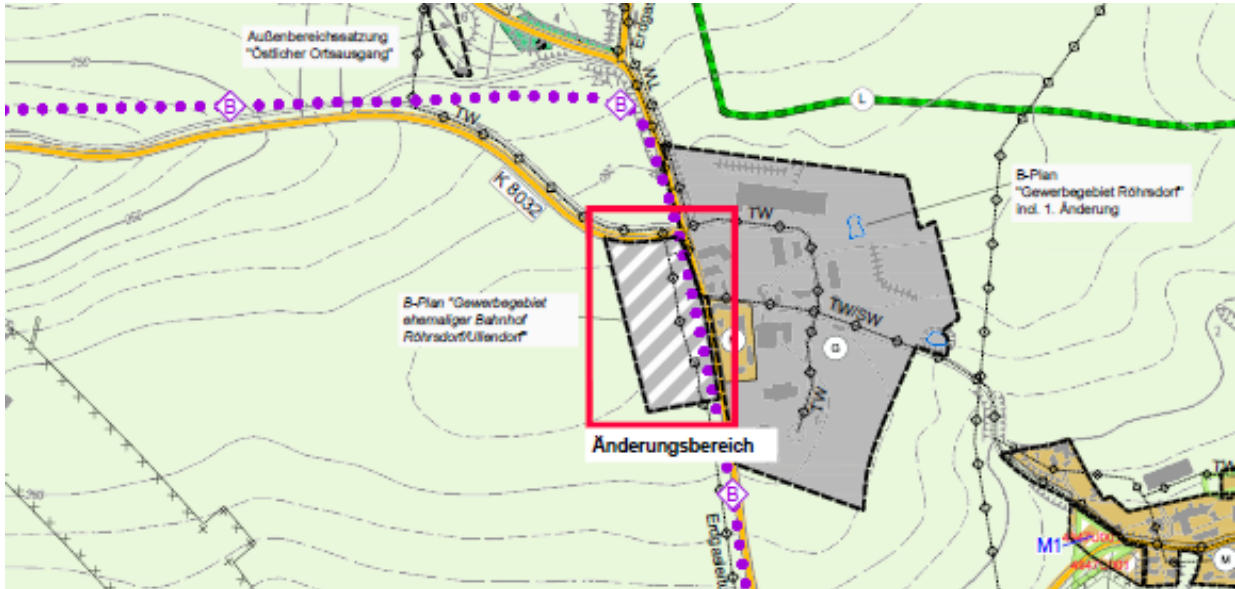


Abbildung 2: Auszug aus der 4. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen

3 Örtliche Gegebenheiten

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ befindet sich im Zentrum des Gemeindeterritoriums der Gemeinde Klipphausen direkt an der Silberstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der S 177 / Silberstraße
- im Norden von der K 8032
- im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen der Gemarkung Ullendorf.

Die genaue Abgrenzung ist auf der Planzeichnung ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 40/11, 40/13, 40/14, 41/6, 100/13 sowie Teile der Flurstücke 40/6, 40/9, 40/12, 94/3, 100/12 und 100/14 Gemarkung Ullendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

3.2 Geländetopografie

Das Plangebiet liegt in einer nahezu ebenen Plateaulage unweit einer flachen Geländekuppe, die die Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten von zwei Teilabschnitten der Kleinen Triebisch, des Kesselbachs, des Gauernitzbachs und des Regenbachs bildet. Das Plangebiet ist mit Höhenunterschieden von ca. 1 m nur leicht von Westen nach Osten geneigt.

3.3 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Der im Abstand von bis zu ca. 50 m straßennah an der S 177 gelegene Teil des Plangebietes umfasst das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Röhrsdorf / Ullendorf und wird im nördlichen Bereich durch einen Truckerparkplatz mit Imbissangebot genutzt, welcher eine direkte Ein- und Ausfahrt zur Staatsstraße besitzt.

Südlich davon wurden 2016/2017 durch den Landkreis Meißen zwei Baracken als Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende errichtet, die allerdings nie hier für genutzt wurden. Stattdessen beherbergten

die Gebäude als Interimsstandort von 2019 bis 2021 die neu gegründete evangelische Oberschule Klipphausen, deren Schulgebäude in Ullendorf damals noch im Bau war. Für die Oberschule wurde eine Einbahnstraße mit Einfahrt von der Kreisstraße und Ausfahrt auf die Staatsstraße angelegt.

Zwischen Truckerparkplatz und Zufahrt Schule sowie nördlich der Zufahrt zum Imbiss sind Gehölzbestände vorhanden. Nach Westen schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen an.

Die Kreisstraße K 8032 im Norden des Plangebietes wird von einem Radweg sowie einer jungen Baumreihe gesäumt. Der Radweg liegt auf der nördlichen Straßenseite. Jenseits der Kreisstraße erstrecken sich ebenfalls großflächige Ackerschläge.

Jenseits der das Plangebiet im Osten begrenzenden Staatsstraße S 177 befindet sich das Gewerbegebiet Röhrsdorf.

3.4 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Straßenrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Gegenüber der Staatsstraße S 177 und der Kreisstraße K 8032 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 Kreisstraße 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 sind.

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.

Leitungstrassen

Parallel zur S 177 liegen auf deren westlicher Seite neben den Trassen zur Medienschließung des Interimsstandortes der evangelischen Oberschule auch eine Gashochdruckleitung, eine Trinkwasserleitung der Wasserversorgung Brockwitz-Rödern sowie ein Glasfaserkabel, die einschließlich ihrer Schutzabstände zu beachten sind.

Die Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m. Diese Schutzstreifen müssen unbedingt eingehalten werden. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Für die Arbeiten im Schutzstreifen und für das Überfahren ist eine Einweisung erforderlich. Ein Termin für die Ortsbegehung ist bitte unter der Rufnummer +49 351 5630 – 51240 zu vereinbaren

Für die vorhandenen Gas-Hochdruckleitungen wird auf folgendes hingewiesen:

1. Keine Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gashochdruckleitung.
2. Armaturen und Leitungszubehör müssen grundsätzlich außerhalb des Fahrbahnbereiches verbleiben.
3. Bauzeitliche Überführungen der Gashochdruckleitung sind vor Ort mit SachsenNetze HS.HD GmbH, nachfolgend SachsenNetze GmbH, abzustimmen. Sie sind so vor-zusehen, dass jeweils eine annähernd rechtwinklige Kreuzung entsteht. Leitungsüberführungen in Längsrichtung sind grundsätzlich zu vermeiden. Wende-/Rangierbereiche sowie Ausweich-buchten sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Vor Beginn der Arbeiten ist durch den unten genannten zuständigen Betreiber, im Bereich der Überfahrten

der betroffenen Anlagen die Tiefenlage festzustellen und geeignete Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Das Überfahren ungesicherter/unbefestigter Leitungsabschnitte mit schweren Baufahrzeugen ist ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen (z.B. Aufschotterung, Auslegen lastverteiler Stahl-/Betonplatten) unzulässig. Zur Feststellung der örtlichen Lage und Tiefe sind bei Bedarf Suchschachtungen durchzuführen. Dazu ist es notwendig, dass die bauausführende Firma gesonderte Leitungsauskünfte einholt.

4. Baum- und Sträucher Anpflanzungen haben außerhalb des Schutzstreifens zu erfolgen.
5. Sollte dies nicht möglich sein oder kritischen Baumarten, nach derzeitigem Kenntnisstand Ahorn (Spitz-, Bergahorn), Götterbaum, Rosskastanie, Pappel (Schwarz-, Silberpappel), Platane oder Blauzeder, gepflanzt werden sollen, stimmen Sie bitte im Vorfeld geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitungen mit SachsenNetze GmbH ab.
6. Anpflanzungen zur Aufforstung sind Außerhalb des HDL-Schutzstreifens vorzunehmen.
7. Der Schutzstreifen der Anlage ist von Bewuchs (Sträucher und größer) freizuhalten. Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass folgende lichte Mindestabstände nicht unterschritten werden:
 1. Flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens jedoch nicht näher als 2,5 m
 2. kleinkronige Bäume im Abstand von → 5 m
 3. tiefwurzelnde Bäume und Hecken im Abstand von → 5 m
 4. großkronige Bäume im Abstand von → 10 m
8. Mit den Pflanzarbeiten darf erst nach Kennzeichnung des Schutzstreifens bzw. des Mindestabstandes durch SachsenNetze GmbH begonnen werden.
9. Der Grundstückseigentümer/der Pächter/das mit der Pflanzung beauftragte Unternehmen ist auf diese Regelungen hinzuweisen.
10. Niveauänderungen des Geländes im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind unzulässig.
11. Nach Beendigung der Baumaßnahme hat eine Abnahme (durch SachsenNetze GmbH) am offenen Graben zu erfolgen.
12. Nach Beendigung der Pflanzmaßnahme hat eine Abnahme durch SachsenNetze GmbH zu erfolgen.
13. Sofern sich vor Ort weitere Maßnahmen zum Schutz der Gashochdruckleitung ergeben, sind diese eigenverantwortlich von SachsenNetze GmbH festzulegen, schriftlich zu fixieren und zu Lasten des Bauherrn umzusetzen.
14. Der Schutzstreifen ist jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar zu halten.
15. Jegliche Planungen und (Bau-) Maßnahmen im Bereich der Anlagen sind rechtzeitig mit der SachsenNetze GmbH abzustimmen, damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.
16. Der Beginn jeglicher Arbeiten im direkten und mittelbaren Anlagenbereich erfordert grundsätzlich eine Einweisung durch den zuständigen Betreiber SachsenNetze GmbH. Die Genehmigung für Schacht- und sonstige Arbeiten im Leitungsbereich wird grundsätzlich erst im Zusammenhang mit der örtlichen Einweisung erteilt.
17. Kreuzungen sind grundsätzlich rechtwinklig und als Unterkreuzung mit einem lichten Mindestabstand von **0,3** m auszuführen. Leitungsknickpunkte sind außerhalb vom Schutzstreifen einzuordnen.
18. Bei einer Überkreuzung der Gashochdruckleitung ist ebenfalls ein lichter Mindestabstand von **0,3** m einzuhalten. Dabei ist die geplante Leitung im Kreuzungsbereich zusätzlich in einem Stahlschutzrohr oder in der Festigkeit gleichwertigem Schutzrohr zu verlegen; die Schutzrohrlänge muss mindestens **6** m betragen.
19. Der jeweils angegebene lichte Mindestabstand von **0,3** m bei Unter-/Überkreuzung gilt für eine Ausführung in offener Bauweise! Die Anwendung grabenloser Verfahren (z.B. Durchpressung oder Spülbohrung) erfordert besondere Abstimmungen, die zu einer Erhöhung bis 2,0 m führen können.
20. Im Schutzstreifen sind Arbeiten wie Tiefbau, Fräsen oder Rammen nur durchzuführen, wenn an der Arbeitsstelle die Leitung sichtbar freigelegt wurde.
21. Bei Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens wird durch den Betreiber immer eine Aufsicht gestellt. Die Aufsicht ist hinsichtlich der Einhaltung der Arbeitssicherheit weisungsbefugt und kann auch die Arbeiten einstellen lassen.
22. Parallel verlaufende Leitungen sind grundsätzlich außerhalb vorhandener Schutzstreifen zu verlegen; eine Überschneidung mit dem neu hinzukommenden Schutzstreifen ist zu vermeiden. Diese Auflage ist bei Ausführung in geschlossener Bauweise von besonderer Bedeutung.
23. Bei Einsatz von Verdichtungsgeräten ist die Sicherheit der Gashochdruckleitung zu gewährleisten.
24. Die SachsenNetze GmbH ist an der weiteren Planung zu beteiligen.
25. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Zustimmungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig die Sachsen-Netze GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen.
26. Der Bauherr/der Planer/das bauausführende Unternehmen ist auf diese Regelungen und Auflagen hinzuweisen.

27. Längsborde über der Gas-Hochdruckleitung sind nicht zulässig.
28. Straßenbaumaßnahmen im unmittelbaren Bereich von Gas-Hochdruckleitungen sind so durch-zuführen, dass Beschädigungen der Leitung einschließlich deren Umhüllung nicht entstehen dürfen. Um die Fehlstellenfreiheit der Leitungsumhüllung nach der Straßenbaumaßnahme zu gewährleisten, ist vor Beginn der Baumaßnahme der Ist-Zustand der Umhüllungsqualität der Gas-Hochdruckleitung durch KKS-Messungen zu ermitteln. Noch während des Straßenbaues und damit vor Beginn des Bitumen-Deckenschlusses ist eine erneute KKS-Messung im Baubereich als Vergleichsmessung durchzuführen. Ermittelte Beschädigungen an der Leitungsumhüllung im Zuge der Bautätigkeit sind umgehend zu beseitigen. Die Umhüllungsfehlstellenfreiheit der Gas-Hochdruckleitung ist Voraussetzung für die Freigabe des Deckenschlusses, der durch die SachsenNetze GmbH erteilt wird.

Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung Bahntrasse

Seitens des Regionalen Planungsverbandes wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplans der Hinweis gegeben, dass der Verlauf des Vorranggebietes „verkehrliche Nachnutzung Bahntrasse“ (siehe Punkt 4.1, im Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar benachbart zur S 177) von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten ist.

4 Städtebauliche Konzeption

Am Gewerbegebiet Röhrsdorf sollen auf der westlichen Seite der Staatsstraße S 177 weitere Gewerbeflächen ausgewiesen und eine Nachnutzung der Gebäude der Interimsunterkunft der evangelischen Oberschule Klipphausen ermöglicht werden.

Aufgrund des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhrsdorf“ festgesetzten Mischgebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der S 177 und des nördlich gelegenen Einzelwohngebäudes Wilsdruffer Chaussee 50 ist in einem Streifen von ca. 50 m entlang der S 177 eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich des Emissionsverhaltens erforderlich.

Für die Nachnutzung des derzeitigen Interimsstandortes der evangelischen Oberschule kommen neben kleinteiligen, mischgebietstypischen gewerblichen Nutzungen auch die Mitnutzung als Landarztpraxis in Betracht, da die Räumlichkeiten hierfür geeignet sind, der Gemeinde Klipphausen tatsächlich zur Verfügung stehen und im Gemeindegebiet hierfür insgesamt noch ein erheblicher Bedarf besteht. Mit der Lage im Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf ist die Erreichbarkeit für die Bürger der Gemeinde Klipphausen besonders günstig, da der Standort im Zentrum des Gemeindegebietes liegt und direkt über das klassifizierte Straßennetz erschlossen ist. Aus diesem Grund soll die gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung des Baugebietes für gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes Röhrsdorf auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Geometrie der Baugebiete und die Lage der Baufenster wird maßgeblich von den unter Punkt 3.4 aufgeführten Nutzungsbeschränkungen und den Flächenbedarfen der Verkehrsuntersuchung inklusive Radwegführung (vgl. Punkt 6.1) bestimmt.

Als Ersatz für den wegfallenden Truckerparkplatz wird – da der Bedarf auch langfristig gesehen wird - eine Parkplatzfläche im Südwesten des Plangebietes als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Diese soll gleichzeitig als Standort für das unterirdische Regenrückhaltebecken dienen. Mit der Doppelnutzung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.

5 Erschließungskonzeption

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße K 8032 und im Osten an die Staatstraße S 177 jeweils außerhalb der Ortsdurchfahrten an. Daraus ergeben sich Beschränkungen nach Straßenrecht (vgl. Punkt 3.4). Die Erschließung der Baugrundstücke des Gewerbegebietes muss von einer neuen kommunalen Erschließungsstraße erfolgen.

Im Rahmen einer zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung¹ wurden diese Anbindungspunkte der neuen Planstraße an die K 8032 und die S 177 hinsichtlich möglicher Erschließungsvarianten zur Aufnahme zusätzlicher vorhabenbedingter Verkehre untersucht und bewertet. Dabei wurden Maßnahmen für eine verkehrssichere und leistungsfähige Abwicklung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens und zur Gestaltung der Verkehrsanlagen abgeleitet, wobei das vorrangige Ziel darin bestand, notwendige bauliche Maßnahmen im Zuge der S 177 und der K 8032 zu vermeiden bzw. auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren.

Einen weiteren Bearbeitungsschwerpunkt der Verkehrsuntersuchung stellte die Erarbeitung und Bewertung möglicher Strecken- und Führungsformen des Radverkehrs im Bereich des B-Plan-Gebietes (Ortslage Röhrsdorf) dar. Diese wurden hinsichtlich geeigneter Kriterien, wie bspw. der Verkehrssicherheit oder der Verkehrsqualität für Radfahrende, bewertet und im Ergebnis eine Vorzugsvariante empfohlen. In diesem Zusammenhang mussten folgende Radwegplanungen sowie vorhandene Anlagen im Umfeld des Knotenpunktes K 8032/S 177 und deren Kompatibilität berücksichtigt werden:

- vorhandener Radweg nördlich der K 8032 zwischen der S 177 und Taubenheim,
- Radwegplanung durch den Landkreis Meißen an der K 8032 zwischen Naustadt und der S 177,
- Radwegplanung entlang der S 177 zwischen Ortseingang Ullendorf und der K 8032 (südl. Ast) durch die LISt GmbH und
- Radwegplanung entlang der S 177 südlich des Ortsausgang Röhrsdorf im Zuge der Planung „S 177 Meißen – Wilsdruff, Abschnitt 3“ (LASuV Meißen).

Motorisierter Verkehr

Die Hauptzu- und Abfahrt zum/vom Gewerbegebiet erfolgt über die K 8032. Gleichzeitig wird die bestehende Einmündung an der S 177 als zweite Ein-/Ausfahrt – jedoch nur für Pkw - zum/vom Gewerbegebiet genutzt. Hierbei wird das Linksabbiegen von der S177 kommend in Richtung Gewerbegebiet straßenverkehrsrechtlich untersagt. Sollten zusätzliche Maßnahmen zur Durchsetzung dieser straßenverkehrsrechtlichen Anordnung erforderlich werden, sind ggf. aufragende Elemente (z.B. Sichtzeichen („Bischofsmützen“)) in den Straßenquerschnitt der S 177 einzuordnen. Für LKW's besteht zur S 177 ein generelles Ein- und Ausfahrtverbot.

Die vorhandene Anbindung an die K 8032 würde damit in westliche Richtung verschoben, womit sich eine Vergrößerung der Knotenpunktabstände ergibt und ein großes, unzerschnittenes Baufenster im nördlichen Teil des Gewerbegebietes angeboten werden kann.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden auf der Grundlage der im September 2021 durchgeführte Verkehrserhebung am Knotenpunkt S 177 / K 8032 und der darauf basierenden Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen einschließlich des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens infolge des geplanten Gewerbegebietes insgesamt drei Erschließungsvarianten untersucht.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, eines insgesamt reduzierten Bauaufwandes und der Leistungsfähigkeit wird gutachterlicherseits folgende Erschließungsvariante empfohlen:

An der Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet im Zuge der K 8032 werden alle möglichen Abbiegeströme zugelassen. In diesem Zusammenhang ist die Einordnung eines Linksabbiegestreifens im

¹ VKT GmbH, 10.02.2022: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf“

Zuge der K 8032 erforderlich. Außerdem wird ein Verschieben der Ortstafel entlang der K 8032 in Richtung Westen und die Einordnung einer Mittelinsel mit Fahrstreifenversatz empfohlen. Die geschwindigkeitsdämpfende Wirkung der Mittelinsel wirkt sich positiv auf die Verkehrssicherheit des entstehenden Knotenpunktes aus. An der zweiten Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet im Zuge der S 177 ist das Linksabbiegen in das Gewerbegebiet aus Richtung Süden kommend nicht möglich, alle weiteren Fahrbeziehungen sind für Pkw zugelassen. Für LKW's besteht zur S 177 ein generelles Ein- und Ausfahrtverbot.

Entsprechend des maßgeblichen Begegnungsverkehrs Lkw/Lkw im Gewerbegebiet ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen. Die weiteren konkreten Parameter sind der Fachplanung zu entnehmen².

Das Baurecht für den Kreisstraßenausbau soll über den vorliegenden planfeststellungsersetzenden Bauungsplan hergestellt werden. Erforderlich für diese Zulassungsvariante ist das Einvernehmen des zuständigen Baulastträgers. Der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan muss daher das zuzulassende Vorhaben hinreichend konkret darstellen. Das muss analog den Anforderungen des Planfeststellungsverfahrens erfolgen. Die dem Bebauungsplan beigefügte Unterlage „Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen“ des Ingenieurbüro Frank vom 22.08.2025 erfüllt diese Anforderungen.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach Maßgabe der Sächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken einzuordnen.

Da die Flächen im Nordosten des Plangebietes um den bestehenden Imbiss jedoch bereits gegenwärtig von Lkw-Fahrern als Parkplatz genutzt werden und die Imbissnutzung aufgrund des entsprechenden Bedarfs auch beibehalten werden wird, wird im Südwesten des Plangebietes eine neue öffentliche Parkplatzfläche geschaffen.

ÖPNV

In Höhe der Einmündung „Alte Straße“ befindet sich beidseitig der S 177 die Bushaltestelle „BHG“ am Fahrbahnrand. Die Haltestelle „BHG“ wird derzeit durch die Regionalbuslinie 428 bedient, welche durch die Verkehrsgesellschaft Meißen mbH betrieben wird. Auch zukünftig bleiben beide Standorte der Haltestellen bestehen. Die Fahrgastwartefläche ist Bestandteil einer Mischfläche mit dem geplanten gemeinsamen Geh- und Radweg (s.u.) und einer Breite von 3,50 m. In Rücklage des gemeinsamen Geh- und Radweges ist zukünftig an beiden Haltestellenstandorten ein Fahrgastunterstand einzuordnen.

Fußgänger- und Radverkehr

Seiten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr laufen derzeit Planungen zum Ausbau der S 177 südlich Röhrsdorf inklusive Anbau eines einseitigen Zweirichtungsradweges auf der östlichen Straßenseite außerhalb der Ortsdurchfahrt Röhrsdorf. Im Bereich des südlichen Ortseingangs Röhrsdorf soll eine Querungshilfe eingeordnet werden, um den von Norden kommenden Radverkehr außerorts auf den Zweirichtungsradweg zu führen.

Innerhalb der Ortsdurchfahrten ordnet die Verkehrsbehörde in der Regel keine Zweirichtungsradwege an. Das heißt, dass zwischen dem Ortseingang Röhrsdorf und dem KP S 177/K 8032 der Radfahrer in Richtung Meißen oder Taubenheim auf der Fahrbahn geführt werden muss. Dies würde aber auch einen Teil des Schülerradverkehrs zum neuen Schulstandort Ullendorf aus Richtung Wilsdruff kommend betreffen. Deshalb sollte eine Radverkehrsanlage für das fehlende Zwischenstück zwischen südlichem Ortsausgang Röhrsdorf und vorhandenem Radweg an der K 8032 in die Gewerbegebietsplanung aufgenommen werden.

² Ingenieurbüro Frank, 22.08.2025: Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen

Im Ergebnis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird als Vorzugsvariante ein straßenbegleitender Geh- und Radweg mit Zweirichtungsradverkehr östlich der S 177 empfohlen. Damit verbunden ist eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt zum Landmaxx sowie die zukünftig ausschließlich rückwärtige Erschließung der Flurstücke 239/2 und 240/3 über die „Alte Straße“. In diesem Zusammenhang soll die Breite der Verkehrsanlage die Begegnung von Radfahrenden mit ausreichendem Abstand erlauben. Kann jedoch eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt zum Landmaxx nicht realisiert werden stellt die Variante mit innerörtlich in Fahrtrichtung jeweils rechts ausgewiesenen straßenbegleitenden Radverkehrsanlagen im Einrichtungsverkehr eine alternative Lösung dar. Die Alternativlösung führt damit im Osten durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Entlang der inneren Erschließungsstraße wird zwischen dem geplanten Parkplatz und der S 177 einseitig ein 2 m breiter Gehweg angeordnet. Dieser ermöglicht den geschützten Zugang für Fußgänger von der Bushaltestelle an der Staatsstraße S 177 zu den Baracken bzw. von diesen zum Parkplatz.

5.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekommunikation, Breitband, Schmutzwasser, Müllentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationsleitungen und Gas sowie die Entsorgung von Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert. Die bestehenden Anlagen sind so dimensioniert, dass die Erweiterungsflächen angeschlossen werden können.

Das gleiche gilt für die Schmutzwasserentsorgung. Die bestehenden Baracken sind über Schacht S3 mit Querung der Staatsstraße S 177 an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Gewerbegebietes/der Ortschaft Röhrsdorf angeschlossen. Die Schmutzwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Dresden.

Die Dimensionierung und die technische Ausstattung der Erschließungsanlagen sind der Fachplanung zu entnehmen³.

Die Wertstoff- und Restmüllentsorgung erfolgt über die neue Haupterschließung des Gewerbegebietes.

Das Gewerbegebiet wird mit Breitbandanschlüssen erschlossen.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann laut Angaben der Gemeinde Klipphausen über den Dauerstau Löschwasservolumen von 360 m³ im bestehenden Regenrückhaltebecken Gewerbegebiet Röhrsdorf gedeckt werden.

Regenwasser

Derzeit existiert im Plangebiet lediglich die Regenwasserrückhaltung der Schulgebäude in Form einer Zisterne nördlich des Gebäudebestandes. Aufgrund der kaum versickerungsfähigen Böden des Standortes ist eine gedrosselte Ableitung in die Vorflut erforderlich.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich an einer Geländekuppe, die nach Norden (Richtung Ullendorf) und nach Süden (Richtung Sora) über vorhandene Straßengräben entwässert. Eine mögliche Entwässerung nach Osten (Richtung Röhrsdorf) wurde bei der Planung zum Gewerbegebiet Röhrsdorf ausgeschlossen, da sowohl die Kanäle als auch das Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet Röhrsdorf (RRB 1) hydraulisch ausgelastet sind und die zusätzliche Ableitung bzw. Rückhaltung von Regenwasser nicht erlauben.

Die Festlegung zur zukünftigen Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist abhängig von den zur Verfügung stehenden Entwässerungsanlagen bzw. Einleitmöglichkeiten in vorhandene Gewässer.

³ Ingenieurbüro Frank, 22.08.2025: Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen

Seitens der Fachplanung wurden bereits im Vorfeld drei Varianten ermittelt, von denen Variante 3 – Entwässerung in Richtung Sora – die Vorzugsvariante darstellt und in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingeflossen ist (Schreiben Ingenieurbüro Frank GmbH an das LRA Meißen, untere Wasserbehörde, vom 08.02.2021). Zur 2. Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurde die Regenentwässerung als Teil der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf fortgeschrieben⁴. Die Fachplanung liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

Die Regenentwässerung des B-Plan-Gebietes erfolgt in drei Teilen:

1. Weiternutzung der bestehenden Regenentwässerung für die zwei Baracken und den davor liegenden Straßenabschnitt der inneren Erschließungsstraße (Regenwasser wird über eine nördlich der Baracken gelegene bestehende Regenrückhalteanlage gedrosselt zur Regenwasserkanalisation des Gewerbegebietes Röhrsdorf abgeleitet).
2. Die Straßenentwässerung des nord-südlich verlaufenden Abschnittes der inneren Erschließungsstraße im Westen des B-Plan-Gebietes erfolgt mittels einseitiger Querneigung oberirdisch über einen Bankettstreifen in die geplante Grünfläche mit Bäumen.
3. Das Regenwasser der Gewerbe- und restlichen Straßenfläche der inneren Erschließungsstraße wird über Regenwasserkanäle einem unterirdischen Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage zugeleitet. Der Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens wird über eine in Richtung Süden verlaufende Drosselleitung in den Hetzebach eingeleitet.

Die maximale Einleitungsmenge für Regenwasser in den Hetzebach aus dem B-Plan-Gebiet und dem geplanten Ausbau der Staatsstraße S 177 wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Meißen mit 15 l/s vorgegeben.

Aus den Flächenanteilen Gewerbegebiet/Staatsstraße S 177 ergeben sich folgende mögliche Drosselabflüsse aus den geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) Gewerbegebiet und Staatsstraße S 177:

- RRB Gewerbegebiet: 8,7 l/s
- RRB Staatsstraße S 177: 6,3 l/s

Zukünftig ist geplant, den Drosselabfluss des RRB Gewerbegebiet in das später errichtete RRB Staatsstraße S 177 einzuleiten, damit dort die Drossel mit einem Drosselabfluss von 15 l/s betrieben werden kann. Damit ist die Forderung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) nach einem Drosselabfluss > 10 l/s Rechnung getragen.

Das RRB Gewerbegebiet wird im Südosten des Plangebietes als unterirdisches Bauwerk unter den hier geplanten Parkplätzen angeordnet. Die Dimensionierung und die technische Ausstattung zur Regenwasserbehandlung sind der Fachplanung zu entnehmen.

Der Drosselabfluss wird in südlicher Richtung in einer Drosselleitung zum Hetzebach abgeleitet. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird im Bereich des Leitungsverlaufs bis 2,5 m Abstand zur Leitungssachse von der Maßnahme zur Heckenpflanzung ausgenommen.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird der Verlauf der Drosselleitung zum Hetzebach dinglich gesichert.

6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption für den Geltungsbereich besteht aus folgenden Komponenten:

- Baugebieteingrünung mittels mehrreihiger Feldhecke nach Südwesten und Süden zur freien Landschaft (Maßnahme M1)
- Anpflanzung einer Baumreihe auf öffentlicher Grünfläche als Abgrenzung zur freien Landschaft nach Westen (Pflanzgebot 1)

⁴ Ebd.

- Gliederung der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baumpflanzungen zur Verschattung und Strukturierung innerhalb des Gewerbegebietes (Pflanzgebot 2)
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 30 %, maximal 50% Bäumen und Sträuchern in einer Pflanzdichte von mind. 0,5 St/m² (Pflanzgebot 3).

Da die grünordnerische Konzeption keinen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches leisten kann, werden Ökopunkte aus dem Überschuss der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphauen“ in Anspruch genommen.

Auf die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände wird zugunsten einer bestmöglichen Ausnutzung des neuen Gewerbegebietes verzichtet, da damit die ohnehin begrenzte Möglichkeit der Bauflächenausweisung weiter eingeschränkt werden würde.

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, klein- und mittelständische Betriebe anzusiedeln bzw. an anderer Stelle im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, als Gewerbegebiet festgesetzt. Zudem soll eine Ergänzung von Grundversorgungseinrichtungen z.B. mit Waren des täglichen Bedarfs möglich sein.

Dabei wird von der städtebaulichen Möglichkeit der Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht, um Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung innerhalb eines im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhrsdorf“ festgesetzten Mischgebietes (Alte Straße 1, 1a, 2, 2a, 2b, 3, 3a und 3b) sowie des nördlich gelegenen Einzelwohngrundstücks Wilsdruffer Chaussee 50 zu vermeiden.

Während der westliche Teil des Plangebietes als „uneingeschränktes Gewerbegebiet“ zur Verfügung steht, ist ein Streifen von ca. 50 m Breite entlang der S 177 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, in welchem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (Gewerbegebiet) nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Im festgesetzten Baugebiet GE/e des Bebauungsplans sind grundsätzlich alle in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung zulässig, sofern vom konkreten Vorhaben keine wesentlichen Störungen für die in der Umgebungsbebauung vorhandene Wohnnutzung ausgehen. In der Regel handelt es sich um Vorhaben, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hierzu zählen insbesondere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, die die Gemeinde Klipphausen zur Stärkung der Grundversorgung in den bestehenden Gebäuden ansiedeln möchte. Da außerdem die Ansiedlung einer Landarztpraxis auf den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächen beabsichtigt ist, wird die Ansiedlung von im Regelfall in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke durch den Bebauungsplan allgemein für zulässig erklärt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild hinsichtlich der Höhe beschränkt und entspricht den zulässigen Gebäudehöhen im benachbarten Gewerbegebiet Röhrsdorf.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen. Hierfür gewählt wurde die geplante Höhe der Erschließungsstraße an dem in der Planzeichnung festgesetzten Punkt. Dessen Höhe von 263,60 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 wurde der

Fachplanung⁵ entnommen und entspricht darüber hinaus dem in der bisherigen Entwurfsfassung festgesetzten Geländebezugshöhe von 263,60 m ü. NHN an den Eckpunkten der Bestandsgebäude (Baracken).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird für die angestrebte Nutzung als ausreichend erachtet, da eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der Lage der Bestandsgebäude, dem Erschließungskonzept für die innere Erschließung sowie den zu beachtenden Nutzungsbeschränkungen durch die Anbauverbotszonen entlang des angrenzenden klassifizierten Straßennetzes und dem vorhandenen umfangreichen Leitungsbestand verschiedener Versorgungsträger. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher lediglich die Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten zulässig, da diese weder dem Straßengesetz entgegenstehen noch die Zugänglichkeit der Leitungstrassen dauerhaft beschränken.

7.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzungen zur Verkehrserschließung gliedern sich je nach Nutzerkreis in öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Dimensionierung der Verkehrsanlagen berücksichtigt die Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 5.1) sowie die vorliegenden Fachplanungen. Neben der inneren Erschließung ist der Ausbaubereich der nördlich angrenzenden Kreisstraße im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, da das Baurecht für den Anbau der erforderlichen Linksabbiegespur über den Bebauungsplan hergestellt werden muss (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

Wegen des Anbauverbotes an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten sind entlang dieser bis einschließlich der Einmündungsradien Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt. Grundstückszufahrten sind ausschließlich von der inneren Erschließungsstraße zulässig.

Während die Vorzugsvariante der perspektivischen Radwegführung entlang der S 177 gemäß Verkehrsplanung den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt, die diese auf der Ostseite der S 177 liegt, muss für die Alternativvariante (Einrichtungsverkehr beidseits der S 177) entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit dem Bebauungsplan der notwendige Flächenbedarf gesichert werden. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- /Radweg“. Damit wird auch dem Vorranggebiet „verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse“ des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 Rechnung getragen. Die Fläche entlang der S 177, die für die Herstellung eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges vorgesehen ist, wird aufgrund ihrer zwingenden Erforderlichkeit im Zusammenhang mit dem überörtlichen Radwegenetz konkret als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Der geplante öffentliche Parkplatz wird gemäß seiner Zweckbestimmung als solcher im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dimensionierung berücksichtigt die Nutzung durch Lastzüge (verlagerter Trucker-Parkplatz).

7.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept (vgl. Punkt 5.2) wird in im Süden des Plangebietes in Überlagerung mit der Parkplatzfläche eine Fläche für die unterirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

⁵ Ingenieurbüro Frank, 22.08.2025: Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen

7.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Aufgrund der Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der S 177 wird eine Umverlegung des hier vorhandenen Leitungsbestandes (v.a. Gashochdruckleitung, Trinkwasserleitung DN 200, Glasfaserkabel) nicht zwingend für erforderlich erachtet. Gemäß den Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen wird der vorhandene Leitungsbestand einschließlich dessen Schutzstreifen daher als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

7.7 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- und grundwasserschutzbezogene Regelungen, artenschutzbezogenen Regelungen, biotopschutzbezogenen Regelungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen sowie in Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes.

bodenschutzbezogene Regelungen

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen sowie die Vorschriften zu Bodenschutzmaßnahmen entsprechen dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Artenschutzbezogene Regelungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten sind artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen basieren auf der grünordnerischen Konzeption (vgl. Punkt 7) und dienen der Kompensation der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Neben einer Verbesserung des Biotopwerts erfüllen die Maßnahmen wesentliche Funktionen für Landschaftsbild, Boden, Luft und Klima.

7.8 Pflanzgebote / Erhaltung von Einzelbäumen

Mit den Pflanzgeboten wird in erster Linie das Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet landschaftlich bestmöglich einzubinden.

7.9 Maßnahmen zum Klimaschutz

Neben den o.g. grünordnerischen Maßnahmen, die bereits eine Klimarelevanz besitzen (v.a. Gehölzpflanzungen im Plangebiet) 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.

7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

8 Hinweise

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

Die Hinweise zur Archäologie begründen sich durch die archäologische Relevanz des Vorhabenareals, welche archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld belegen, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-60980-02], bronzezeitliche Siedlung [D-60630-04]).

Gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die gesetzlichen Anforderungen gemäß Strahlenschutzgesetz und Strahlenschutzverordnung zum Radonschutz zu beachten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach derzeitigen Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Für die Planung von Neubauten und von Erschließungsbauwerken wird der Bauherrschaft eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen ebenfalls an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie übergeben werden.

9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)	ca. 19.715 m ²
davon:	
Gewerbegebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 12.390 m ²
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 5.860 m ²
Grünflächen	ca. 1.465 m ²
<i>davon Maßnahmefläche M 1</i>	<i>ca. 800 m²</i>

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

10.2 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 Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ wird die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung vorbereitet. Der Umfang der Bauflächenausweisung am Standort Röhrsdorf beträgt ca. 2,0 ha und damit ca. 1,5 % der im Gemeindegebiet insgesamt vorhandenen Gewerbeflächen. Der Bebauungsplan wird außerdem gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Radverkehrsführung am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird die im Regionalplan ebenfalls vorgegebene Freihaltung der ehemaligen Bahntrasse für eine verkehrliche Nachnutzung ausgeformt.

10.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

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

Mit der in Punkt 5.2 beschriebenen Erschließungskonzeption werden die Belange der Ver- und Entsorgung ausreichend berücksichtigt. Durch die geplante gewerbliche Baufläche verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen mittig in Schutzstreifen, die nicht überbaut oder mit Großgehölzen bepflanzt werden dürfen. Dem vorhandenen Leitungsbestand wird durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten sind, Rechnung getragen. Eine nachteilige Auswirkung auf die Versorgungsleitung kann daher ausgeschlossen werden.

Die Versorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sind für den neuen Gewerbestandort gesichert. Die Medien liegen in den angrenzenden Flächen an. Für die Regenwasserrückhaltung stehen im Plangebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass die Herstellung der erforderlichen Anlagen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

Mit der im Gebiet möglichen Ergänzung von Grundversorgungseinrichtungen wird außerdem die kommunale Versorgungsinfrastruktur gestärkt.

10.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Voraussetzung einer Zustimmung der Straßenbaulastträger der angrenzenden klassifizierten Straßen zum Bebauungsplan ist, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf diesen Straßen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus dürfen Ausbauabsichten nicht behindert werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die geplante Anbindung an die S 177 und die K 8032 sichergestellt. Die ÖPNV-Anbindung des Standortes ist gegeben. Der Bebauungsplan berücksichtigt darüber hinaus die überörtliche Radverkehrsführung.

10.5 Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden in einer Tiefe von ca. 75 m hinter den vorhandenen baulich genutzten Flächen zusätzlich landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen. Nach Einschätzung der Unteren Landwirtschaftsbehörde ist der Verlust von ca. 0,95 ha Ackerland für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb nach derzeitigen Erkenntnissen nicht existenzbedrohlich, aber dennoch mit Einkommensverlusten verbunden.

Jede Flächeninanspruchnahme sowie alle weiteren von der Baumaßnahme berührten landwirtschaftlichen Belange sollten rechtzeitig mit dem Bewirtschafter abgestimmt werden, damit unnötige Aufwendungen und Kosten für Bestellung und Pflege bzw. Ertragsausfälle und andere Bewirtschaftungsschwernisse sowie agrarstrukturelle Nachteile vermieden werden.

10.6 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ werden gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 1,25 ha geschaffen. Dies dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.