

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET EHEMALIGER BAHNHOF ULLENDORF / RÖHRSDORF“

TEIL C-2: UMWELTBERICHT zur Satzung i.d.F. vom 26.08.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 17.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	4
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1	Ermittlung der Wirkfaktoren der Planung	9
2.2	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	10
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	12
2.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.3.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.3.4	Prüfung der Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete	16
2.3.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	17
2.4	Schutzgut Fläche	18
2.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	18
2.4.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.4.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.5	Schutzgut Boden	19
2.5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	19
2.5.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.5.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
2.6	Schutzgut Wasser.....	23
2.6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	23
2.6.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.6.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
2.7	Schutzgut Luft und Klima	26
2.7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	26
2.7.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.7.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.8	Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung	27
2.8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	27
2.8.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.8.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28

2.9	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	28
2.9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	28
2.9.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.9.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	29
2.10.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	29
2.10.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.10.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.11	Kumulative Auswirkungen im Zusammenhang mit benachbarten Planungen	30
2.12	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	30
2.12.1	Vermeidung von Emissionen	30
2.12.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	31
2.13	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	31
2.14	Klimacheck	31
2.15	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	31
2.16	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplänen	32
2.17	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	32
2.18	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
2.18.1	Übersicht der geplanten Maßnahmen	33
2.18.2	Beschreibung der Maßnahmen	34
2.18.3	Hinweise zur Realisierung und Pflege der Maßnahmenflächen	35
2.18.4	Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung	35
2.19	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
3	Zusätzliche Angaben.....	39
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	39
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	39
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
4	Quellen.....	41

1 Einleitung

Die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts erfolgte nach den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht hat die in Anlage 1 BauGB aufgeführten Bestandteile zu enthalten. Allerdings bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Nach § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ wurde um Äußerung zum ggf. weiteren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. In den Stellungnahmen wurden hierzu jedoch keine Hinweise gegeben.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat in seiner Sitzung am 03. November 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den als Gewerbestandort zu entwickelnden Bereich, welcher im Umweltbericht als Plangebiet bezeichnet wird.

Das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht 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 Neuan siedlung von Unternehmen zu schaffen. Außerdem beabsichtigt die Gemeinde Klipphausen, am Standort ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf / Ullendorf zusätzliche Grundversorgungseinrichtungen zu bündeln.

Für die Prüfung der Umweltauswirkungen wurden folgende Festsetzungen bzw. Planungsaussagen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

- 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.
- Dem Planungsziel entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet bzw. in einem Streifen von ca. 50 m Breite entlang der S 177 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,0 m über der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche von 263,60 m ü. NHN (DHHN2016), technische Aufbauten dürfen die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen um maximal 5 m überschreiten.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig.

- Flächenbefestigungen von Pkw-Stellplätzen sind teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenteil der Pflasterflächen von Pkw-Stellplätzen hat mindestens 30 % zu betragen.
- Die Regenrückhaltung des Gewerbegebietes soll über ein zentrales Regenrückhaltebecken in geschlossener Bauweise (RRB) erfolgen. Der Abfluss des RRB wird mit einer mechanischen Drossel auf einen maximalen Drosselabfluss von 8,7 l/s gedrosselt. Der Drosselabfluss wird in südliche Richtung in einer separaten Drosselableitung in Richtung des Hetzebach abgeleitet.

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans besteht aus folgenden Komponenten:

- Baugebietseingrünung 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)
- 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).

1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Größe des Plangebietes	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>	ca. 800 m ²

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

Zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes sind die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Fachplanungen, der Fachgesetze des Bundes und des Freistaates Sachsen sowie die in Gesetzen und Richtlinien verankerten Grenz-, Richt- bzw. Orientierungswerte im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Tabelle werden entsprechend der Anforderungen der Anlage 1 Nr. 1b BauGB die Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Tab. 1: Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
Schutzgut Mensch	
<p><u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</u> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in folgenden Normen bzw. Verordnungen verankert: <u>DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen</u> <u>16. BImSchV: Verkehrslärmschutzverordnung (gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen)</u> <u>18. BImSchV: Sportanlagenlärmschutzverordnung</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes. - Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im östlichen Bereich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
<p><u>NATURA 2000-Gebiete gemäß FFH-Richtlinie / Vogelschutzrichtlinie</u> - Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen des Anhangs I der RL bzw. der Arten des Anhangs II der RL - Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abschätzung der Natura-2000-Betroffenheit im Rahmen der Umweltprüfung in Kap. 2.3.4.
<p><u>BauGB</u> - Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB <u>Eingriffsregelung nach dem BNatSchG</u> Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, stellen im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe dar, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind (§ 15 BNatSchG). Der Verursacher eines auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nachhaltig wirkenden Eingriffes verpflichtet, - vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung in Kap. 2.18.4. - Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung zum VB-Plan-Verfahren nach § 1a BauGB.

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
<p>- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).</p>	
<p><u>Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> <u>besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG</u> Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Schutzgebiete oder ihrer Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind verboten.</p>	<p>- Abschätzung der schutzgebietsrechtlichen Betroffenheit im Rahmen der Umweltprüfung</p>
<p><u>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG</u> Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot) und wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot). Es ist außerdem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungs- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten).</p>	<p>- Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Rahmen der Umweltprüfung - Festsetzung von ggf. erforderlichen konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.</p>
<p><u>Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Klipphausen (20.02.2003)</u> Die Gehölzschutzsatzung regelt den Schutz von wertvollen Gehölzen innerhalb des Stadtgebietes unabhängig davon, ob es sich um gepflanzte oder natürlich gewachsene Bäume oder Sträucher handelt. Sie ist nicht anzuwenden, sofern über geschützte Gehölze im Rahmen der Eingriffsregelung nach den §§ 8 bis 11 SächsNatSchG zu entscheiden ist.</p>	<p>- Abschätzung der Betroffenheit geschützter Gehölze und Bilanzierung i.S. d. Eingriffsregelung im Rahmen der Umweltprüfung.</p>
Schutzgüter Boden; Fläche	
<p><u>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</u> Ziel ist die Sicherung/Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen, die Sanierung von Altlastenstandorten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. <u>BauGB</u> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1 a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>- Bodenschutzbelange werden gemäß Erlass vom 24.06.2009 nach dem Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" berücksichtigt und auf die Planungssituation abgestimmt.</p>
<p><u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> Ziel ist der Erhalt der Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können, die Entsiegelung/Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen und die vorrangige Nutzung des Entsiegelungspotenzials als sinnvoller Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt.</p>	

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Verordnungen und Regelwerken	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
Schutzgut Wasser	
<p><u>Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union (WRRL)</u></p> <p>Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EU (WWRL) verfolgt mehrere Ziele wie die Verschmutzung der Gewässer zu verhindern bzw. zu reduzieren, die nachhaltige Nutzung des Wassers zu fördern, die Umwelt zu schützen, den Zustand der aquatischen Ökosysteme zu verbessern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren abzuschwächen.</p> <p>Bei oberirdischen Gewässern gelten folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guter ökologischer und chemischer Zustand; Gutes ökologisches Potenzial und guter chemischer Zustand bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern; Verschlechterungsverbot <p>Beim Grundwasser sind folgende Ziele zu erreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guter quantitativer und chemischer Zustand; Umkehr von signifikanten Belastungstrends; Schadstoffeintrag verhindern oder begrenzen; Verschlechterung des Grundwasserzustandes verhindern 	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenstand der WRRL sind im Bebauungsplan-gebiet das Grundwasser und potenziell die in der Umgebung befindlichen grundwasserabhängigen Landökosysteme sowie Oberflächenwasserkörper - Die Abschätzung der Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, Kap. 2.6.3
<p><u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)</u></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorgaben des WHG sowie des SächsWG zu beachten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind. Die Abschätzung der Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, Kap. 2.6.3.
Schutzgut Luft / Klima	
<p><u>Baugesetzbuch (BauGB)</u></p> <p>Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: "Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, ...den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...." sowie in § 1a BauGB "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzziele erfolgen in der Regel auf der Umsetzungsebene (Wärmegewinnung aus erneuerbaren Energien, Berücksichtigung energiesparender Bauweisen etc.).
Schutzgut Landschaftsbild	
<p><u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u></p> <p>Ziel ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen, der Erhalt oder Entwicklung der charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft und die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme von Festsetzungen zur Durchgrünung des B-Plangebietes - Aufnahme gestalterischer Festsetzungen
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	
<p><u>Sächsisches Denkmalschutzgesetz</u></p> <p>Schutz/Erhalt von Kulturdenkmalen/archäologischen Denkmalen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kennzeichnung der Denkmale im Bebauungsplan - Aufnahme denkmalschutzrechtlicher Hinweise

Tab. 2: Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Umweltschutzziele aus Fachplanungen	Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans
Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)	
G 2.2.1.1: Flächensparende Siedlungsentwicklung G 2.2.1.9: Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzbelange werden gemäß Erlass vom 24.06.2009 nach dem Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" berücksichtigt und auf die Planungssituation abgestimmt. - Durch die Nachnutzung des ehemaligen Bahnhofs und der Baracken wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.
G 4.1.3.2: Neuinanspruchnahme von Flächen soll vorzugsweise auf anthropogen vorbelasteten Böden erfolgen	
Regionalplan Oberes Elbtal Osterzgebirge m. integriertem Landschaftsrahmenplan	
<p>Das Plangebiet liegt entsprechend der Darstellungen der Raumnutzungskarte z. T. im Bereich eines Vorranggebietes „Landwirtschaft“.</p> <p>Das linienhaft verlaufende Vorranggebiet „Verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse“ quert das Plangebiet entlang der Staatsstraße von Süd nach Nord.</p> <p>Gemäß Karte 5 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf“ werden die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches als Teil eines wassererosionsgefährdeten Gebietes sowie als ausgeräumte Ackerflächen eingestuft.</p> <p>In Karte 6 „Boden- und Grundwassergefährdung“ ist das gesamte Plangebiet als Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung dargestellt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - die Vorrangfestlegung „Landwirtschaft“ ist aufgrund des Urteils OVG Bautzen vom 23.11.2023 unwirksam geworden - Verlauf des Vorranggebietes „Verkehrliche Nachnutzung Bahntrasse“ wird mittels entsprechender Festsetzungen von Bebauung und Bepflanzungen freigehalten - Abschätzung der Betroffenheit der erosionsgefährdeten Böden im Rahmen der Umweltprüfung - Abschätzung der Betroffenheit der Grundwassergefährdung im Rahmen der Umweltprüfung
Landschaftsplan	
<p>Der Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen weist für das Plangebiet den Erhalt des Wanderwegenetzes und den Erhalt von Ruderal- und Staudenfluren aus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Landschaftsplan als Ruderalflur dargestellten Flächen sind im Bestand zum einen Gehölzflächen und zum anderen die westliche Baracke. Für den Verlust erfolgt an der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze mit der Festsetzung des Pflanzgebotes und der Anlage einer Feldhecke eine Eingrünung des Gebietes. - Erhalt des vorhandenen /Rad-)Wegenetzes
Kulturlandschaftsprojekt Meißen	
<p>Von den formulierten Handlungsbedarfen sind die nachfolgend aufgeführten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für den vorliegenden B-Plan relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung ehemaliger Eisenbahnstrecken - behutsamer Umgang mit weiterem Flächenverbrauch - dezentraler Hochwasserschutz - Erhalt und Ausbau von Streuobstwiesen und Obstbaumreihen 	<p>Das Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich des behutsamen Umgangs mit Flächenverbrauch enthält die Begründung zur 4. Änderung des FNP eine ausführliche Darstellung der Situation in der Gemeinde Klipphausen in Bezug auf die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen und die Prüfung von Standortalternativen zur Deckung des in der Gemeinde vorhandenen Entwicklungsbedarfs von gewerblichen Unternehmen.</p> <p>Für die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes ist eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, um den Hochwasserschutz entlang der Vorflut zu gewährleisten.</p>

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel wird für die Schutzgüter nach UVPG - welche nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7d und Nr. 7i BauGB zu den Belangen des Umweltschutzes zählen und nach § 2 Abs. 4 BauGB der Umweltprüfung zu unterziehen sind - entsprechend Anlage 1 Nr. 2 BauGB

- eine Bestandsaufnahme durchgeführt
- eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben und
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung mit Darstellung der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gegeben.

Schutzgüter im Sinne des UVPG sind:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Anschließend werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7e bis 7j BauGB aufgeführten weiteren Belange des Umweltschutzes der Umweltprüfung unterzogen und deren Ergebnis dargestellt.

2.1 Ermittlung der Wirkfaktoren der Planung

Um die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung“ mit dem Ziel der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen durchführen zu können, sind zunächst die von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren zu ermitteln und darzustellen. Als Wirkfaktoren werden bau-, anlage- und betriebsspezifische Vorgänge bezeichnet, die über Ursache-Wirkungsbeziehungen unterschiedliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursachen können. Die Grundlage für die Ermittlung der Wirkfaktoren bilden die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes.

Für das Vorhaben der Entwicklung des Gewerbebestandes wurden die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Wirkfaktoren als relevant ermittelt. In einem weiteren Schritt wird eine mögliche Betroffenheit der Schutzgüter je Wirkfaktor abgeschätzt.

Tab. 3: Wirkfaktoren der Planung und ihre mögliche Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter

Wirkfaktoren	Schutzgüter							
	Menschen einschl. menschl. Gesundheit	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Fläche	Boden	Wasser	Klima, Luft	Land- schafts- bild	Kulturelles Erbe und Sachgüter
WF 1 – bauzeitliche Flächeninanspruchnahme	-	x	x	x	x	-	x	x
WF 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen	x	x	-	-	x	x	-	-
WF 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme	x	x	x	x	x	x	x	x
WF 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge	-	x	-	-	x	x	x	-
WF 5 – betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Licht, Schadstoffe) bzw. Immissionen	x	x	-	-	x	-	-	-

Die für jedes Schutzgut als relevant ermittelten Wirkfaktoren werden in den folgenden Kapiteln zur „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung“ abgeprüft.

2.2 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit wird abgebildet durch die Teilaspekte:

- Gesundheit und Wohlbefinden
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Erholungs- und Freizeitfunktion

Als primärer Aufenthaltsort des Menschen kommt den bewohnten Siedlungsbereichen mit ihrem näheren Umfeld, das für wohnungsnahen Nutzungsansprüche (Naherholungsraum für das Erleben von Natur und Landschaft, Bewegungsraum für Sport, Spiel und Freizeit) zur Verfügung steht, eine besondere Bedeutung für die Gesundheit, die Lebensqualität und das Wohlbefinden des Menschen zu. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind darüber hinaus erholungsrelevante Freiflächen im Siedlungsraum, siedlungsnahen sowie ausgewiesene Erholungsräume sowie Erholungszielorte und Elemente freizeitbezogener Infrastruktur von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortschaften Ullendorf und Röhrsdorf der Gemeinde Klipphausen direkt an der S 177 (Wilsdruffer Chaussee) und wird im Norden zudem durch die Kreisstraße K 8032 begrenzt.

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. Im südlichen Bereich stehen zwei Baracken, welche 2016/2017 durch den Landkreis Meißen errichtet wurden und zwischenzeitlich als Interimsstandort der evangelische Oberschule Klipphausen genutzt wurden. Nach Westen schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen an.

Die Kreisstraße 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, welches eine kleine Mischgebietsfläche zwischen S 177 und der nach Röhrsdorf führenden Straße „Alte Straße“ einschließt.

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich

- östlich des Plangebietes/auf der gegenüberliegenden Straßenseite der S 177, Wohngrundstücke entlang der Straße „Alte Straße“ (Lage innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhrsdorf“ festgesetzten Mischgebietes)
- nördlich Plangebiet//auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 8032, Einzelwohngrundstück an der Wilsdruffer Chaussee 50 (im Außenbereich)
- am östlichen Ausgang von Ullendorf in ca. 340m Entfernung, wobei diese Wohnbebauungen dem Außenbereich zugeordnet sind,
- innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Ortslage von Röhrsdorf in ca. 500 m Entfernung.

Erholungsrelevante Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der stark befahrenen Staatsstraße S 177 und der Kreisstraße K 8032. Somit ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben.

Das Baugebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 2.1 sind für das Schutzgut „Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit“ die Wirkfaktoren 2, 3 und 5 relevant.

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Baufahrzeuge Störungen durch Abgase, Staub und Lärm auftreten. Diese sind jedoch auf die Bauzeit beschränkt und unter Beachtung des Standes der Technik sowie des Normalfalls eines Tagesbaustellenbetriebs ohne Arbeiten während der Nachtzeit nicht als erheblich und nachhaltig einzuschätzen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die Ausweisung des Gewerbestandortes gehen keine Flächen mit Bedeutung für die Naherholung (z. B. Sportplätze, Parkanlagen) verloren, auch werden keine Wegebeziehungen (Radwege, Wanderwege) zerschnitten.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung #**

Wirkfaktor 5 – betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Licht) bzw. Immissionen

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch gewerbliche Nutzungen.

Um Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung (vgl. Kap. 2.2.1) innerhalb des 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, wird ein Streifen von ca. 50 m Breite entlang der S 177 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, in welchem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären und die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Schutzgebiete nach europäischem Recht

Innerhalb des Plangebietes bzw. dessen näheren Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. keine Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete). Die nächstgelegenen Gebiete befinden sich in mind. 1,8 km Entfernung (FFH-Gebiet Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und Vogelschutzgebiet Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“) bzw. in mind. 2,2 km Entfernung (FFH-Gebiet Nr. 171 „Triebischtäler“).

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine nationalen Schutzgebiete nach BNatSchG. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“, welches nordöstlich des Plangebietes einen Mindestabstand von 180 m zum Plangebiet aufweist.

Biotoptypen, Bestand und Bewertung

Die Biotoptypen des Plangebietes setzen sich aus den überbauten Flächen des Barackenstandortes, intensiv genutzten Ackerflächen sowie zwei Gehölzflächen und zwei Ruderalstreifen zusammen.

Unbeeinflusste, natürliche Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dies ist auf den am Standort ehemals vorhanden Bahnhof Ullendorf-Röhrsdorf der stillgelegten Bahnstrecke Wilsdruff-Gärtitz sowie auf die Bewirtschaftung der westlichen Flächen als Ackerland zurückzuführen.

Floristisch und faunistisch haben die Flächen nur eine geringe Bedeutung. Die Fauna des Plangebietes umfasst ein eingeschränktes Artenspektrum von Ubiquisten, ohne spezifische Bindung an die relativ gleichförmigen und relativ geringwertigen Habitatstrukturen. Es handelt sich bei den Flächen des Geltungsbereichs um stark anthropogen veränderte, aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes unterdurchschnittlich wertvolle bis geringwertige Flächen.

Die Umgebung des Plangebietes ist von großflächigem Ackerland geprägt. Wertgebende Saumstrukturen, Hecken oder Feldgehölze fehlen weitgehend in der freien Landschaft. Auch Waldflächen sind im erweiterten Umkreis nicht vorhanden. Die kleinteilige Nutzung der Ortslagen Röhrsdorf und Ullendorf

einschließlich der Grünlandflächen und Streuobstwiesen sowie die Niederungen der Gewässer (Regenbach, Hetzebach, Kesselbach) mit den eingebetteten Teichen bieten Fauna und Flora vielfältige Habitate an. Diese für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume liegen jedoch im Mindestabstand von 300 m außerhalb des Plangebietes.

Die Bäume innerhalb des Plangebietes unterliegen nicht der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Klipphausen, da diese nicht anzuwenden ist, soweit über eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen im Rahmen der Eingriffsregelung nach den §§ 8 bis 11 SächsNatSchG zu entscheiden ist.

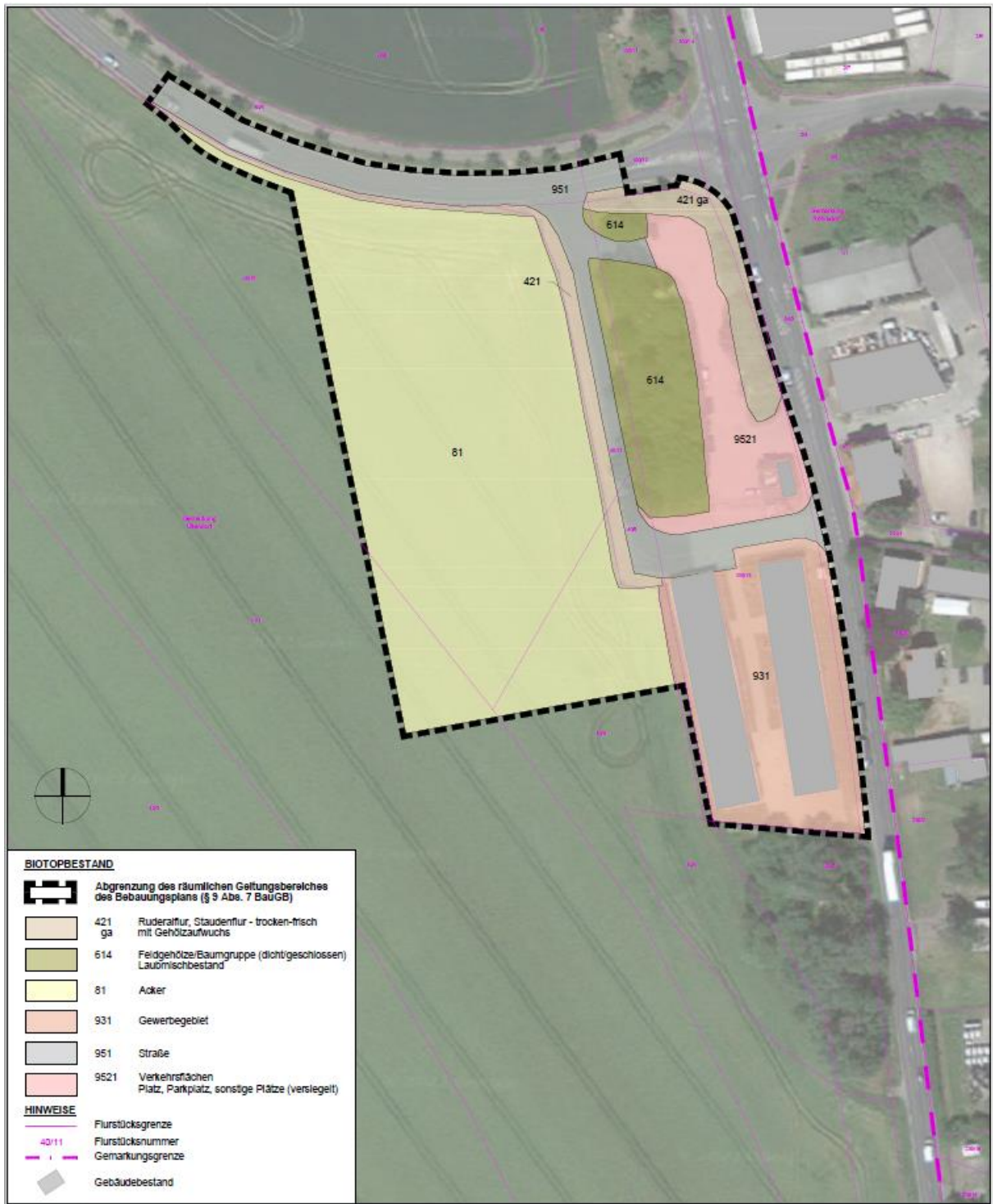
In der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) wurden den Biotoptypen anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert indem den einzelnen Biotoptypen ein Biotopwert zugeordnet und dieser Biotopwert wiederum mit einer 5-stufigen Bedeutungsskala verknüpft wird. Demnach verfügen die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen über folgende Bedeutung:

Tab. 4: im Plangebiet vorkommende Biotoptypen und ihre Bedeutung

Nr.	CIR-Code	Biotyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bedeutung
1	421	Ruderalflur trocken-frisch	700	15	mittel
2	421 ga	Ruderalflur trocken-frisch mit Gehölzaufwuchs	670	17	mittel
3	614	Gehölzgruppe Laubmischbestand	1.590	23	hoch
4	81	Intensivacker	9.575	5	gering
5	931	Gewerbestandort (Baracken, versiegelte Hofflächen, Versiegelung > 60 %)	3.270	0	gering
6	951	Straße	2.240	0	ohne
7	9521	Verkehrsfläche, Platz, Parkplatz, sonstige Plätze (teilversiegelt)	1.670	0	ohne
		Summe	19.715		

Die Lage der Biotoptypen ist dem nachfolgenden Biotopbestandsplan zu entnehmen.

Abb. 1: Karte Biototypenkartierung



Biotopverbundfunktion

Den Flächen im Geltungsbereich ist keine Biotopverbundfunktion durch entsprechende Fachkonzepte zugewiesen. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen Straßenkreuzung der S 177/K 8032 und innerhalb einer ausgeräumten Agrarlandschaft verfügt das Plangebiet über eine untergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund. Lediglich die Gehölzinseln können für ubiquitäre Brutvogelarten eine derartige Funktion übernehmen.

Tierarten

Das Plangebiet ist als potenzieller Lebensraum v.a. störungstoleranter Vogelarten des Siedlungsrandbereiches zu betrachten. Der vorhandene Gehölzbestand weist keine älteren Bäume mit Höhlen oder Spaltenstrukturen auf, die für Fledermäuse potenzielle Quartiere darstellen könnten.

Pflanzenarten

Vorkommen seltener oder schützenswerter Pflanzenarten sind im Plangebiet aufgrund der Biotopstrukturen/Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Vorbelastungen

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage an der stark befahrenen Straßenkreuzung der S 177/K 8032 eine Vorbelastung durch Verkehrslärm und Bewegungsunruhe auf. Zudem liegt das Gebiet am Rand des bestehenden Gewerbegebietes östlich der S 177, so dass auch nächtliche Lichtemissionen zu verzeichnen sind.

2.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt würden bei Nichtdurchführung der Planung die bestehenden Nutzungen (Gewerbestandort, landwirtschaftliche Nutzfläche) fortgesetzt werden.

2.3.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 2.1 sind für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt die Wirkfaktoren 1 bis 5 relevant.

WF 1- baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Wertgebende Biotopstrukturen werden baubedingt nicht beseitigt. Außerdem wird davon ausgegangen, dass ausschließlich bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücke nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept des Baugebietes einbezogen werden.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

WF 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Durch die Bauarbeiten kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und u. U. zu Lichtemissionen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die zum Einsatz kommenden Baumaschinen dem Stand der Technik entsprechen und die Intensität der Emissionen nicht wesentlich höher ist als die vorhandenen Vorbelastungen an der stark befahrenen S 177. Störungsempfindliche Arten meiden von vornherein die Nähe des Gebietes. Die innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend vorkommenden Arten sind unempfindlich gegenüber Störungen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

WF 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Neubebauung betrifft überwiegend Flächen, die für den Arten- und Biotopschutz nur von untergeordneter Bedeutung sind (Barackenstandort, Imbiss mit angrenzenden teilversiegelten Flächen, Ruderalstreifen entlang der Straßen, intensiv genutzte Ackerflächen).

Der Verlust von Ruderalflächen (ca. 1.360 m²) und Ackerland (ca. 9.570 m²) ist dennoch als kompensationspflichtiger Eingriff zu werten, da diese Flächen, wenn auch in geringerem Umfang, eine Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Ubiquisten wahrnehmen. Ein weiterer Eingriff ist durch den Verlust der Laubgehölzinsel westlich des Truckerparkplatzes zu verzeichnen (ca. 1.590 m²).

Zur Kompensation dieser Eingriffe werden innerhalb des B-Plan-Gebietes Kompensationsmaßnahmen im Umfang von ca. 1.465 m² auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt,

Die genaue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Kap. 2.18.42.18.4 zu entnehmen.

- **erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung, Kompensationsmaßnahmen erforderlich**

WF 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen Straßenkreuzung der S 177 und der K 8032 verlaufen durch das Plangebiet keine Wanderkorridore, welche mit der Überplanung des Gebietes womöglich zerschnitten werden könnten.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

WF 5 – betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Licht)

Das Plangebiet befindet sich an der stark befahrenen Straßenkreuzung der S 177 und der K 8032. Somit sind schon erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm zu verzeichnen. Mit einer erheblichen Zunahme der Lärmemissionen durch die Ansiedlung des Gewerbestandortes, welcher der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dient, wird nicht gerechnet. Auch sind am Vorhabensstandort keine Vorkommen störungsempfindlicher Arten bekannt bzw. aufgrund der Habitatstruktur nicht zu erwarten.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.3.4 Prüfung der Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in mindestens 1.800 m Abstand zum FFH-Gebiet Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und zum Vogelschutzgebiet Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“ sowie in mindestens 2.200 m Abstand zum FFH-Gebiet Nr. 171 „Triebischtäler“. Eine direkte anlagebedingte Beeinträchtigung der Schutzgebiete kann somit ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit könnte sich maximal durch die geplante Regenwasserableitung ergeben.

Für das Vorhaben wurde eine Fachplanung zur Erschließung erstellt, das auch die Regenwasserableitung umfasst¹. Die Regenentwässerung des B-Plan-Gebietes erfolgt gemäß dieser Fachplanung 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.

¹ Ingenieurbüro Frank, 27.03.2025: Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen

Relevant für eine mögliche Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten ist nur Teil 3 (gedrosselte Ableitung zum Hetzebach). Der Hetzebach führt bereits heute den überwiegenden Teil des Oberflächenwassers des Plangebietes über eine Länge von ca. 1,5 km bis zur Kleinen Triebisch ab. Die Kleine Triebisch ist ab dem nördlich von Taubenheim liegenden Bereich Gebietsbestandteil des FFH-Gebietes „Triebischtäler“ und innerhalb dieses FFH-Gebietes als Lebensraumtyp Flachlandbach im Erhaltungszustand B - gut - ausgewiesen. Die Fließstrecke des Regenwassers beträgt bis zur Einmündung in das FFH-Gebiet „Triebischtäler“ ca. 3,75 km.

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, wovon 8,7 l/s auf das Gewerbegebiet entfallen. Zur Reinigung des Regenwassers aus dem Gewerbegebiet wird dem RRB eine Sedimentationsanlage SediClean M 18 vorgeschaltet. Der Nachweis einer ausreichenden Regenwasserbehandlung mit dieser Sedimentationsanlage wurde gemäß DWA-Arbeitsblatt DWA-A 102-2 geführt.

Unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik bei der Errichtung und dem Betrieb des Regenrückhaltebeckens sowie der langen Fließstrecke und des Verdünnungseffektes in Verbindung mit der geringen Drosselmenge kann eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes durch Gewässerbenutzung ausgeschlossen werden².

- **Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzweck- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Linkselbische Bachtäler“ sowie der FFH-Gebiete „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und „Triebischtäler“ zu prognostizieren.**

2.3.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Staatsstraße und in Umgebung von ausgeräumten Ackerflächen besteht keine besondere artenschutzfachliche Relevanz des Gebietes. Es wird lediglich von Vorkommen häufiger euryöker Brutvogelarten, nicht aber von Vorkommen seltener, besonders störungsempfindlicher Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung entsprechend der vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie herausgegebenen Tabelle „In Sachsen auftretende Vogelarten“ ausgegangen. Auch für die Artengruppen der Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Wirbellosen ist einzuschätzen, dass das Plangebiet keine Bedeutung als Habitat bzw. für Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hat. Bei der Begehung des Plangebietes am 04.03.2022 wurden keine Bäume mit Höhlen bzw. abstehenden Rindenspalten vorgefunden, die für Fledermäuse potenzielle Quartiere darstellen könnten.

Hinsichtlich der Brutvögel kann es bei der Fällung/Rodung von Gehölzen während der Brutzeit zu einer Zerstörung von Gelegen oder zu einer Verletzung oder Tötung von Jungvögeln kommen. Dies und damit das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch die Einschränkung der Zeiten für die Fällung und Rodung vermieden werden, indem diese Arbeiten gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zulässig sind. Außerhalb der Brutzeiten können die Tiere während baubedingter Störungen in andere Habitate im Umfeld ausweichen.

Der Verlust der Gehölzgruppen westlich des Truckerparkplatzes im Umfang von insgesamt 1.590 m² führt zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Freibrüter euryöker Brutvogelarten. Im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dennoch weiterhin erfüllt. Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbebestandes (Anlage

² Im anhängigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 24.06.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht ggf. weitere konkrete Festsetzungen zum Schutz der Oberflächengewässer Hetzebach und Kleine Triebisch getroffen.

von Hecken und Baumreihen) im Umfang von ca. 1.395 m² entsprechend Runge 2010³ geeignet sind, die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Der räumliche Zusammenhang ist für die euröyöken Arten so weit zu fassen, dass bis zur vollen Wirksamkeit der Heckenanpflanzung möglicherweise auftretende, vorübergehende Verluste an Brutrevieren nicht zu einer Einschränkung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang führen.

Bei nicht standorttreuen Arten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte außerhalb der Nutzung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften⁴. Die Gehölzbeseitigung und somit Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte innerhalb der Nutzung kann durch die Einschränkung der Zeiten für die Fällung und Rodung vermieden werden. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann ausgeschlossen werden.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern kann ausgeschlossen werden, da bei der Kontrolle des Baumbestandes am 04.03.2022 keine Baumhöhlen erfasst wurden.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch den Gewerbestandort und den Straßenverkehr auf der S 177 kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen.

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich darüber hinaus keine weiteren Anhaltspunkte für den besonderen Artenschutz.

- **Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 B NatSchG sowie Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie ein.**

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Das Schutzgut Fläche liegt innerhalb des Plangebietes trotz des vorhandenen Firmenstandortes in überwiegend unversiegeltem Zustand vor. Der Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen beträgt ca. 35 % (Gebietsgröße 19.715 m², Versiegelung im Bestand ca. 7.180 m²).

2.4.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Fläche würde sich bei Nichtdurchführung der Planung innerhalb des Plangebietes keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.4.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Bauzeitlich in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Bauphase rekultiviert und in das Begrünungskonzept der Baugebietsflächen einbezogen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

³ Runge, H., Siman, M. & Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Umweltamtes für Naturschutz – FKZ 3507 82 080, (unter Mitarbeit von: Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit-Viergutz, J., Szeder, K.). – Hannover, Marburg.

⁴ LANA 2009 – Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch die anlagebedingte Neuversiegelung im Umfang von ca. 8.500 m² (vgl. Kap. 2.5.3) werden bisher unbelastete Flächen in Anspruch genommen. Dadurch wird ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche verursacht. Eine Zunahme der Fragmentierung der Landschaft wird dadurch vermieden, dass die Neuinanspruchnahme von Fläche im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich erfolgt.

- **erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung, Maßnahmen zur Kompensation erforderlich**

2.5 Schutzgut Boden

2.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Betroffenheit der natürlichen Bodenfunktionen ergibt sich durch eine direkte Flächeninanspruchnahme und dem daraus resultierenden vollständigen Funktionsverlust der überbauten Flächen. Gemäß § 2 Absatz 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllt der Boden im Sinne dieses Gesetzes folgende Funktionen:

- Natürliche Funktionen:
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Mikroorganismen Pflanzen
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften: Schutz des Grundwassers; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Archivfunktionen
 - für die Natur- und Kulturgeschichte (z.B. fossile Moorböden)
- Nutzungsfunktionen:
 - Rohstofflagerstätte (z. Bsp. Lehm, Ton, Sand)
 - Fläche für Siedlung und Erholung
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Diese Funktionsvielfalt wird durch die Überbauung bzw. Versiegelung auf die Nutzungsfunktion als Baugrund reduziert. Es wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert, um eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu erzielen (BauGB §1a Abs. 2).

Ausgangszustand

Regionalgeologisch wird das Plangebiet in das Meißener Massiv eingeordnet. Der Festgesteinsuntergrund des Plangebietes wird durch kristallines magmatisches Gestein in Form von Diorit gebildet. Dieser kann an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vorliegen. Die Festgesteinsoberfläche wird in Tiefen zwischen 4 m und >19 m unter Gelände erwartet. Die Verwitterungszone des Diorits wird durch elstereiszeitlich abgelagerte Kiese und Sande überlagert. Die Kiessande werden zuoberst durch eiszeitlichen Löß bis Lößlehm abgedeckt. Das natürliche geologische Profil wird an seiner Oberfläche durch einen humosen Oberboden abgeschlossen (Stellungnahme des Sächs. Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie vom 03.06.2021).

Der natürlich gewachsene Boden ist in der östlichen Hälfte des Plangebietes durch anthropogene Beanspruchungen größtenteils schon verändert worden (Bebauungen, heterogene Auffüllungen, Umlagerungen, Befestigungen, Verkehrswege), so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.

Somit weist die digitale Bodenkarte des Freistaates Sachsen (Quelle: Geodatendienst des LfULG) für den östlichen Teil des Plangebietes auch „Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff“ als Leitbodenform⁵ aus. Bei den Regosolen handelt sich überwiegend um sekundäre, anthropogen veränderte Böden, die bereits überbaut, verdichtet, versiegelt oder aufgefüllt sind.

Für den westlichen Teil wird in der digitalen Bodenkarte des Freistaates Sachsen „Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff“ sowie im südlichen Teilbereich auch „Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schluff“ als Leitbodenform angegeben.

Bei Parabraunerden erfolgte im Zuge der Bodenbildung eine Tonverlagerung vom Oberboden in den Unterboden. Der im Unterboden angereicherte Ton bildet dann häufig eine für Wasser undurchlässige Schicht. Diese Anreicherung kann zur Staunässe und zunächst zur Bildung des Subtyps Pseudogley-Parabraunerde, dann zum Subtyp Parabraunerde-Pseudogley und schließlich zum reinen Pseudogley führen (Scheffer/Schachtschabel 2002).

Die Parabraunerde ist ein Lössboden mit hohem ackerbaulichem Bodenpotenzial. In der Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde vom 10. Juni 2021 wird für die Ackerflächen des Plangebietes eine durchschnittliche Ackerzahl von 64 benannt.

Bewertung

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bewertung sind vornehmlich Böden mit naturnaher Ausprägung, Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial und Böden mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) sowie seltene und gefährdete Böden darzustellen. Darüber hinaus sind auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Leistungsfähigkeit im Wasser- und Stoffhaushalt) von Bedeutung.

Die Bewertung der Böden basiert auf dem „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“, 2009 und den Auswertekarten zum Bodenschutz des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). In dem Bodenbewertungsinstrument werden folgende bewertungsrelevante Bodenteilfunktionen aufgeführt:

- Lebensraumfunktionen (Kriterien natürliche Bodenfruchtbarkeit und besondere Standorteigenschaften)
- Regelungsfunktionen (Kriterien Bestandteil des Wasserkreislaufs/Wasserspeichervermögen des Bodens, Filter und Puffer für Schadstoffe)
- Archivfunktionen (Kriterien Seltenheit, landschaftsgeschichtliche Bedeutung, Naturnähe)

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Unter der „Natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ wird die natürliche Produktionsfähigkeit (Ertragsfähigkeit) des Bodens in seiner Funktion für höhere Pflanzen verstanden. Hierbei bleibt unberücksichtigt, inwieweit die Ertragsleistung von der Bewirtschaftung und Pflanzenart abhängt. In der Auswertekarte Bodenschutz ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit der auf den Ackerflächen vorkommenden Bodentypen mit sehr hoch angegeben. Die bereits anthropogen überprägten Regosolböden verfügen über nur sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

besondere Standorteigenschaften

Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind besonders nasse, trockene oder nährstoffarme Standorte. Auf diesen Standorten besteht wiederum ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für seltene, gefährdete Biotoptypen. Böden mit besonderen Standorteigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Bestandteil des Wasserkreislaufs/Wasserspeichervermögen des Bodens

Die Pseudogley-Parabraunerde sowie der Parabraunerde-Pseudogley weisen ein sehr hohes, die Regosole ein sehr geringes Wasserspeichervermögen auf.

⁵ Die Bodenform ist das Gesamtbild aus Bodentyp, Bodenart und Ausgangsgestein (Substrat) der Bodenbildung

Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen

In der Auswertekarte Bodenschutz ist das Filter- und Puffervermögen der Pseudogley-Parabraunerde sowie der Parabraunerde-Pseudogley mit hoch, das der Regosole mit mittel angegeben.

Seltenheit/Landschaftsgeschichtliche Bedeutung

Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodentypen handelt es sich um keine besonders seltenen Böden bzw. um keine Böden mit einer besonderen landschaftsgeschichtlichen Bedeutung.

Naturnähe

Der Grad der Naturnähe wird in Abhängigkeit von der anthropogenen Beeinflussung bzw. dem Grad der Nutzung bestimmt. Dazu zählt die Höhe der Beeinflussung bodenbildender Prozesse, Standortveränderungen und Veränderungen edaphischer Eigenschaften.

Die Böden im Bereich der vorhandenen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sind vollkommen anthropogen überprägt und als naturfern zu bezeichnen. Im Bereich der Ackerflächen sind die natürlich gewachsenen Lössböden anzutreffen.

Fazit

Werte und Funktionen besonderer Bedeutung liegen im Plangebiet für das Schutzgut Boden aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit im Bereich der lössgeprägten, ackerbaulich genutzten Böden in der westlichen Hälfte des Plangebietes vor.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber Schadstoffeinträgen wird wesentlich bestimmt von seiner Fähigkeit, gelöste Stoffe aus der Bodenlösung zu adsorbieren, festzulegen und damit aus dem Stoffkreislauf zu entfernen.

Die Parabraunerden-Pseudogley bzw. Pseudogley-Parabraunerden vermögen aufgrund der hohen Speicher- und Reglerfunktion in hohem Maß Schadstoffe zu binden. Die Empfindlichkeit ist demnach als gering einzustufen. Die Regosole mit mittlerer Speicher- und Reglerfunktion weisen dagegen auch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf.

Empfindlichkeit gegenüber Erosion

Vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden Erosionsgefährdungskarten erarbeitet, anhand derer die Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion beurteilt wird. Die Karten zeigen, in welchem Maß die Böden bei Starkregen von Abschwemmungen betroffen sein können. Die in den Karten angegebenen Einstufungen für das Plangebiet sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Tab. 5: Erosionsgefährdung im Plangebiet

Kartentyp	Beurteilung für das Plangebiet
Karte der Winderosionsgefährdung in Abhängigkeit von der Bodenart	sehr geringe Gefährdung
Karte der Winderosionsgefährdung in Abhängigkeit von der Bodenart und der langjährig durchschnittlichen Windgeschwindigkeit	sehr geringe Gefährdung
KSR-Karte zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser (Erosionsgefährdung in Abhängigkeit von Bodenart, Hangneigung und Regenerosivität)	überwiegend geringe Gefährdung im Süden, mittlere bis hohe Gefährdung im Norden des Plangebietes
Karte der besonders erosionsgefährdeten Steillagen (bzgl. Wassererosion)	keine
Karte der besonders erosionsgefährdeten Abflussbahnen (bzgl. Wassererosion)	keine

Vorbelastungen

Der natürliche geologische Untergrund ist im Plangebiet durch anthropogene Beanspruchungen - welche mit dem Bau der seit 1969 stillgelegten Schmalspurbahn Wilsdruff - Gärtitz Anfang des 20. Jahrhunderts begonnen haben - größtenteils schon verändert worden (Bebauungen, heterogene Auffüllungen, Umlagerungen, Befestigungen, Verkehrswege). Der Anteil versiegelter Flächen beträgt ca. 19 %.

Insbesondere die S 177 und die K 8032 stellen als bestehende Verkehrswege mit der einhergehenden Bodenveränderung und -versiegelung eine wesentliche Vorbelastung dar. Dadurch sind auch die Randbereiche der Trassen beeinflusst. Darüber hinaus führt der Verkehr infolge des Schadstoffausstoßes durch Abgase zu einer linearen Bodenverschmutzung entlang der Verkehrswege.

Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich des B-Planes nicht bekannt.

2.5.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Boden würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben. Die hohe Erosionsgefährdung durch Wasser würde fortbestehen.

2.5.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 2.1 sind für das Schutzgut Boden die Wirkfaktoren 1 und 3 relevant.

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Aufgrund der vorhabenbedingten Überprägung von ca. 9.640 m² Bodenfläche fordert die Untere Bodenschutzbehörde den Einsatz einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) und die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes, wobei die BBB die Planung und Kontrolle von Maßnahmen zum bauzeitlichen Bodenschutz übernehmen soll. Die BBB soll gewährleisten, dass die physikalischen Bodeneinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne einer bodenschonenden und flächensparenden Erschließung und Bebauung sind die Bereiche der Maßnahmenfläche M 1 und der öffentlichen Grünflächen von der bauzeitlichen Flächenbeanspruchung auszuschließen, um Bodenverdichtungen und -verunreinigungen im Bereich der verbleibenden unversiegelten Flächen auszuschließen und den Pflanzenerfolg auf diesen sicherzustellen.

- **Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme - Funktionsverlust von biologisch aktivem Boden durch Versiegelung

Durch die Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ wird eine Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung in folgendem Umfang begründet:

Maximale Versiegelung Planung:

12.390 m ² Baugebiet GE bzw. GEe x GRZ 0,6	= ca.	7.434 m ²
Zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8	= ca.	2.478 m ²
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	= ca.	5.860 m ²
Abzüglich bestehender Versiegelung / Überbauung		-7.180 m ²
<hr/> Summe	=ca.	8.600 m ²

Betroffen sind im Bereich der bisherigen Ackerflächen Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, sehr hohem Wasserspeichervermögen und hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird eine Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung für PKW-Stellplätze getroffen. Diese sind auf den privaten Baugrundstücken teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenanteil der Pflasterflächen von Pkw-Stellplätzen hat mindestens 30 % zu betragen.

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Lebensraumfunktion) auf der betroffenen Grundfläche und stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Der Verlust ist durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der quantitative Verlust der Böden ist über die Biotoptypenbewertung mit abgedeckt, die besonderen Bodenfunktionen im Bereich der Ackerflächen (sehr hohe Bodenfruchtbarkeit) müssen jedoch funktionell ausgeglichen werden (vgl. Kap. 2.18.4).

- **erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung, Kompensationsmaßnahmen erforderlich**

2.6 Schutzgut Wasser

2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Oberflächengewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt überwiegend in der nordwestlichen Spitze des Teileinzugsgebietes 5373166 des Regenbaches, die nordwestliche Plangebietsecke liegt schon im Teileinzugsgebiet des Gauernitzbaches. Beide Gewässer münden in die Elbe und sind keine Oberflächenwasserkörper nach Wasserrahmenrichtlinie.

Das nächstgelegene Fließgewässer (Hetzebach) befindet sich ca. 450 m südlich des Plangebietes, welcher in die Kleine Triebisch mündet. Der nächstgelegene Oberflächenwasserkörper nach WRRL ist die ca. 1,67 km südwestlich des Plangebietes verlaufende Kleine Triebisch (DESN_537328). Ihr chemischer Zustand wurde mit nicht gut, ihr ökologische Zustand mit unbefriedigend bewertet (Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027).

Im Geltungsbereich sowie dessen näheren Umfeld befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Grundwasser und Hydrogeologie

Gemäß der Stellungnahme des LfULG vom 03.06.2021 werden die hydrogeologischen Verhältnisse oberflächennah von den eiszeitlichen Kiessanden geprägt, welche einen oberflächennahen, flächigen Porengrundwasserleiter bilden. Diese Kiessande überlagern die Verwitterungszone des Festgesteins, welches in Form von Diorit, einem kristallinen magmatischem Gestein, gebildet wird. Die Festgesteinsoberfläche wird in Tiefen zwischen 4 m und >19 m unter Gelände erwartet. Das unverwitterte Festgestein bildet einen Kluftgrundwasserleiter aus. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird in der Hydrogeologischen Spezialkarte Sachsen (HYK 50) mit hoch angegeben. Dies bedeutet, dass die mittlere Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung bis zum Erreichen der GW-Oberfläche des bewerteten Grundwasserleiters 10 bis 25 Jahre beträgt. Die Grundwasserneubildungsfunktion des Plangebietes ist somit aufgrund der versickerungshemmenden Lößlehmdecke gering.

Der Grundwasserflurabstand wird in den Geodaten des LfULG mit mehr als 10 m angegeben.

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers "Elbe DESN_EL-1-1-2", der nach WRRL mengenmäßig in einem schlechten Zustand vorliegt. Als Auslöser werden Wasserentnahmen durch die Industrie, welche die verfügbaren Grundwasserressourcen überschreiten, angegeben. Der chemische Zustand hingegen wurde mit gut bewertet (Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027).

Vorbelastungen

Das Schutzgut Wasser ist innerhalb des Plangebietes allenfalls durch Einträge aus der Landwirtschaft vorbelastet. Weitere Vorbelastungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.6.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Wasser würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.6.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 2.1 sind für das Schutzgut Wasser die Wirkfaktoren 1 bis 5 relevant.

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Im Zuge der Anbindung der neu zu errichtenden Entwässerungsleitung/Drosselabflusleitung an den vorhandenen Entwässerungsgraben (vgl. Kap. 1.1 und Kap. 2.3.4) kommt es zu einer kleinflächigen baubedingten Flächeninanspruchnahme dieses Grabens. Größere Gewässer werden baubedingt nicht beansprucht.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen - Grundwasser

Das Plangebiet ist durch eine hohe Grundwassergeschüttheit gegenüber Schadstoffen gekennzeichnet. Bei einer fachgerechten Bauausführung (Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baugruben, kein Betanken von Baumaschinen auf ungeschützten Flächen) sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Schadstoffeinträge weitgehend vermieden werden.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen - Oberflächenwasser

Die Verschmutzungsgefährdung des Hetzebaches kann bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb (Ausführung nur bei trockenem Wetter und abgetrocknetem Boden) sowie bei sorgsamem Umgang mit Baumaterialien und Hilfsstoffen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Verunreinigung von Oberflächengewässern bzw. Grundwasser ist bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Baubetrieb auszuschließen. Es besteht eine prinzipielle Sorgfaltpflicht insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (§ 5 Abs. 1 WHG).

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme Grundwasser

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind erheblich, wenn durch die Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert wird. Wichtige Kriterien hierfür sind die vorhandene Grundwasserneubildungsrate im Einzugsbereich und der Anteil der Versiegelung.

Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens zur Erschließung⁶ in einem geschlossenen Regenrückhaltebecken gesammelt und der Kleinen Triebisch zugeleitet werden. Die Grundwasserneubildungsrate wird somit durch die Neuversiegelung im Umfang von ca. 9.640 m² beeinträchtigt, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr direkt auf den Flächen versickert. Allerdings ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Plangebietes aufgrund der versickerungshemmenden Lößlehmdedecke gering. Die mittlere Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung beträgt bis zum Erreichen der GW-Oberfläche des Grundwasserleiters 10 bis 25 Jahre. Die Betroffenheit der Grundwasserneubildungsfunktion wird somit als gering eingeschätzt.

Unabhängig davon stehen die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt in enger Beziehung zu dem anlagebedingten Eingriff in den Bodenhaushalt. Hier sind die Flächenverluste und Funktionsbeeinträchtigungen erfasst.

Hinsichtlich des Verschlechterungsverbotes nach § 47 WHG/WRRL sind keine Auswirkungen auf den Grundwasserkörper "Elbe DESN_EL-1-1-2" zu erwarten. Dieser befindet sich zwar in einem schlechten mengenmäßigen Zustand, als Auslöser werden aber Wasserentnahmen durch die Industrie, welche die verfügbaren Grundwasserressourcen überschreiten, angegeben. Aufgrund dessen, dass die Grundwasserneubildungsrate im Vorhabengebiet gering ist und der Flächenanteil der neu versiegelten Fläche im Vergleich zur Gesamtfläche des Grundwasserkörpers (483,46 km²) mit 0,004 % sehr gering ist, können keine nachteiligen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers, welche an den nächstgelegenen Grundwassermessstellen erfassbar wären, abgeleitet werden.

➤ **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme Oberflächenwasser

Eine dauerhafte bauliche Inanspruchnahme von Oberflächengewässern ist durch die Planung nicht gegeben. Die Baufenster des Bebauungsplans liegen außerhalb der Gewässerrandstreifen von Fließgewässern.

➤ **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer, so dass eine Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge ausgeschlossen werden kann.

➤ **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 5 – betriebsbedingte Emissionen bzw. Immissionen

Für das Vorhaben wurde eine Fachplanung zur Erschließung erstellt, die auch die Regenwasserableitung umfasst⁷. Die Regenentwässerung des B-Plan-Gebietes erfolgt gemäß dieser Fachplanung 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.

⁶ Ingenieurbüro Frank, 27.03.2025: Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen

⁷ Ebd.

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.

Relevant für eine mögliche Betroffenheit des Schutzguts Wasser ist nur Teil 3 (gedrosselte Ableitung zum Hetzebach). Der Hetzebach führt bereits heute den überwiegenden Teil des Oberflächenwassers des Plangebietes über eine Länge von ca. 1,5 km bis zur Kleinen Triebisch ab. Die Kleine Triebisch ist als Oberflächenwasserkörper (DESN_537328) nach WRRL ausgewiesen. Die Fließstrecke des abgeleiteten, unbelasteten Regenwassers beträgt bis zur Einmündung in die Kleine Triebisch ca. 2,14 km. Unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik bei der Errichtung und dem Betrieb des Regenrückhaltebeckens sowie der langen Fließstrecke und des Verdünnungseffektes kann eine Beeinträchtigung des Oberflächenwasserkörpers nach WRRL durch Gewässerbenutzung ausgeschlossen werden. Im anhängigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 24.06.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht ggf. weitere konkrete Festsetzungen zum Schutz der Oberflächengewässer Hetzebach und Kleine Triebisch getroffen.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.7 Schutzgut Luft und Klima

2.7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet wie ganz Sachsen im Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalen Klimateinflüssen. West- und südwestliche Strömungen bestimmen die Windverhältnisse. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 8,6°C, das des Jahresniederschlages zwischen 600 und 620 mm. Die kleinklimatischen Bedingungen werden durch die Lage des Plangebietes in einer nahezu ebenen, windreichen Plateaulage unweit einer flachen Geländekuppe in ca. 263 m Höhe ü. NHN bestimmt.

Die Ackerflächen stellen generell Kaltluftentstehungsflächen dar und zählen zu den so genannten klimaökologischen Ausgleichsräumen, die eine Verbesserung in belasteten Wirkungsräumen bewirken können.

Die Kaltluft fließt über geneigte Hangflächen entsprechend der Geländetopografie nach Südosten zum Taleinschnitt des Röhrsdorfer Dorfbaches bzw. nach Norden/Nordwesten zum Taleinschnitt des Kesselbaches ab und sorgt für eine Durchlüftung der sich in den Tallagen befindenden Ortslagen Röhrsdorf und Ullendorf. Diese beiden Ortslagen weisen aufgrund des geringen Versiegelungs- und hohen Durchgrünungsgrades nur eine geringe bioklimatische Vorbelastung auf und stellen keine klimatisch belasteten Siedlungsräume dar.

Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiete fungieren, sind am Vorhabenstandort nicht vorhanden.

Vorbelastungen

Zur Luftqualität liegen keine Daten vor. Es ist anzunehmen, dass durch die direkt angrenzend verlaufende Staatsstraße S 177 Belastungen durch Luftschadstoffe vorhanden sind.

2.7.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.7.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 2.1 sind für das Schutzgut Luft und Klima die Wirkfaktoren 2 bis 4 relevant.

Wirkfaktor 2 – bauzeitliche Störungen bzw. Emissionen

Baubedingte Immissionen durch Baumaschinen sind marginal und aufgrund der Verdünnungseffekte nicht erheblich. Gegebenenfalls kommt es temporär zu einer vermehrten Staubbildung, die jedoch durch geeignete Maßnahmen im Zuge der fachgerechten Bauausführung minimiert bzw. unterbunden werden kann.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 – anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine untergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, da die auf den Ackerflächen entstehende Kaltluftmenge gering ist und keinen siedlungsklimatisch belasteten Gebieten zu Gute kommt. Mit der Erweiterung des Betriebsstandortes sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingrünung (5 bis 10 m breite Randeingrünung im Westen und Süden sowie Pflanzung von Bäumen) keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Der geplante Gehölzbestand wirkt sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse aus.

- **unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Die Planung liegt nicht in relevanten Frisch- und Kaltluftabflussbahnen, sodass eine Beeinträchtigung der funktionalen Zusammenhänge ausgeschlossen werden kann.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.8 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung

2.8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand und Bewertung

Das Plangebiet selber liegt in einer nahezu ebenen, windreichen Plateaulage unweit einer flachen Geländekuppe in ca. 263 m Höhe ü. NHN und ist mit Höhenunterschieden von ca. 1 m nur leicht von Westen nach Osten geneigt. Es befindet sich im naturräumlichen Sinne im Meißen-Weistropfer Lößhügelland, das eine Untereinheit des Mittelsächsischen Hügellandes darstellt. Das Relief des Plangebietes und seiner Umgebung wird von einem durch Flachhänge und Platten gekennzeichneten Hügelland geprägt. Die für den Landschaftsraum außerdem typischen tief eingeschnittenen Kerbtälchen sowie steilhängigen Plateaurandbereiche befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung sowie durch das vorhandene Gewerbegebiet geprägt. Strukturierende, landschaftsbildprägende Elemente sind kaum vorhanden. Das Plangebiet ist außer aus östlicher Richtung von Weitem sehr gut sichtbar. Der Truckerparkplatz wird an seiner westlichen Seite von einer Gehölzinsel eingegrünt.

Für eine Erholungsnutzung ist das Plangebiet nicht geeignet.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Landschaftsbild bestehen durch die ausgeräumte Landschaft im Umfeld des Plangebietes und durch die fehlende Eingrünung des Barackenstandortes.

2.8.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.8.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 2.1 sind für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung die Wirkfaktoren 1, 3 und 4 relevant.

Wirkfaktor 1 – baubedingte Flächeninanspruchnahme

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme über die festgesetzten Baugebiets- und Verkehrsflächen hinaus ist nicht erforderlich. Außerdem wird davon ausgegangen, dass bauzeitlich in Anspruch genommene Grundstücksteile nach Abschluss der Bauphase in das Begrünungskonzept des Baugebietes einbezogen werden. Landschaftsbildprägende Strukturen werden baubedingt nicht beseitigt.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 3 - anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Die Bebauung von gut einsehbaren Landwirtschaftsflächen sowie die Beseitigung der beiden Gehölzflächen, welche den vorhandenen Gewerbestandort östlich der S 177 eingrünen, stellen einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Eine Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird durch die geplante Eingrünung der Erweiterung des Gewerbestandortes (Randeingrünung durch 5 m bis 10 m breite Heckenanpflanzung bzw. Anpflanzung einer Baumreihe) bewirkt. Durch diese Maßnahme wird die Eigenart der Landschaft gefördert, da sie mit typischen Kulturlandschaftselementen angereichert wird.

Durch die Erweiterung des Gewerbestandortes gehen keine Flächen mit Bedeutung für die Naherholung (z. B. Sportplätze, Parkanlagen) verloren.

- **unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

Wirkfaktor 4 – Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge

Alle Wegebeziehungen, insbesondere der Radweg entlang der Kreisstraße, bleiben erhalten und können weiterhin genutzt werden.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.9 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG bekannt. Vom Sächs. Landesamt für Archäologie kam mit Stellungnahme vom 20.05.2021 der Hinweis, dass im Umfeld des Plangebietes archäologische Kulturdenkmale existieren, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-60980-02], bronzezeitliche Siedlung [D-60630-04]). Daraus ergibt sich eine archäologische Relevanz der noch unbebauten Flurstücke innerhalb des Plangebietes.

Sonstige Sachgüter, welche als geschützte Gebietskategorien in Form von beispielsweise Einrichtungen des Gewässerschutzes (Talsperren, Hochwasserrückhaltebecken, Deiche usw.) oder auch regenerativer Ressourcennutzungen (Windkraftanlagen, Flächen für ökologischen Landbau o. ä.) auftreten können, sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

2.9.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.9.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der tabellarischen Übersicht in Kapitel 2.1 sind für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter die Wirkfaktoren 1 und 3 relevant.

Wirkfaktoren 1 und 3 – baubedingte und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben berührt aufgrund der Lage in der Nähe von archäologischen Kulturdenkmalen denkmalrechtlich Belange. Somit sind die Anforderungen des § 14 SächsDSchG zu berücksichtigen, wonach es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Zudem fordert das Sächs. Landesamt für Archäologie, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden müssen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

In Teil B des Bebauungsplans (Textfestsetzungen) werden diesbezügliche Hinweise gegeben.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

2.10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab.

Innerhalb des Plangebietes stellt der Boden die Grundlage für die Ausprägung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dar. Der Bewuchs hat wiederum Einfluss auf das Klima und den Oberflächenabfluss und kann landschaftsbildwirksam sein. Der am Standort vorhandene Boden beeinflusst wiederum den Bodenwasserhaushalt. Die im Plangebiet auftretenden Wechselwirkungen sind, über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus, von geringer Bedeutung.

2.10.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In Bezug auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben.

2.10.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die im Zuge der Planung möglichen Wechselwirkungen sind im Wesentlichen mit der Flächeninanspruchnahme verbunden, mit der Folge der Bodenzerstörung durch Versiegelung. Dadurch kann es sekundär zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, z.B. durch den erhöhten Oberflächenabfluss, auf Lebensräume für Pflanzen und Tiere, das Klima, das Landschaftsbild und somit auch auf den Menschen kommen.

Die Wechselwirkungen sind bereits in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern behandelt worden. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nicht relevant.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung**

2.11 Kumulative Auswirkungen im Zusammenhang mit benachbarten Planungen

An dieser Stelle wird abgeprüft, ob die planerischen Darstellungen raumbezogene Umweltauswirkungen haben können, die sich räumlich überlagern. Relevante Wirkfaktoren sind großräumig wirksame Effekte wie Zerschneidung, erhöhter Oberflächenwasserabfluss oder Lärmbelastungen. Da keine erheblichen Umweltauswirkungen bzgl. Zerschneidung, erhöhtem Oberflächenwasserabfluss oder Lärmbelastungen durch die Planung zu erwarten sind, kann es nicht zu räumlichen Überlagerungen von raumbezogenen Umweltauswirkungen kommen.

2.12 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.12.1 Vermeidung von Emissionen

Emissionen im Sinne des § 3 Immissionsschutzgesetz sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

Diese können als Immissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirken.

Schädlich sind die Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Gewerbelärm

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Diesem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird gefolgt, indem der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mit der Einschränkung der gewerblichen Nutzung das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Bereich eines ca. 50 m breiten Streifens entlang der S 177 wird dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen (vgl. Kap. 2.2.3). Die übrigen Flächen weisen einen ausreichend großen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen auf.

Verkehrslärm

Die DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau gibt für Gewerbegebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm vor: tags 65 / nachts 55 dB(A). Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Da das bestehende Gewerbegebiet ebenfalls unmittelbar an die S 177 angrenzt und der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan diesbezüglich keine Festlegungen treffen musste ist davon auszugehen, dass auch für das geplante Gewerbegebiet keine Konflikte zu erwarten sind. Für die S 177 liegt in diesem Abschnitt keine Lärmkartierung vor, da die Verkehrsbelegung unterhalb der hierfür maßgeblichen Werte liegt.

Auch in den Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des Vorhabens wurden keine Hinweise bzw. Forderungen bzgl. des Verkehrslärms gegeben.

- **keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten**

2.12.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser von den zusätzlichen Gewerbeflächen kann analog der Schmutzwasserentsorgung des ehemaligen Interimsstandortes der Oberschule und des Gewerbegebietes Röhrsdorf der Kläranlage Dresden zugeführt werden. Die Kapazitäten sind hierfür ausreichend.

Niederschlagswasserentsorgung

Für das Vorhaben wurde eine Fachplanung zur Erschließung erstellt (Ingenieurbüro Frank, Stand 27.03.2025).

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.

Müll

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

2.13 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzziele erfolgen in der Regel auf der Umsetzungsebene (Wärmegewinnung aus erneuerbaren Energien, Berücksichtigung energiesparender Bauweisen etc.).

2.14 Klimacheck

Aufgabe des Klimachecks ist es, zusammenfassend zu prüfen und darzustellen, welchen Beitrag der Bauleitplan zur Bewältigung der Herausforderung des Klimawandels leistet. Während in der Umweltprüfung im Kern betrachtet wird, welche Auswirkungen von der Planung auf die Umwelt ausgehen, ist im Gegensatz dazu der Grundgedanke des Klimachecks, inwieweit die Planung hinsichtlich der Folgen des Klimawandels unterstützend und entlastend wirkt.

Folgende Grundsätze einer klimagerechten Planung wurden berücksichtigt:

- keine Beanspruchung von Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanten Funktionen
- keine Beanspruchung von hochwassergefährdeten Flächen/Retentionsflächen
- Möglichkeit der Erweiterung am bestehenden Standort verhindert Flächenneuanspruchnahme von unverbauten, nicht zersiedelten bzw. nicht zerschnittenen Flächen
- gute verkehrliche Anbindung über die Staatsstraße S 177
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Eingrünung des Gewerbebestandes
- Vorgaben zur Ausstattung mit Photovoltaikanlagen

2.15 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Der Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen sieht für den östlichen Teil des Plangebietes den Erhalt von Ruderal- und Staudenfluren vor. Für die Ackerflächen werden in der Planzeichnung des Land-

schaftsplanes keine Ziele bzw. Maßnahmen dargestellt. Darüber hinaus ist als Ziel der Erhalt des Wanderwegenetzes dargestellt, wobei der Wanderweg in der Darstellung des Landschaftsplanes von der Straße „Alte Straße“ kommend die S 177 quert, dann etwa mittig von Süd nach Nord durch das Plangebiet verläuft und anschließend entlang der K 8032 nach Taubenheim führt. Diese Wegeverbindung wird im Zuge der Bebauungsplanung aufrechterhalten.

Die im Landschaftsplan als Ruderalflur dargestellten Flächen sind im Bestand keine, sondern zum einen die Gehölzflächen und zum anderen die westliche Baracke. Im Zuge der Bauleitplanung wird der Siedlungsentwicklung hier Priorität gegenüber dem Erhalt von Grünstrukturen eingeräumt. Dafür erfolgt an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze mit der Festsetzung des Pflanzgebotes und der Anlage einer 10 m bzw. 20 m breiten Feldhecke eine Eingrünung des Gebietes.

Von den im Kulturlandschaftsprojekt Meißen formulierten Handlungsbedarfen sind die nachfolgend aufgeführten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für den vorliegenden VB-Plan relevant:

- Nachnutzung ehemaliger Eisenbahnstrecken
- Behutsamer Umgang mit weiterem Flächenverbrauch
- dezentraler Hochwasserschutz.

Das Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse wird durch die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ berücksichtigt.

Hinsichtlich des behutsamen Umgangs mit Flächenverbrauch enthält die Begründung zur 4. Änderung des FNP eine ausführliche Darstellung der Situation in der Gemeinde Klipphausen in Bezug auf die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen und die Prüfung von Standortalternativen zur Deckung des in der Gemeinde vorhandenen Entwicklungsbedarfs von gewerblichen Unternehmen. Aufgrund dieser Prüfung wird an dem Standort in der vorliegenden Größe festgehalten.

Für das auf den gewerblichen Bauflächen und der neuen Erschließungsstraße ist eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, um den Hochwasserschutz entlang der Vorflut zu gewährleisten.

Andere umweltrelevante Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit Luftreinhalteplänen

Luftreinhaltepläne liegen für das Gemeindegebiet von Klipphausen nicht vor.

2.17 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Unter diesem in § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB aufgeführten Belang des Umweltschutzes sind die Sachverhalte außerhalb des Störfallrechts zu betrachten. „Bei dem Begriff der „Anfälligkeit“ eines Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen kann es sich sowohl um Ereignisse handeln, die von dem Vorhaben selbst hervorgehen (Bsp. Explosion) als auch um solche, die auf das Vorhaben einwirken (Bsp. Hochwasser)“ (MITSCHANG 2018).

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden, da sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Gebieten die der Hohlraumverordnung unterliegen o.ä. befindet und im Brandfall der schnelle Zugang zu Löschwasser innerhalb des Gewerbestandortes gewährleistet ist. Es bestehen keine weiteren Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

Für folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Kompensation erforderlich:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme
Schutzgut Fläche	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme
Schutzgut Boden	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme
Schutzgut Landschaftsbild	WF 3	anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Vermeidung/Minimierung im naturschutzfachlichen Sinne

Kompensation im naturschutzfachlichen Sinne

Für die anderen Schutzgüter konnten erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden, so dass das Erfordernis von Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen für diese nicht besteht.

2.18.1 Übersicht der geplanten Maßnahmen

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzung rechtlich gesichert werden, wird die Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

Für den Großteil der Beeinträchtigungen wird die Schwelle der Erheblichkeit bereits mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht überschritten. Der Ausgleich der verbleibenden unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan verankerte Maßnahmen				
Nr.	Art der Maßnahme	Begründung der Maßnahme	begünstigte Schutzgüter	Wirkfaktor
1.5.1	Begrenzung der Bodenversiegelung	Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	Boden, Wasser	WF 3
1.5.2	Bodenschutz	Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	Boden	WF 1
1.5.3	Bauzeitenregelung	Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	WF 3
1.5.4	Anpflanzung ein Feldhecke (Maßnahme M1)	Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden (wirkt zusätzlich als Vermeidung für Schutzgut Landschaftsbild)	WF 3

Als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan verankerte Maßnahmen				
Nr.	Art der Maßnahme	Begründung der Maßnahme	begünstigte Schutzgüter	Wirkfaktor
1.7.1	Anpflanzung von Baumreihen auf öffentlichen Grünflächen	Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (wirkt zusätzlich als Vermeidung für Schutzgut Landschaftsbild)	WF 3
1.7.2	Baumpflanzungen im Bereich von öffentlichen und privaten Stellplätzen	Vermeidung kleinklimatischer Belastungen	Luft und Klima	WF 3
1.7.3	Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken	Vermeidung kleinklimatischer Belastungen	Luft und Klima	WF 3

	Vermeidung im naturschutzfachlichen Sinne
	Kompensation im naturschutzfachlichen Sinne

2.18.2 Beschreibung der Maßnahmen

Anpflanzung ein Feldhecke (Maßnahme M1)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M 1 ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten eine freiwachsende dichte, strukturreiche Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: 3-triebige 60-100 cm hohe Sträucher, Pflanzdichte mindestens eine Pflanze/m²). Im Abstand von ca. 20 m untereinander sind innerhalb der Hecke 3 einheimische und standortgerechte Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 1, Pflanzqualität Heister zu pflanzen.

Nachfolgende Vorgaben sind zu berücksichtigen:

- a) Die freiwachsenden Feldhecken sind aus einheimischen und standortgerechten Straucharten in der in der Planzeichnung festgelegten Breiten anzulegen.
- b) Zur gruppenweisen Anpflanzung gelangen die Hauptarten Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Holunderarten (Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Hirschholunder - *Sambucus racemosa*). In untergeordneter Anzahl möglich sind Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).
- c) Zur Anpflanzung gelangen 3-triebige 60-100 cm hohe Sträucher. Es wird mindestens eine Pflanze/m² gepflanzt.
- d) Als Bäume werden in der freiwachsenden Feldhecke 3 einheimische und standortgerechte Laubbäume (Abstand 20 m) der Arten Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) in der Qualität Heister gepflanzt.
- e) Die Maßnahmen werden spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.
- f) Die Verwendung von Gebietsheimischen Gehölzen ist durch Vorlage des spezifizierten Lieferscheins bei der zuständigen Naturschutzbehörde (derzeit untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Meißen) 2 Wochen nach Lieferung nachzuweisen.

- g) Die Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten, wobei abgängige Pflanzen in den ersten 5 Standjahren art- und qualitätsgleich zu ersetzen sind. Die freiwachsende Feldhecke ist durch abschnittsweise Setzung auf den Stock und das Entfernen aufwachsender Bäume alle 10-15 Jahre, unter Schonung der unter 4 aufgeführten Bäume, zu pflegen.

2.18.3 Hinweise zur Realisierung und Pflege der Maßnahmenflächen

Die Verwendung von Gebietsheimischen Gehölzen, mit Ausnahme von Wildobst, ist durch Vorlage des spezifizierten Lieferscheins bei der zuständigen Naturschutzbehörde (derzeit untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Meißen) 2 Wochen nach Lieferung nachzuweisen.

Bei der Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen bzw. von Laubbäumen zur Gliederung der Stellplätze sind die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. zu berücksichtigen.

Bei der Maßnahme „M1 – Anpflanzung einer Feldhecke“ ist § 9 des Sächsisches Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Abstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Ist das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

Für sämtliche Pflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Abgänge sind zeitnah gleichwertig zu ersetzen.

2.18.4 Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung richtet sich nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009). Sie basiert auf dem Biotopwertansatz. Dabei werden sowohl den beanspruchten Biotoptypen (Ausgangswert) als auch den geplanten Biotoptypen (Planungswert) entsprechend der Handlungsempfehlung Biotopwerte zugeordnet. Die Multiplikation des Biotopwertes mit den entsprechenden Flächengrößen ergibt dimensionslose Werteinheiten.

Neben der Ermittlung der Biotopwerte kann auch der Verlust bzw. die Minderung verschiedener Funktionen des Naturhaushaltes Berücksichtigung finden⁸. Ihr Verlust bzw. ihre Minderung wird mit Hilfe eines Funktionsminderungsfaktors, der mit der Fläche des betroffenen Funktionsraumes multipliziert wird, ausgedrückt. Der Faktor kommt zusätzlich zu der durch den Biotopverlust verursachten Wertminderung zur Anrechnung.

Im Gegenzug können auch Funktionsaufwertungsfaktoren angerechnet werden, wenn mit der Realisierung des Vorhabens bzw. mit Biotopentwicklungs- oder anderen Aufwertungsmaßnahmen signifikante Aufwertungen der genannten Funktionen erreicht werden.

Anhand der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Planungswert wird ersichtlich, ob externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden. Sind Ausgangs- und Planungswert annähernd identisch, kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden kann.

⁸ Lebensraumfunktion, Immissionsschutzfunktion, Biotische Ertragsfunktion, Biotopentwicklungsfunktion, Archivfunktion, Retentionsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Bioklimatische Ausgleichsfunktion, Verbundfunktion, Ästhetische Funktion, Rekreative Funktion

Formblatt I: Ausgangswert und Planwert der Biotope im Geltungsbereich

1	2	3	4	5	6
	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche [m ²]	Werteinheiten: Fläche x Biotopwert
Vor Eingriff	421	Ruderalflur trocken-frisch	15	700	10.500
	421 ga	Ruderalflur trocken-frisch mit Gehölzaufwuchs	17	670	11.390
	614	Gehölzgruppe Laubmischbestand	23	1.575	36.225
	81	Intensivacker	5	9.590	47.950
	931	Gewerbebestandort (Baracken, versiegelte Hofflächen, Versiegelung > 60 %)	0	3.270	0
	951	Straße	0	2.240	0
	9521	Verkehrsfläche, Platz, Parkplatz, sonstige Plätze (teilversiegelt)	0	1.670	0
		Gesamt		19.715	106.065
Nach Eingriff	913	Gewerbegebiet, Versiegelungsgrad > 60 %	0	12.390	0
	95	Verkehrsflächen, vollständig versiegelt	0	5.860	0
	653	Feldhecke (Maßnahme M1)	22	800	17600
	623	Baumreihe (Pflanzgebot 1)	21	595	12495
	421	Ruderalflur über Leitungstrassen (öff. GF ohne Pflanzgebote)	12	70	840
		Gesamt		19.715	30.935
Kompensationsbedarf		Differenz: Werteinheiten vor Eingriff - Werteinheiten nach Eingriff			75.130

Wie eingangs erläutert sind in der Bilanzierung neben den Biotopwerten noch die Minderung bzw. die Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall liegen Werte und Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden aufgrund der hoher Bodenfruchtbarkeiten im Bereich der Ackerflächen vor. Diese werden durch die Anrechnung eines Funktionsminderungsfaktors von 2,0 berücksichtigt. Als Flächengröße finden die mit dem Gewerbebestandort überplanten Ackerflächen im Umfang von 9.575 m² Berücksichtigung.

Für den Planung der 5 m bis 10 m breiten Feldhecke sowie der Ruderalflur wird für die Lebensraumfunktion ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angerechnet, da diese zukünftig in der ausgeräumten Ackerlandschaft wertvolle Lebensraumfunktionen für die Artengruppe der Insekten, Vögel und Säugetiere bieten können.

Formblatt II: Wertminderung / funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz von besonderen Funktionen

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Eingriff				Ausgleich/Ersatz					
Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [m ²]	WE _{Mind. Funkt.A bzw. E} (Sp. 13 x 14)	Funktion	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [m ²]	WE _{Aufwert. Funkt.} (18 x 19)	WE Funktionskompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Funkt.} (Sp. 20-15)
biotische Ertragsfunktion	2,00	9.590	19.180	Lebensraumfunktion	Anpflanzung einer Feldhecke (Maßnahme M1)	1	800	800	
			19.180					800	-18.380

Formblatt IV: Übersicht der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

31	32	33	34	35	36
Eingriff		Ausgleich		Kompensationsüberschuss / Defizit	
allgemeiner Biotopwert	75.130	biotopbezogene Kompensation ext. Maßn. WE _{Kompensation Bio}	0	biotopbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Bio}	-75.130
Funktionsverlust Lebensraumfunktion WE _{Mind. Bio}	0	Funktionsaufwertung WE _{Komp. Bio}	800	funktionsbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Bo}	800
Funktionsverlust Ertragsfunktion Boden WE _{Mind. Boden}	19.180	Funktionsaufwertung WE _{Komp. Boden}	0	funktionsbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Bo}	-19.180
WE _{Mind. Gesamt}	94.505	WE _{Komp. Gesamt}	800	WE _{über/def Gesamt}	-93.510

Die Übersicht der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass ein Defizit von 93.510 WE verbleibt. Zur Deckung dieses Defizits wird ein Teil des biotopwertbezogenen Überschusses von insgesamt ca. 245.869 Werteeinheiten der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ herangezogen, welcher sich aus den dort zwingend umzusetzenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ergeben hat. Konkret handelt es sich hierbei um die Maßnahme M5 (Pflanzung von Hecken), für die eine biotopbezogene Aufwertung von 93.600 WE bilanziert wurde⁹.

M 5: Pflanzung von Hecken

Gemarkung	Flurstücke
Weistropp	141
Klipphausen	368/18
Sora	5/23, 8/3, 9/1, 10/3, 11/8, 12
Sachsdorf	341/1

Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme werden auf den oben aufgelisteten Flurstücken in der Gemeinde Klipphausen freiwachsende Wildgehölzhecken mit einer Gesamtlänge von mindestens 780 Metern angelegt. Details zur Maßnahme sind dem Umweltbericht

⁹ 5. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Klipphausen“, Satzung i.d.F. vom 25.09.2023 mit red. Änd. vom 30.08.2024

zu entnehmen. Anlage der Heckenpflanzungen mit Beginn der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes. Die Flächen sind über Verträge zur Flächenbereitstellung für Heckenpflanzungen zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert.

Formblatt III: Biotopbezogene Kompensation

M 5 und M 6: Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	Übertrag WE Mind. (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [m ²]	WE Kompensation Bio (Sp. 36 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE Über/Def (Sp. 38-30)
				M 5	81 653	Pflanzung von Hecken A: Acker Z: sonstige Hecke (780 m lang, 8 m breit)	5	20	15	6.240	93.600	
				M 6	81 811	Maßnahmen zur Erhöhung der Brutpaardichte und des Bruterfolges der Feldlerche außerhalb des Plangebietes A: Acker Z: Blüh- oder Brachestreifen (Ackerbrache) (5 ha, z. B. 2.500 m x 20 m)	5	8	3	50.000	150.000	
Summe WE						Summe				56.240	243.600	243.600

Damit kann der durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ verursachte eingriff vollständig kompensiert werden.

2.19 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des behutsamen Umgangs mit Flächenverbrauch enthält die Begründung zur 4. Änderung des FNP (PB Schubert 2021) eine ausführliche Darstellung der Situation in der Gemeinde Klipphausen in Bezug auf die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen und die Prüfung von Standortalternativen zur Deckung des in der Gemeinde vorhandenen Entwicklungsbedarfs von gewerblichen Unternehmen. Aufgrund dieser Prüfung wird an dem Standort in der vorliegenden Größe festgehalten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf die Fachplanung zur Erschließung (Ingenieurbüro Frank, 27.03.2025: Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen) sowie auf die im Geoportal Sachsen bzw. im iDA-Umweltportal Sachsen zur Verfügung gestellten Fachdaten zurückgegriffen.

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, da die Angaben vollständig den genannten Quellen entnommen werden konnten.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte nach Vorgabe der "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" 2003/2009 in Verbindung mit dem Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" 2009.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen in Kapitel 2 verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es obliegt der Gemeinde als Planungsträger, die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ in der Gemeinde Klipphausen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes stehen die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen durch die Planung und die Benennung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ kompensationspflichtige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Ackerland und als gering versiegelter Gewerbebestandort werden teilweise vorbelastete Strukturen mit überwiegend geringen Biotopwerten überplant. Nicht zu vermeiden ist auch die Überplanung von einer Gehölzinsel mit einem hohen Biotopwert.

Kompensationspflichtige Beeinträchtigungen des Biotophaushaltes ergeben aus dem Verlust von Ackerflächen, von Ruderalflächen und einer Laubgehölzinsel. Die Ackerflächen weisen mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 64 eine hohe Ertragsfähigkeit auf.

Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude und die Eingrünung des Standortes können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept sieht zum Ausgleich der Eingriffe eine Eingrünung des Gewerbebestandes gegenüber der freien Landschaft im Süden und Südwesten mit 5 m bzw. 10 m breiten

freiwachsenden Hecken sowie mit der Anpflanzung einer Baumreihe an der westlichen Plangebietsgrenze vor.

Da die grünordnerische Konzeption keinen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches leisten kann, wird zusätzlich eine externe Kompensationsmaßnahme an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchgeführt. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird der Nachweis erbracht, dass mit den aufgeführten Maßnahmen der naturschutzfachliche Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

In der Umweltprüfung wurde zudem geprüft, ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Diese Prüfung hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konfliktsachverhalte in geringem Umfang zu erwarten bzw. möglich sind. Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung und artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten) sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben jedoch nicht erfüllt. Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

Fazit

Es wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan zulässige Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG verursachen.

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

4 Quellen

Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung)

- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Klipphausen
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
- Vogelschutzrichtlinie

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020: Regionalplan Oberes Elbtal/
Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung

Literatur/Gutachten

Bastian O., Schreiber K. F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Spektrum Verlag,
Heidelberg - Berlin, 1999.

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung - LANA 2009 – Hin-
weise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes

Ingenieurbüro Frank, 27.03.2025: Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbege-
biet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen

Gemeinde Klipphausen, 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Stephan Mitschang, St. (Hrsg.): Städtebaurechtsnovelle 2017 - neue Anforderungen an die
städtebauliche Planungs- und Genehmigungspraxis. Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung
Band 33, 1. Auflage 2018, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2018

Scheffer/Schachtschabel, Lehrbuch der Bodenkunde, 15. Auflage (Heidelberg 2002).

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 2009: "Bodenbewertungsinstrument
Sachsen", Stand 03/2009, Aktualisierung Januar 2010, Oktober 2014 Anhang 7.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 2010: "Liste der Kartiereinheiten der
Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005", Stand 02.12.2010.

Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL, Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Be-
wertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009.

Datengrundlagen

Im iDA-Datenportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie abgerufene Daten/interaktiven Karten:

- Digitale Bodenkarte 1:50.000
- Bodenfunktionskarten 1:50.000
- Bodenempfindlichkeitskarten 1:50.000
- Hydrogeologische Übersichtskarte Sachsen HÜK 200
- Daten zur Grundwasserdynamik
- Daten zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie

Im Geoportal Sachsenatlas abgerufene Daten:

- Angaben zu Schutzgebieten,
- Angaben zu Natura 2000-Gebieten,
- Biotoptypen- und Landnutzungskartierung,
- besonders geschützte Biotope

Im Geoportal Landkreis Meißen abgerufene Daten/interaktiven Karten:

- besonders geschützte Biotope
- Wander- und Radwege

Als Shape-Datensatz heruntergeladene Karten:

- Hydrogeologischen Spezialkarte Sachsen (HYK 50)