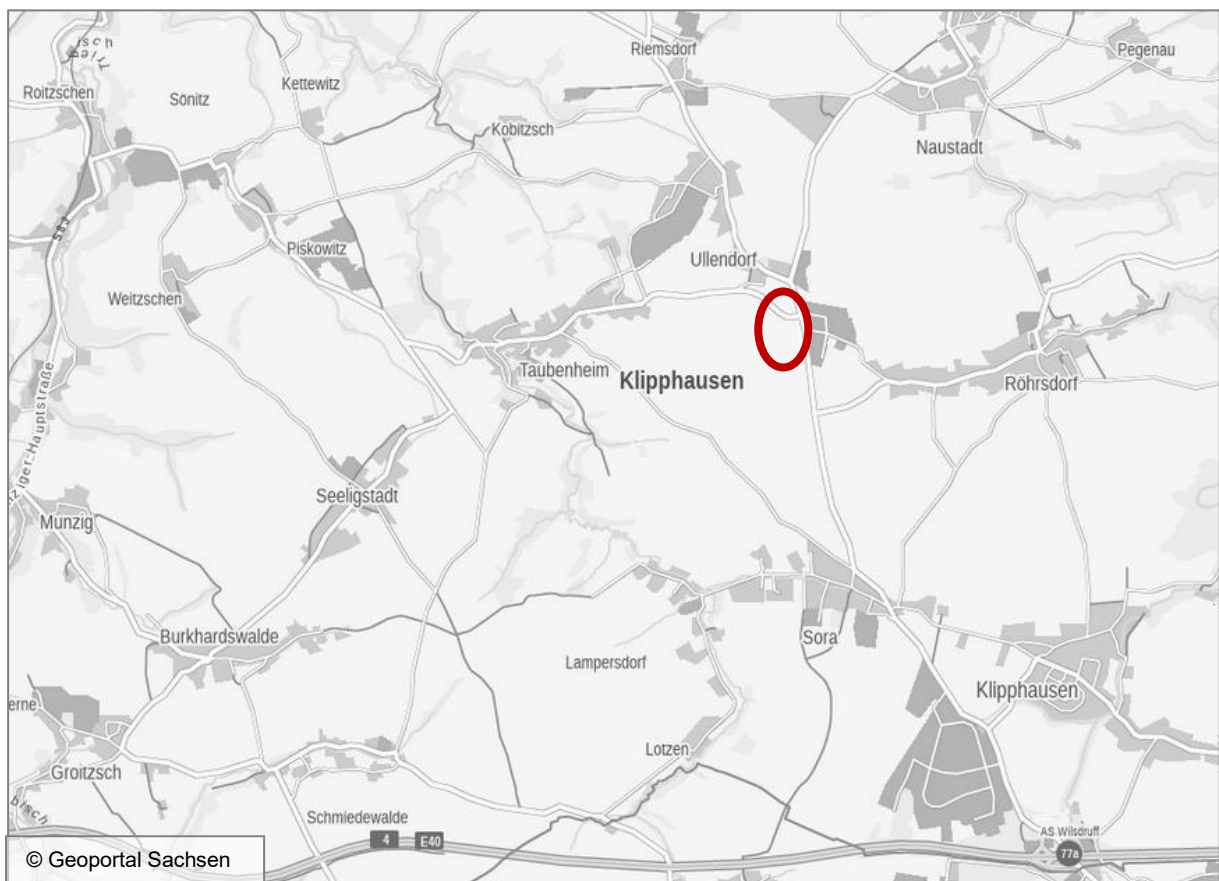


Gemeinde Klipphausen Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Planungsträger: Gemeinde Klipphausen
Talstraße 3
01665 Klipphausen
Tel.: 035204 217-0
www.klipphausen.de



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de



Projektnummer: F20089

1 Planungsanlass

Grundsätzlich besteht eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Klipphausen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde eine Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Gemeinde Klipphausen aufgrund der Auslastung in bestehenden Gewerbegebieten nur noch Restflächen anbieten kann. Für die weitere Entwicklung der am Standort Röhrsdorf ansässigen Unternehmen ist daher die Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Flächen erforderlich.

Aufgrund der Nähe zur Ortslage und der bereits vollständigen Ausnutzung der Ableitungsmöglichkeiten von Regenwasser zum Röhrsdorfer Bach kann eine Entwicklung nur westlich der S 177 erfolgen.

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

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

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ dargestellt.

Wesentliches umweltrelevantes Thema ist die Lage von Teilen des Plangebietes im Randbereich eines Vorranggebietes Landwirtschaft und die Betroffenheit des Vorranggebietes „verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse“. Gemäß der frühzeitigen Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge wird der Konkretisierungsspielraum der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung genutzt, ohne dass dabei den Zielen der Raumordnung widersprochen wird. Das Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh-/Radweg im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ kompensationspflichtige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. 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.

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.

Um Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung 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.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich durch Offenlage des **Vorentwurfs** des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.05.2021 bis einschließlich 05.06.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. April 2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde neben den Hinweisen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorrangig auf den erforderlichen Bedarfsnachweis für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, die regionalplanerischen Festlegungen zum einem Vorranggebiet Landwirtschaft sowie zum Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse verwiesen.

Seitens der Straßenbaulastträger der angrenzenden Staats- bzw. Kreisstraße wurden detaillierte Fachplanungen (Verkehrsuntersuchung, Erschließungsplanung) als Grundlage der vertraglichen Regelungen zwischen Gemeinde und Straßenbaulastträger gefordert.

Daneben gingen Forderungen und Hinweise zum Umgang mit Regenwasser, zur grünordnerischen Maßnahmekonzeption, zum Immissionsschutz, zum Brandschutz, zum Baurecht, zur archäologischen Relevanz des Gebietes, zur Geologie, zum Radonschutz und zum Leitungsbestand ein.

Der **Entwurf** des Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom 05.04.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 09.05.2022 bis einschließlich 08.06.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange

wurden mit E-Mail vom 27.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Zur Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist ein Ausbau der nördlich angrenzenden Kreisstraße K 8032 erforderlich. Das Baurecht für Kreisstraßenausbau soll über planfeststellungsersetzenden B-Plan hergestellt werden. Erforderlich für diese Zulassungsvariante ist das Einvernehmen des zuständigen Baulastträgers.

Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung:

Inhaltlicher Schwerpunkt der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war die Notwendigkeit der Erstellung konkreter Unterlagen zum Ausbau der Kreisstraße, da das Baurecht für den Kreisstraßenausbau über den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan hergestellt werden soll. Verkehrsrechtlich wurde die Forderung erhoben, dass die Hauptzu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet über die K 8032 zu erfolgen hat. Die bestehende Ausfahrt der Interimsschule auf die S 177 kann nur im Bedarfsfall erfolgen und darf nur als Ausfahrt genutzt werden. Gleichzeitig muss beim Abbiegen von der Kreisstraße ein Rückstau auf die S 177 vermieden werden. In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, in den weiteren Planungsphasen die Anlage eines Kreisverkehrs für den Knotenpunkt 1 (K 8032 / S 177 / An der Unitrans) zu prüfen.

Des Weiteren wurden nochmals Hinweise zum Umweltbericht, zum grünordnerischen Maßnahmenkonzept und zum Leitungsbestand gegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligung:

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 02.09.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen.

Im Ergebnis der Entwurfsbeteiligung wurden umfangreiche Abstimmungen mit den Straßenbaulastträgern geführt und die Unterlage „Entwurf und Genehmigungsplanung zur Erschließung Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Röhrsdorf/Ullendorf Gemeinde Klipphausen“ des Ingenieurbüro Frank vom 22.08.2025 erstellt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Rahmen der 2. Entwurfsfassung an die Fachplanung angepasst. Die Fachplanung war im weiteren Verfahren Anlage zum Bebauungsplan. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet. Dies wird durch die Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

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

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

Der **geänderte Entwurf** des Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom 02.09.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur erneuten Offenlage bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 10.09.2025 bis einschließlich 13.10.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 09.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme in Bezug auf die Planänderungen und ihre möglichen Auswirkungen aufgefordert und über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Ergebnisse der erneuten Entwurfsbeteiligung:

Im Rahmen der erneuten Entwurfsbeteiligung wurden nochmals Forderungen und Empfehlungen zum Anschluss der neuen Erschließungsstraße an das übergeordnete Straßennetz, zum Lärmschutz und zu den grünordnerischen Festsetzungen vorgebracht. Zusätzlich wurden wieder Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans gegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Umgang mit den Ergebnissen der erneuten Entwurfsbeteiligung:

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 02.12.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen. Im Ergebnis ergaben sich lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen der Planfassung.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ wurde am durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschlossen.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden – insbesondere aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen – folgende Alternativen geprüft:

1. *Empfehlung, zur sicheren Gewährleistung der Entwicklung der Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (Pflanzgebot 1) mit entsprechendem Wurzelraumanspruch und aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand (ESAB 2006; DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“) einzuhalten und damit einen Pflanzstreifen von insgesamt 9 m Breite vorzusehen. Als Pflanzabstand innerhalb der Reihe werden 15 m empfohlen.*

Der Empfehlung wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Die ESAB 2006 beinhaltet Abstandsempfehlungen für Straßenbaumpflanzungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume, wobei sich das Unfallrisiko auf Landstraßen außerorts bezieht. Die geplante Baumpflanzung liegt an der inneren Baugebietserschließung zwischen kurven- und Einmündungsbereich, so dass hier keine vergleichbaren Risiken durch hohe Fahrgeschwindigkeiten auftreten. Die DIN 18916 gibt wiederum als fachliche Vorgabe eine Grundfläche für den durchwurzelbaren Raum von 16 m² je Baum vor, was mit einer Fläche von 4 x 4 m je Baum innerhalb der 5 m breiten festgesetzten Grünfläche gewährleistet ist. Der gewählte Abstand der Bäume untereinander von 10 m wird als sinnvoll für die Erreichung des Planungsziels der landschaftsbildwirksamen Eingrünung des Baugebietes beibehalten.

2. *Forderung. Dass die Hauptzu- und -abfahrt zum Gewerbegebiet über die K 8032 zu erfolgen hat. Die bestehende Ausfahrt der Interimsschule auf die S 177 darf ausschließlich im Bedarfsfall und nur als Ausfahrt genutzt werden*

Der Forderung wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Mit dem Kreisverkehrsamt, Herrn Frömter, und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Frau Brauneis, wurde durch das Ingenieurbüro Frank folgende Verkehrsführung abgestimmt:

- die bestehende Ausfahrt der Interimsschule auf die Staatsstraße S177 wird für LKW verboten,
- die Einfahrt von der S177 aus Richtung Meißen kommend wird für LKW verboten,
- die Einfahrt von der S177 aus Richtung Wilsdruff kommend wird für alle Fahrzeuge verboten,

- die bestehende Ausfahrt der Interimsschule auf die Staatsstraße S177 ist außer für LKW für alle anderen Fahrzeuge nach links (Richtung Meißen) und rechts (Richtung Wilsdruff) erlaubt. An dieser abgestimmten Lösung hält die Gemeinde Klipphausen fest.

3. *Empfehlung, in den weiteren Planungsphasen die Anlage eines Kreisverkehrs für den Knotenpunkt K 8032/S 177/An der Unitrans zu prüfen.*

Der Empfehlung wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Planungsüberlegungen zur Änderung der Knotenpunktform (z.B. Kreisverkehrsplatz) resultieren u.a. aus den Planungen zu einer OU Röhrsdorf im Zuge der K8033. In diesem Fall ist in Abhängigkeit von der räumlichen Lage der Verknüpfung von K8033 und S177 der Umbau des Knotenpunktes ggf. sinnvoll bzw. erforderlich. Das aus der Umsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ prognostizierte vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen rechtfertigt einen Umbau des Knotenpunktes bzw. die Anlage eines Kreisverkehrs nicht.

4. *Forderung, die Festsetzung GE(e) (eingeschränktes Gewerbegebiet) zu untersetzen. Besser wäre eine Festsetzung von Grenzwerten nach TA Lärm mit Angabe der zu schützenden Wohnstandorte.*

Der Forderung wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Die Festsetzung von Grenzwerten nach TA Lärm in Bebauungsplänen ist erst mit der aktuellen BauGB-Novelle vom 27.10.2025 möglich. Bis zur Erstellung der zweiten Entwurfsfassung des Bebauungsplans war die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in der vorgenommenen Form eine von der Rechtsprechung anerkannte Möglichkeit, Lärmschutzkonflikte zu vermeiden. Die Festsetzung basiert auf dem Vorschlag der unteren Immissionsschutzbehörde im vorliegenden B-Plan-Verfahren. Daher hält die Gemeinde Klipphausen an der bisherigen Festsetzung fest.