

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET BAHNHOFSWEG“ KLIPPHAUSEN

VORENTWURF i.d.F. vom 10.11.2020

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	2
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans	2
3	Städtebauliche Konzeption	3
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
4.1	Verkehrerschließung.....	4
4.1.1	Ausgangssituation	4
4.1.2	Vorhandene Verkehrerschließung	4
4.1.3	Geplante Verkehrerschließung	5
4.2	Ver- und Entsorgung	5
4.2.1	Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasserversorgung	5
4.2.2	Löschwasserversorgung.....	5
4.2.3	Wärmeversorgung	5
4.3	Versorgung mit Telekommunikation / Internet.....	6
4.4	Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser	6
5	Grünordnerische Konzeption	6
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
7	Flächenbilanz	7
8	Voraussichtliche Auswirkungen	7
8.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten	7
8.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	7
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	7
8.4	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Landschaftsbild / Boden, Wasser, Klima und Luft i.S. der Eingriffsregelung des BNatSchG	8

Anlage 1: überschlägige Berechnung Drosselmenge anhand des natürlichen Abflusses und des sich daraus ergebenden Rückhaltevolumens für das im Baugebiet anfallende Regenwasser

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet Klipphausen sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Klipphausen vor. Der Ortsteil Klipphausen besitzt die Funktionen eines Siedlungskerns innerhalb des Gemeindegebietes und ist daher vorrangig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zu entwickeln.

Planungsziel ist es, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Areal für Wohnbebauung zu entwickeln. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Klipphausen zwischen Soraer Straße und Bahnhofsweg. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an die bebaute Ortslage an.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Fahrbahnkante Bahnhofsweg
- im Westen und Südwesten von der Soraer Straße
- im Süden vom Kreisverkehr Meißner Straße
- im Osten vom Feldweg zwischen Meißner Straße und Bahnhofsweg (Flurstück 35/3 Gemarkung Klipphausen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke die Flurstücke 381/11, 381/8, 381/5, 381/2, 510/1, 314/6, 513/4 und T.v. 359/23 der Gemarkung Klipphausen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, die etwa mittig von der angrenzenden Soraer Straße ausgehend durch einen Feldweg geteilt wird. Der östliche Teil wird als Intensivacker, der westliche Teil als Intensivgrünland bewirtschaftet. Sowohl an der Soraer Straße als auch am mittigen Feldweg stehen einzelne Obst- bzw. Laubbäume (Birne, Kirsche, Linde, Ahorn). Der nördlich das Plangebiet begrenzende Bahnhofsweg ist als Anliegerstraße mit ca. 4 m Breite ausgebaut.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Klipphausen

3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von 5 Einfamilienhäusern entlang der Soraer Straße, von 7 Einfamilienhäusern am Bahnhofsweg und von 3 Einfamilienhäusern im östlichen Teil des Plangebietes zwischen der geplanten Bebauung Bahnhofsweg und der geplanten Bebauung an der Soraer Straße vor.

Hinsichtlich der Baukörperkubaturen und -gestaltung sowie des Durchgrünungsgrades soll sich das neue Baugebiet an die Bestandsbebauung am Bahnhofsweg anpassen. Hierzu zählen insbesondere die Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss unterhalb der festgesetzten Traufhöhe zzgl. Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entsprechen der Umgebungsbebauung Bahnhofsweg 8 bis 16 (die Traufhöhen variieren dort zwischen 4,20 m und 6,54 m mit einem Mittelwert von 5,0 m über Straßenoberkante Bahnhofsweg; die Firsthöhen variieren zwischen 8,97 m und 10,05 m mit einem Mittelwert von 9,5 m). Da das Gelände nach Südosten ansteigt, sind die Trauf- und Firsthöhen, die sich für das südöstliche Baufenster auf die nördlich angrenzende Stichstraße beziehen, soweit angehoben, dass die Höhendifferenz von ca. 1 m zwischen Stichstraße und der rückwärtigen (zur Soraer Straße orientierten) Baugrenze berücksichtigt ist, um Geländeabgrabungen innerhalb der Baugrundstücke zu vermeiden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 600 m² nicht unterschreiten, um den ländlichen Charakter mit hohem Durchgrünungsanteil der Privatgrundstücke fortzusetzen und den Regenwasserabfluss durch Beschränkung der Flächenversiegelung zu minimieren.

Die umliegende Bebauung ist ausschließlich durch Einfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt. Daher sollen auch im neuen Baugebiet für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° in matter roter oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig sein. Die Farbgestaltung der Fassaden ist dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung anzupassen, Klinkerbauten sind nicht zulässig.

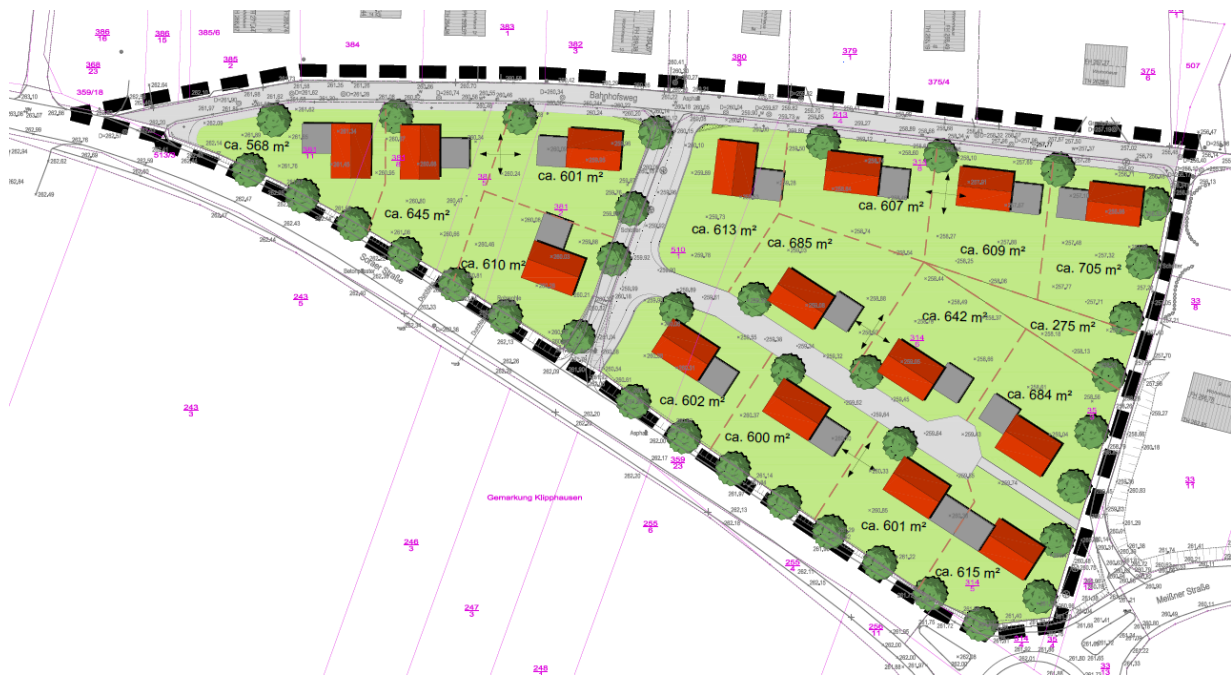


Abb. 2: städtebaulicher Gestaltungsvorschlag (Datengrundlage: Geoportal Sachsen)

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

4.1.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Klipphausen hat am 04.08.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsweg“ gefasst. Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss hat der Ortschaftsrat Klipphausen über das Projekt beraten und Vorgaben zum Bebauungsplan gemacht. Bezüglich der Verkehrserschließung wurde folgendes festgelegt:

- Die Straße „Bahnhofsweg“ ist im derzeitigen Ausbauzustand sehr schmal. Der Randbereich Richtung zukünftige Wohnbebauung wird derzeit von Besuchern als Parkplatz genutzt. Die Straße ist um ca. 1,5 m zu verbreitern, alternativ kann auch ein Gehweg neben der vorhandenen Straße errichtet werden.
- Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.
- Neben den Parkmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken sind eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen, beispielsweise entlang der neu anzulegenden Mittelstraße als Parkbuchten zu schaffen.
- Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen sollten auf dieser Fläche geschaffen werden, beispielsweise durch Pflanzung einer Baumreihe entlang der Soraer Straße (Kreisverkehr Richtung Bahnhofsweg)

4.1.2 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von den kommunalen Straßen Soraer Straße (1) und dem Bahnhofsweg (2) begrenzt, wobei der Bahnhofsweg nur eine Breite von ca. 4 m aufweist. Die Fahrbahnbreite der Soraer Straße beträgt ca. 5,5 m, südlich ist ein Geh- / Radweg angebaut, auf der nördlichen Straßenseite ist ein breites Bankett vorhanden, in dem 3 straßenbegleitende Einzelbäume stehen. Der Bahnhofsweg mündet westlich des Plangebietes mit spitzem Winkel in die Soraer Straße (3). Im Osten mündet der Bahnhofsweg ca. 120 m östlich des Plangebietes in die Meißner Straße (4), der Bereich ist ebenfalls durch beengte Verhältnisse gekennzeichnet.

Zwischen Soraer Straße und Bahnhofsweg existiert mittig eine weitere öffentliche Wegeverbindung (Flst. 513/4, ebenfalls als Bahnhofsweg bezeichnet) mit einer Breite von 3,5 m, teils asphaltiert, teils mit Schotterdecke (5).

Östlich wird das Plangebiet von einem Feldweg begrenzt (Flst. 35/3), der vom Bahnhofsweg her als Zufahrt für das Baugrundstück Bahnhofsweg 5 genutzt wird und nordöstlich des Kreisverkehrs in die Meißner Straße mündet. Aufgrund der Nähe zum Kreisverkehr ist eine Ausfahrt von dieser Einmündung nur nach rechts (Richtung Kreisverkehr) möglich (6).



Abb. 3: Plangebiet, Quelle Geoportal Sachsen

4.1.3 Geplante Verkehrserschließung

Eine direkte Erschließung der südlichen Baugrundstücke von der Soraer Straße aus ist wegen des Geländesprungs von bis zu 1,0 m zwischen höherliegender Straße und niedriger liegenden Plangebietsflächen ungünstig. Die Erschließung der Baugrundstücke soll daher vollständig über den Bahnhofsweg bzw. die neuen Erschließungsstraßen erfolgen.

Um einerseits die vorhandenen Wegebeziehung für die Anwohner und Nutzer der Bestandsbebauung Bahnhofsweg weitgehend beizubehalten und andererseits das durch das neue Baugebiet verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen insbesondere an den ungünstigen Einmündungen (3), (4) und (6) zu minimieren, wird folgende Verkehrslösung vorgeschlagen:

- (1) Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Soraer Straße.
- (2) Anbau eines überfahrbaren Gehwegs von 1,5 m Breite auf der Südseite Bahnhofsweg zwischen Soraer Straße und Feldweg, damit ist bei Mitbenutzung des überfahrbaren Gehwegs der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw gewährleistet (Gesamtbreite ca. 5,5 m).
- (3) Ausbau des derzeitigen Verbindungsweges zwischen Bahnhofsweg und Soraer Straße als neue Hauptanbindung der Bestandsbebauung Bahnhofsweg 8 bis 16 und der neuen Baugrundstücke im Plangebiet mit einseitigem Gehweg und 5 einseitigen Längsparkplätzen (Gesamtbreite 9,0 m). Die notwendige Sichtfreiheit aller Einmündungsbereiche kann hier ohne Einschränkungen gewährleistet werden, außerdem erfolgt keine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Anwohner im östlich des Plangebietes gelegenen Teil des Bahnhofsweges.
- (4) Einrichtung einer Einbahnstraße von West nach Ost im westlichen Teil des Bahnhofsweges zwischen Soraer Straße und Flst, 513/4, um Verkehrssicherheit an der spitzen Einmündung zu verbessern. Es sollte lediglich die Bauhofausfahrt zur Soraer Straße verbleiben, d.h. die Einbahnstraße beginnt östlich der Bauhofausfahrt.
- (5) Nutzung des Bahnhofsweges zwischen Flst, 513/4 und Meißner Straße wie im Bestand im Zweirichtungsverkehr, Verbesserung der Begegnungsmöglichkeiten durch Anbau des überfahrbaren Gehwegs (s.o.). Zusätzliche Wege für die Anwohner (die mit einer kompletten Einrichtung als Einbahnstraße bis zur Meißner Straße verbunden wären) werden somit vermieden.
- (6) Anlage der Erschließung der parallel zur Soraer Straße liegenden und der mittig liegenden Baugrundstücke als Stichstraße (Mischverkehrsfläche mit 5,5 m Breite und mit Wendemöglichkeit für Pkw), Verbindung zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweg nur für Fußgänger, da eine regelkonforme Anbindung an die Feldwegausfahrt im Bereich Kreisverkehr (Kreisstraße) nicht möglich ist. Mülltonnen der 6 Einfamilienhäuser müssten am Abholtag zur Haupterschließung gebracht werden. Eine Nutzung dieser Verbindung für die Feuerwehr ist nicht erforderlich, da mit der neuen Verbindungsstraße und dem angrenzenden Straßen- und Wegenetz ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten gegeben sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Trinkwasser ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand im Bahnhofsweg.

4.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Unterflurhydranten gesichert.

4.2.3 Wärmeversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich über den im Bahnhofsweg liegenden Leitungsbestand gesichert, allerdings ist die Beheizung des Wohngebietes derzeit ausschließlich mit erneuerbaren Energien geplant.

4.3 Versorgung mit Telekommunikation / Internet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bauvorhabens „Breitband-Glasfaser Klipphausen“, über das die Versorgung mit Telekommunikation sichergestellt wird (Baubeginn Mitte 2020).

4.4 Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Der Ortsteil Klipphausen ist abwasserseitig im Trennsystem erschlossen. Im Bahnhofsweg liegt ein Schmutzwasserkanal DN 250 und ein Regenwasserkanal DN 300 an.

Das infolge der zulässigen Versiegelung zusätzlich anfallende Regenwasser soll im Plangebiet zurückgehalten und auf eine Einleitmenge von 10 l/s gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden. Derzeit fällt natürlicherweise bei einem Standardregenereignis auf der Plangebietsfläche ein Abfluss von 15 l/s an (vgl. Anlage 1 zur Begründung).

Momentan existieren aber zwei vorhandene Feldwasserdurchlässe DN 250 von den Flächen südlich der Soraer Straße zum westlichen Teil des Plangebietes. Auf dieser Fläche ein Straßeneinlauf am Geländetiefpunkt im Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass dieser Straßeneinlauf den Geländetiefpunkt in Richtung Bahnhofsweg mit einem 150iger KG Rohr in den Regenwasserkanal Bahnhofsweg entwässert. Im Starkregenfall wird die westliche Teilfläche des Plangebietes derzeit eingestaut, da der Zufluss von den südlich gelegenen Feldern durch die 2x250er Durchlässe größer ist als der Abfluss zum Bahnhofsweg. Notwendig ist daher die Errichtung eines Rückhaltebeckens für Feldwasser südlich der Soraer Straße. Eine flächige Rückhaltung des Feldwassers wie im Bestand im Plangebiet ist nicht möglich, da das im Widerspruch zum Planungsziel (Wohnbebauung) steht. Im westlichen Teil lässt sich diese jedoch erst nach Errichtung der Feldwasserrückhaltung südlich der Soraer Straße umsetzen.

5 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption sieht in erster Linie eine straßenbegleitende Bepflanzung mit Laubbaumreihen und eine starke Durchgrünung des Baugebietes vor, die der Schaffung von Gehölzhabitaten, dem Siedlungsklima und dem Orts- / Landschaftsbild dient.

Innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von

- 4 straßenbegleitenden Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche der zentralen Erschließung zur Gliederung der Längsparkplätze (Pflanzgebot 1)
- 6 straßenbegleitenden Laubbäumen auf Baugrundstücken entlang des Bahnhofswegs (Teil von Pflanzgebot 2)
- 5 straßenbegleitenden Laubbäumen auf Baugrundstücken entlang der festgesetzten Stichstraße (Teil von Pflanzgebot 2)
- 8 Laubbäumen auf Baugrundstücken entlang des östlich angrenzenden Feldweges (Teil von Pflanzgebot 2)
- weiteren Einzelbaumpflanzungen je Baugrundstück (je angefangene 400 m² Grundstücksfläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum oder 2 mittelstämmige Obst- oder Laubbäume, Pflanzgebot 3)

festgesetzt.

Außerdem sollen auf dem kommunalen Straßenflurstück 359/23 auf der Nordseite der Soraer Straße die 3 vorhandenen Einzelbäume entlang des gesamten Plangebietes zur Baumreihe ergänzt werden (11 Neupflanzungen). Da das Straßenflurstück nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist, erfolgt keine Festsetzung als Pflanzgebot im Bebauungsplan. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können zum Ausgleich aber anstelle von Festsetzungen auch andere geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen herangezogen werden, hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Umsetzungsverpflichtung erfolgt durch Regelung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

6 Begründung der planerischen Festsetzungen

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

Die detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen wird in der Entwurfsphase ergänzt.

7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	11.900 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	9.385 m ²
Verkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.240 m ²
Fläche für die Regenrückhaltung	275 m ²

8 Voraussichtliche Auswirkungen

8.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und SPA-Gebiet Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“) ist nicht zu erwarten, da die Schutzgebiete mindestens 1,3 km vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt liegen und durch Teile der bebauten Ortslage getrennt sind. Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge können ausgeschlossen werden, da das Baugebiet an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Stoffliche Einträge in die Luft sowie Lärmemissionen gehen vom Wohngebiet nicht aus.

8.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet ist als potenzieller Lebensraum v.a. störungstoleranter Vogelarten des Siedlungsrandbereiches zu betrachten. Der vorhandene Gehölzbestand weist dabei eine Eignung für Baumbrüter auf.

Für die Artengruppe Vögel ist daher von einer eventuellen baubedingten Betroffenheit auszugehen. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann jedoch durch Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung sowie die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit vermieden werden.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch den Siedlungsrand kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

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

Mit dem in Punkt 4.1 beschriebenen Verkehrskonzept werden die Belange der örtlichen Verkehrerschließung ausreichend berücksichtigt.

Für die in den Jahren 1996/97 errichtete Regenentwässerung des Ortsteils Klipphausen liegen momentan keine hydraulischen Nachweise vor. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist daher beabsichtigt, eine Kanalnetzberechnung der gesamten Ortslage durchführen zu lassen. Mit der Festlegung der Drosselmenge von 10 l/s wird jedoch bereits im gegenwärtigen Planungsstand vermieden, dass mehr Regenwasser als im IST-Zustand an der Einleitstelle im Bereich des Schlossparks Klipphausen dem natürlichen Gewässersystem zugeführt wird.

8.4 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Landschaftsbild / Boden, Wasser, Klima und Luft i.S. der Eingriffsregelung des BNatSchG

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der B-Plan „Wohngebiet Bahnhofsweg“ weist im Bestand folgende Biotoptypen auf:

Nr.	CIR	Biotoptyp	Fläche	Biotopwert
1	413	mesophiles Dauergrünland frischer Standorte, artenarm	ca. 2.600 m ²	nachrangig (10)
2	810	Acker, intensiv genutzt	ca. 8.100 m ²	gering (5)
3	951	Feldweg, teilversiegelt	ca. 200 m ²	gering (2)
4	951	Bahnhofsweg, Anliegerstraße	ca. 1.000 m ²	ohne (0)
5	623	2 Einzelbäume, Laubgehölze (Birne)		hoch (23)
		Summe	ca. 11.900 m²	

Mit der Überplanung ist der Verlust der intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen und einzelner Einzelbäume verbunden. Mit der Ausweisung des Wohngebietes einschließlich der Pflanzgebiete wird die Biotopwertminderung, die mit der Planung verbunden ist, jedoch aufgefangen (siehe unten, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Die Habitatfunktion für allgemein verbreitete, störungsunempfindliche Arten wird über die Biotopfunktion (s.o.) mit abgebildet. Ausweichhabitats mit ähnlicher Ausstattung für diese Arten sind in der näheren Umgebung vorhanden bzw. werden durch Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle geschaffen.

Landschaftsbild und Erholung

Durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen werden keine unbelasteten Landschaftsräume oder landschaftsbildprägenden Strukturen in Anspruch genommen oder verstellt und keine erholungsrelevanten Wegeverbindungen zerschnitten. Die festgesetzte Durchgrünung des Wohnbaustandorts wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des B-Plans „Wohngebiet Bahnhofsweg“ Klipphausen wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

Maximale Versiegelung Planung:

9.385 m ² Baugebiet WA x GRZ 0,3.	= ca. 2.815 m ²
<i>Zuzüglich 50% Überschreitung durch teilversiegelte Flächen</i>	= ca. 1.405 m ²
1.040 m ² zusätzliche Verkehrsflächen	= ca. 1.040 m ²
Summe	= ca. 5.260 m²

Vom Bebauungsplan betroffen sind in der südlichen Hälfte des Plangebiets Parabraunerden-Pseudogleye aus periglazärem Schluff und im nördlichen Teil Lockersyrosem-Regosole aus gekipptem Grus führendem Schluff flach über gekipptem Grus. Die Böden im südlichen Teil des Plangebietes weisen ein sehr hohes Wasserspeichervermögen, eine ebenfalls sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes weisen ein geringes Wasserspeichervermögen, eine geringe Bodenfruchtbarkeit sowie eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Die Böden im Plangebiet weisen kein besonderes Biotopentwicklungspotenzial auf.

Die Bodenfunktionen gehen auf der zu versiegelnden Fläche vollständig verloren. Durch die Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung wird der Eingriff jedoch so weit wie möglich minimiert.

Das Plangebiet ist gemäß Erosionsgefährdungskarten des LfULG als Gebiet mit einer hohen Gefahr eines Bodenabtrages durch Bodenerosion gekennzeichnet, wenngleich die Hangneigung nur ca. 2,5% beträgt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die genannten Grundstücke bebaut werden und der nicht überbaute Grundstücksteil zu begrünen ist, geht von den Hausgärten keine Erosionsgefährdung wie von großen Ackerschlägen vergleichbarer Neigung aus.

Der quantitative Verlust der Böden ist über die Biotoptypenbewertung mit abgedeckt, die besonderen Bodenfunktionen im Bereich der Parabraunerden müssen jedoch funktionell ausgeglichen werden.

Wasser

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

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Dorfbach Klipphausen ist auch in historischen Messtischblättern vor 1945 erst östlich des Plangebietes verzeichnet.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand und des Teileinzugsgebietes 537316391 der Wilden Sau, welches an der Mündung Flachsbad beginnt und an der Neudeckmühle endet. Die im Einzugsgebiet natürlicherweise anfallende Niederschlagsmenge wird als Drosselmenge aus dem Baugebiet dem Vorflutsystem zugeführt. Nachteilige Auswirkungen auf das Oberflächengewässersystem im Einzugsgebiet sind damit nicht zu erwarten.

Grundwasser

Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel einzustufen¹. Bei einem fachgerechten Umgang mit Abfällen und einem Schmutzwasseranschluss an das örtliche Trennsystem sind erhebliche Auswirkungen durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld befindet sich keine Trinkwasserschutzgebiete. Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern gibt es im Umfeld des Geltungsbereiches ebenfalls nicht.

Klima und Luft

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhenlage von 262,5 m im Westen bis 257,5 m ü.NHN im Osten. Bedeutende Abflussbahnen für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Ortslage Klipphausen sind nicht vorhanden. Die Kaltluft, die auf den landwirtschaftlich genutzten Bereichen um die Ortslage entsteht, fließt über das Plangebiet in östlicher Richtung ab. Eine Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr der Siedlungsbereiche ist bei der angestrebten ländlichen, durchgrünten Einfamilienhausbebauung nicht zu erwarten.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zum Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs des Eingriffs erfolgt die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich nach den HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN, 2009.

Die quantifizierende Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichwertiger Kompensation.

¹ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

Für das Schutzgut Boden liegen auf der westlichen Ackerfläche auf einer Fläche von ca. 5.000 m² Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor, so dass in diesem Bereich die funktionalen Eingriffe gesondert erfasst werden. Für die übrigen Schutzgüter konnte die Beeinträchtigung von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung ausgeschlossen werden, daher wird der Kompensationsbedarf für diese auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung ermittelt, wobei die in der „Vorläufigen Biotoptypenliste Sachsen“² dokumentierten Biotopwerte für die einzelnen im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen herangezogen werden.

Im Folgenden wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in tabellarischer Form dargestellt.

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Planungswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4 - 7)	Fläche [m ²]	WE Wertminderung WE (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE (WE _{Minid.})	Kompensationsbedarf (WE _{Minid.})
413	mesophiles Dauergrünland frischer Standorte, artenarm	10	913	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	3	2.423	7.269	A		
81	Intensivacker	5	913	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	-2	6.963	-13.926	A		
81	Intensivacker	5	951	sonstige Grünanlage (RRB offen oder mit Rasenüberdeckung)	10	-5	275	-1.375	A		
413	mesophiles Dauergrünland frischer Standorte, artenarm	10	951	Verkehrsfläche	0	10	150	1.500	A		
81	Intensivacker	5	951	Verkehrsfläche und Fußweg	0	5	889	4.445	A		
623	2 Einzelbäume (Birne)	23	951	Verkehrsfläche	0	23	60	1.380	A		
951	Straße (Bahnhofsweg)	0	951	Verkehrsfläche	0	0	923	0	A		
951	Feldweg, teilversiegelt	2	951	Verkehrsfläche	0	2	220	440	A		
Summe							11.903	-267			-267

Durch den Bebauungsplan findet mit der Entwicklung eines ländlich geprägten Wohngebietes insgesamt keine Biotopwertminderung gegenüber den derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen statt.

Formblatt II: Wertminderung und funktionsbezogene Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden

14	15	16	17	18	19	20	21	22	24	25
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [m ²]	WE _{Minid.} Funkt.A bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [m ²]	WE _{Aufwert.} Funkt. (Sp. 21 x 22)	WE Funktionskompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-)
	natürliche Bodenfunktionen	1,00	5.000							
				5.000					0	-5.000

Durch die Umnutzung der südlichen Teilfläche mit besonderen Bodenfunktionen geht diese Funktion auf ca. 0,5 ha Fläche verloren, wobei nur ca. 0,2 ha davon direkt durch Überbauung / Versiegelung betroffen sind.

² Quelle SMUL 2010

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

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	(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)
				M1	956 64	A: Verkehrsbegleitgrün Z: Einzelbaumpflanzung (30 m ² /Baum, 15 Stück)	3	22	19	450	8.550	
		Σ WE_{Mind.}	-267							450	8.550	8.817

Mit der Pflanzung von insgesamt 15 Einzelbäumen auf den Straßenebenenflächen der Soraer Straße und der neuen Haupterschließungsstraße ergibt sich eine Biotopaufwertung, die zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden herangezogen werden soll, da Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen der Gemeinde Klipphausen nicht zur Verfügung stehen.

Formblatt IV: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Übersicht)

40	41	42	44	45	47	48
	Eingriff		Kompensation		Kompensationsüberschuss / Defizit	
Biotophaushalt	biotopbezogene Wertminderung WE _{Mind. Bio}	-267	biotopbezogene Kompensation WE _{Kompensation Bio}	8.550	biotopbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Bio}	8.817
Schutzgut Boden	Funktionsverlust von Böden mit besonderer Bodenfunktion	5.000	Funktionsaufwertung WE _{Kompensation Bo}	0	funktionsbezogener Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Bo}	-5.000
Gesamt	WE _{Mind. Gesamt}	4.733	WE _{Komp. Gesamt}	8.550	WE _{über/def Gesamt}	3.817

Aufgrund der Biotopwertaufwertung verbleibt trotz der Funktionsminderung der derzeit sehr fruchtbaren Ackerböden ein Überschuss von knapp 4.000 Werteinheiten gemäß der Methodik der HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN, 2009. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nach aktuellem Stand nicht erforderlich.