

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Klipphausen

Talstraße 3

01665 Klipphausen

Tel. 035204/217 0

Fax 035204/217 29

Internet: www.klipphausen.de

E-Mail: gemeindeverwaltung@klipphausen.de



Klipphausen, den.....

.....

Gerold Mann
Bürgermeister

Auftragnehmer:

Planungsbüro Schubert

Architektur & Freiraum

Friedhofstraße 2

01454 Radeberg

Tel. 03528/4196 0

Fax 03528/4196 29

Internet: www.pb-schubert.de

E-Mail: info@pb-schubert.de



1 Planungsanlass

Aufgrund der bestehenden Auslastung kann die Gemeinde Klipphausen im Gewerbepark Klipphausen nur noch Restflächen für eine gewerbliche Nutzung anbieten, die den Anforderungen eines großen Teils der Firmen nicht entsprechen. Aufgrund der großen Nachfrage ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, am Standort zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Wegen des hohen Entwicklungs- und Ansiedlungsdrucks wurde zunächst am 05.08.2014 der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des B-Plans mit dem Ziel gefasst, westlich im Anschluss an den Gewerbepark Klipphausen neue Bauflächen zu schaffen. Da diese Flächen im Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt sind, musste der Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren vorgeschaltet werden, das nur unter der Maßgabe eines firmenbezogenen nachweislichen Flächenumfangs eröffnet wurde und somit kein Flächenangebot für weitere Unternehmen schafft.

Infolge der verbliebenen Nachfrage wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des B-Plans „Gewerbepark Klipphausen“ am 04.08.2015 die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen durch die Erweiterung des Baugebietes GI auf den autobahnnahen Flächen im Südosten des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans sowie die Sicherung der Erschließung dieser Bauflächen über die Straße Am Bahndamm angestrebt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen umfasst ausschließlich die Teilfläche der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Grundlage der Umweltprüfung bildeten die zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark I Klipphausen“ eingegangenen Hinweise der Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen, Planstand 22.06.2015 mit redaktionellen Änderungen vom 01.12.2015 mit seinen Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft sowie den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und Maßnahmen, außerdem die Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) und des Regionalplans Oberes Elbtal – Osterzgebirge (2009).

Wesentliches umweltrelevantes Thema war die Inanspruchnahme von Kompensationsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplans Klipphausen durch die Überplanung mit gewerblichen Bauflächen. Infolge der Planänderung wird das ursprüngliche Kompensationsziel (für teilweise bereits erfolgte Eingriffe) aufgegeben, außerdem treten Habitatverluste für Halboffenlandarten und eine Verengung des Habitatverbundes zwischen Waldflächen an der BAB 4 und Wilder Sau ein, wofür sich das Erfordernis artenschutzrechtlicher sowie kompensatorischer Maßnahmen ergibt.

Im Flächennutzungsplan sind – abgeleitet aus dem Landschaftsplan - in umfangreicher Größenordnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass der vorliegende Flächennutzungsplan den Zielen nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht widerspricht.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes wird durch die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung konkret formuliert.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Flächennutzungsplans unterscheiden sich nicht von denen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“. In Anwendung von § 3 Abs. 1 BauGB wurde, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf der Grundlage des Vorentwurfs zur 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt sind, somit von einer frühzeitigen Beteiligung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen.

Der **Entwurf** der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der **Planfassung vom 22. März 2017** wurde mit Beschluss vom 02.05.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 12. Juni 2017 bis einschließlich 14. Juli 2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 11. Mai 2017 sowie vom 18. Mai 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Äußerungen zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Inhaltliche Schwerpunkte der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen waren

- die direkte Betroffenheit der Belange der Bundesstraßenbauverwaltung bzw. der Straßenbauverwaltung des Freistaates Sachsen, da das LASuV den Ausbau der S 177 im Bereich der AS Wilsdruff einschließlich Umbau des Knotenpunktes S 177/Straße "Am Bahndamm" plant
- Bedenken der Städte Meißen und Coswig gegen die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, insbesondere auf bisherigen Kompensationsflächen.

Ansonsten wurden Hinweise, v.a. zur Altablagerung "Am Splittwerk" und zum Leitungsbestand abgegeben.

Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligung:

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 01.08.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen.

Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungen zum Entwurf vom 22.03.2017.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen:

Inhalt der Stellungnahmen	Begründung der Nichtberücksichtigung
Erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, zumal diese Erweiterung auf bisher zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzten Flächen erfolgen soll. Die geplante Ansiedlung widerspricht auch den Zielen des Regionalplanes (Z 2.2.1.6. Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus... - den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf hinausgeht, ist nur in den zent-	Am Standort Klipphausen hat sich seit den 1990er Jahren ein Gewerbegebiet entwickelt, das nahezu ausgelastet ist. Insofern wird die Erweiterung um 2,2 ha Nettobauland als dem Eigenbedarf angemessen betrachtet. Seitens der Raumordnung wurden zur 6. Änderung des B-Plans daher auch keine Bedenken geäußert. Anlass der Planänderung war der genannte konkrete Ansiedlungswunsch, jedoch besteht unabhängig davon eine große Nachfrage nach Bauflächen im Gewerbegebiet, die derzeit nicht bedient werden kann. Mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen soll dem Bedarf zumindest teilweise Rechnung getragen werden. Aufgrund der regionalplanerischen Belange (Vorranggebiet Landwirtschaft) lässt sich selbst dieser Bedarf nicht vollständig decken, so dass die Ausweisung geringer ist, als es der ortsangemessenen Eigenentwicklung der Gemeinde Klipphausen, wie sie sich im Jahr 2015 wirtschaftlich aufgestellt hat, entspricht. Eine regional bedeutsame Gewerbe- / Industrieneuansiedlung ist nicht Hintergrund der Flächenausweisung.

ralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig).	Seitens der Gemeinde Klipphausen wird deswegen keine Konkurrenzsituation zu den Flächenangeboten der umgebenden zentralen Orte gesehen. An der 6. Änderung des B-Plans Gewerbepark Klipphausen wird daher festgehalten.
--	---

Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen / Klarstellungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevante Aspekte ergeben haben, die eine Änderung der Planfassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit nochmaliger Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig gemacht hätten.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen wurde am 01.08.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschlossen (Feststellungsbeschluss).

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

Der Standort befindet sich innerhalb des Gewerbeparks Klipphausen und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Wilsdruff der BAB 4. Die Autobahnnähe stellt das entscheidende Kriterium bei der Standortwahl der Unternehmen dar, darüber hinaus ist die Verfügbarkeit freier gewerblicher Bauflächen in gleicher Größenordnung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht gegeben:

Tabelle 1: Prüfung Gewerbestandorte in Gemeinde auf Flächenpotentiale & Erweiterungsmöglichkeiten

Gewerbestandort	Vorhandenes Gewerbeflächenpotential
GROITZSCH, Roths Schönberger Straße	0,0 ha
MUNZIG, Hauptstraße	0,5 ha
REICHENBACH, Reichenbacher Straße / Kirchweg	0,0 ha
RIEMSDORF, Ullendorfer Straße	0,0 ha
RÖHRSDORF, B-Plan Gewerbegebiet Röhrsdorf	0,0 ha
ROITZSCHEN, Talstraße	0,2 ha
SÖNITZ, Militzer Straße	0,0 ha
SORA, Dorfstraße	0,0 ha
TANNEBERG, Wilsdruffer Straße	0,5 ha
ULLENDORF, Taubenheimer Straße (ehem. Möbelhaus)	0,0 ha

In den gewachsenen Ortslagen sind für großflächige Erweiterungen und Ansiedlungen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale für Gewerbeflächen vorhanden.

Aufgrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen wird die Entwicklung des Standortes zur gewerblichen Baufläche trotz der derzeit darauf festgelegten landschaftsplanerischen Ziele beabsichtigt. Die auf der Fläche im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bisher nur teilweise umgesetzt. Die durch die Überplanung entfallenden Ausgleichsmaßnahmen müssen an anderer Stelle in Verbindung mit dem zusätzlichen Eingriffsumfang durch Versiegelung und Überbauung umgesetzt werden.