

# GEMEINDE KLIPPHAUSEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2. 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](http://www.klipphausen.de)

E-Mail: [gemeindeverwaltung@klipphausen.de](mailto: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](http://www.pb-schubert.de)

E-Mail: [info@pb-schubert.de](mailto:info@pb-schubert.de)



## 1 Planungsanlass

Aufgrund der Gemeindegröße und der damit verbundenen Schülerzahl, die mit Klasse 5 von den drei Grundschulen an eine weiterführende Schule wechseln, plant die Gemeinde Klipphausen innerhalb ihres Gemeindegebiets einen zweizügigen Oberschulstandort.

Im Rahmen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan standen folgende Alternativstandorte zur Diskussion:

- A- Kreuzungsbereich K8032 und S177 in Ullendorf,
- B- südöstlich der Taubenheimer Straße in Ullendorf,
- C- Schulstandort Naustadt am Pinnenweg in Scharfenberg,
- D- ehemaliger Schulstandort in Taubenheim nördlich der Hauptstraße sowie
- E- zwischen der Taubenheimer Straße und Am Birkenwald im Norden der Ortslage Taubenheim.

Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit, des notwendigen Flächenumfanges sowie des bestmöglichen Anschlusses an den ÖPNV hat sich im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens herausgestellt, dass sich die Errichtung der Oberschule nur am Standort A in der Gemarkung Ullendorf realisieren lässt. Erst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum nachfolgenden Bauungsplanverfahren für den Standort A - Kreuzungsbereich K8032 und S177 in Ullendorf wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde auf immissionsschutzrechtliche Konflikte wegen der benachbarten Kompostieranlage Ullendorf hingewiesen, die sich planerisch aufgrund des geringen Abstandes nicht ausräumen lassen.

In Anwendung der planerischen Vorsorgepflicht der Gemeinde Klipphausen, die im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz verankert ist, konnte die Bauleitplanung am bisherigen Vorzugsstandort nicht fortgeführt werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Ortsteils Ullendorf wurde die Suche nach einem Alternativstandort auf diesen Ortsteil beschränkt. Von besonderem Vorteil ist die zentrale Lage im Gemeindegebiet am Knotenpunkt mehrerer ÖPNV-Linien. Seitens der Verkehrsgesellschaft Meißen wurde daher auch der bisherige Standort bereits im FNP-Verfahren mit favorisiert.

Einer Entwicklung des Oberschulstandortes auf den bereits bebauten Flächen südöstlich der Taubenheimer Straße (Standort B der Alternativstandorte im Flächennutzungsplan) steht nach wie vor die nicht gegebene Flächenverfügbarkeit entgegen. Der Gemeinde Klipphausen stehen jedoch die westlich der Musterhaussiedlung gelegenen derzeitigen Ackerflächen zwischen Taubenheimer Straße, Kobitzscher Weg und dem im Gemeindeeigentum befindlichen Wegeflurstück 97 Gemarkung Ullendorf zur Verfügung, die von ihrer Größe her für die Entwicklung des Oberschulstandortes ebenfalls für den voraussichtlichen Flächenbedarf von ca. 5 ha ausreichend sind.

Zur Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte mit dem Oberschulstandort beabsichtigt die Gemeinde Klipphausen gleichzeitig, die bisherige Flächenausweisung der Gewerbeflächenbrache der ehemaligen Möbelwelt Taubenheim im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche zurückzunehmen. Insbesondere der gewerbliche Fahrverkehr würde sich negativ auf die Schulwegsicherheit auswirken. Langfristig ist der Rückbau des Gebäudebestandes und eine Flächenentsiegelung als Ausgleich für die Eingriffe, die mit der zukünftigen Baulandentwicklung in der Gemeinde verbunden sind, vorgesehen.

Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Oberschulstandort an der S 177 wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls zurückgenommen und die Fläche entsprechend ihrer bisherigen Nutzung sowie ihrer Vorrangausweisung im Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge 2009 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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 ist die Lage von Teilen des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe gemäß Regionalplan 2009, die als sonstige umweltrelevante Sachgüter betrachtet werden. Der Einrichtung einer Oberschule an diesem Standort wird seitens der Gemeinde Klipphausen im Rahmen der Abwägung dennoch der Vorzug gegeben, da hierfür im Ergebnis der unter Punkt 1 erläuterten Prüfung keine günstigeren Standorte zur Verfügung stehen, gleichzeitig aber große Teile des Gemeindegebietes als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Der Regionale Planungsverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die ausreichende Berücksichtigung der regionalplanerischen Festlegung bestätigt. Das Oberbergamt wies im Rahmen der Beteiligung nur auf die nördlich und westlich der Änderung Nr. 1 befindlichen Restlöcher alter Ton/Lehmgruben hin, weitere Belange des Oberbergamtes sind nicht betroffen. Mit der Verlagerung des Schulstandortes werden gleichzeitig die landwirtschaftlich höherwertigen Böden am im rechtswirksamen FNP ausgewiesenen Oberschulstandort von baulicher Entwicklung freigehalten.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nur generalisiert und überschlägig abgehandelt werden. Durch die umfangreichen Festlegungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, von Aufforstungsflächen und Flächen für den Hochwasserrückhalt sind schutzgutübergreifend maßgeblich positive Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese Flächen stellen ein ausreichend großes Potenzial an Kompensationsflächen für die mit der Bauflächenentwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

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

Im nachfolgenden Satzungsverfahren sind die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden und der Ausgleich konkret auf nachweislich verfügbaren Flächen festzusetzen. Die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen ist nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2003 vorrangig zu prüfen.

Besonderes Augenmerk ist auf die Hochwasserproblematik zu richten. Im Rahmen nachfolgender Planverfahren ist deshalb jeweils der Nachweis der erforderlichen Rückhalteeinrichtungen zu bringen.

### 3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage des **Vorentwurfs** zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen in der Planfassung vom 08. Mai 2017 vom 12.06.2017 bis 30.06.2017 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2017 und 23.06.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und aufgefordert, zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Seitens der Behörden und anerkannten Naturschutzverbände wurde neben den Hinweisen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorrangig auf die regionalplanerischen Festlegungen zum einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie zum Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe verwiesen.

Der **Entwurf** der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Planfassung vom 13. September 2017 wurde mit Beschluss vom 10.10.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 13.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 20. Oktober 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

#### **Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung:**

Inhaltliche Schwerpunkte der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen waren

- die generelle Betroffenheit denkmalschutzrechtlicher Belange weil die betroffenen Flächen Teil einer Kulturlandschaft von hoher archäologischer Relevanz sind
- Vollständiger Änderungsbereich 1 und Teile des Änderungsbereich 2 befinden sich innerhalb des Feldes der neu erteilten Erlaubnis „Bräunsdorf“ (Feldnummer 1685) zur Aufsuchung von Erzen, wobei die bergrechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung von Erzen großräumig erteilt wurde und i.d.R. an die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers gebunden ist. Zur geplanten FNP-Änderung wird daher kein Widerspruch gesehen
- Kritik an kirchlicher Trägerschaft der geplanten Schule, Zweifel am Bedarfsnachweis
- Konfliktpotenzial zur Gewerbefläche Möbelwelt, deshalb sollte Schulstandort bisherige Gewerbefläche nachnutzen
- Fehlende städtebauliche Anbindung, Schulstandort verursacht zusätzlich Inanspruchnahme von Grund und Boden

#### **Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligung:**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 13.02.2018 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 nur redaktionelle Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 13.09.2017.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen:

- *Kritik an kirchlicher Trägerschaft der geplanten Schule, Zweifel am Bedarfsnachweis*

#### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Der Bedarf ist angesichts der Einwohnerzahl von ca. 10.000 Einwohnern und der wachsenden Nachfrage der Gemeinde als Wohnstandort für Familien gegeben. Die sinkende Geburtenrate in den 1990er Jahren führte zur Schließung der bisherigen Oberschulstandorte, allerdings ist die Entwicklung im Gemeindegebiet (wie z.B. auch in der Landeshauptstadt Dresden) insgesamt wieder durch steigende Schülerzahlen gekennzeichnet.

Mit der Wahl eines freien Trägers kann die Oberschule relativ kurzfristig etabliert werden, um den Bedarf in der Gemeinde zu decken. Ohne einen ausreichenden Bedarfsnachweis wäre keine Genehmigung durch die Sächsische Bildungsagentur möglich gewesen. Diese liegt seit dem 16.05.2017 vor und genehmigt den Betrieb der Evangelischen Oberschule bereits ab dem Schuljahr 2017/2018. Für die Gemeinde besteht damit ein städtebauliches Erfordernis, einen Schulstandort planerisch auszuweisen

Die Vielfältigkeit der Schullandschaft wird sicherlich zu einem Pendlerverhalten der Schüler führen, da das Recht auf freie Schulwahl besteht. Dieser Sachverhalt ändert aber nichts an der Tatsache, dass insgesamt ein Oberschulbedarf in der genannten Größenordnung im Gemeindegebiet besteht, unabhängig von der Trägerschaft. Die Etablierung einer freien Schule wäre im Gemeindegebiet nicht genehmigt worden, wenn diese ausschließlich auf Einpendler angewiesen wäre. Ohne Oberschule würden außerdem alle in der Gemeinde wohnhaften Schüler zwangsläufig auspendeln müssen; mit dem neuen Schulstandort wird die Infrastruktur im Gemeindegebiet deutlich gestärkt.

- *Konfliktpotenzial zur Gewerbefläche Möbelwelt, deshalb sollte Schulstandort bisherige Gewerbefläche nachnutzen*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die benachbarten gewerblichen Nutzungen haben im genehmigten Umfang Bestandsschutz. Im Gegensatz zum bisherigen Standort sind Nutzungskonflikte mit der bestehenden gewerblichen Nutzung am neuen Standort nicht zu erwarten. Durch die Rücknahme der Ausweisung der ehemaligen Möbelwelt als gewerbliche Baufläche beugt die Gemeinde planerisch einem künftigen Konfliktpotenzial vor, das beim derzeit genehmigten Nutzungsumfang jedoch nicht besteht.

Grundsätzlich sind auch wirtschaftliche Belange in die Abwägung zur Standortwahl einzustellen. Die Gemeinde hat sich mehrfach um den Zugriff auf die Fläche der Möbelwelt bemüht, allerdings ohne eine Einigung beim Kaufpreis zu erzielen, der angesichts der weiteren Aufwendungen im Gesamtkonzept der Oberschule vertretbar wäre. Insofern ist die Aussage „steht nicht zur Verfügung“ gerechtfertigt

- *Fehlende städtebauliche Anbindung, Schulstandort verursacht zusätzlich Inanspruchnahme von Grund und Boden*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Eine städtebauliche Anbindung ist gegeben, da die Randeingrünung der Musterhaussiedlung nur im rückwärtigen Bereich mit einer städtebaulich wirksamen Breite eine Zäsur zur freien Landschaft darstellt. Im Straßenverlauf der Taubenheimer Straße ist keine Zäsur erkennbar

Die Planänderung beinhaltet die Verlagerung der für den Schulstandort vorgesehenen Fläche und stellt somit keine Neuausweisung dar. Die geringfügig größere Fläche ist der Geometrie der verfügbaren Grundstücke geschuldet, wobei ein Teil der Gemeinbedarfsfläche auch für Regenrückhalte- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen soll. Der konkrete Flächenbedarf der Schule ist standortunabhängig nahezu gleich. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde mit den Betreibern abgestimmt. Seitens der Landwirtschaftsbehörden und –betriebe wurden keine Einwände zur Planung vorgebracht

Auch aus Sicht der Gemeinde Klipphausen wird der Standort der ehemaligen Möbelwelt im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden günstiger angesehen. Allerdings muss die Gemeinde bei der Standortwahl auch den wirtschaftlichen und zeitlichen Zwängen Rechnung tragen. Mit der Genehmigung der Oberschule zum Schuljahr 2017/2018 besteht ein kurzfristiger Handlungsbedarf, der mangels Einigung mit dem privaten Grundstückseigentümer nicht realisierbar war. Langfristig hält die Gemeinde aber daran fest, die städtebaulichen Missstände im Bereich der ehemaligen Möbelwelt zu beseitigen.

**Feststellungsbeschluss**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen wurde am 13.02.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschlossen.

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

Städtebaulich stellte der bisherige Standort GB 1 in Ullendorf in zentraler Lage am Knotenpunkt mehrerer ÖPNV-Linien die günstigste von insgesamt 5 geprüften Schulstandort-Alternativen dar. Infolge nicht ausräumbarer Immissionsschutzkonflikte musste erneut eine Verlagerung erfolgen, da die Flächen der ehemaligen Möbelwelt auch nach erneuter Abprüfung nicht für die Gemeinde zur Verfügung stehen. Aufgrund der zentralen Lage des Ortsteils Ullendorf wurde die Suche nach einem Alternativstandort auf diesen Ortsteil beschränkt. Von besonderem Vorteil ist die zentrale Lage im Gemeindegebiet am Knotenpunkt mehrerer ÖPNV-Linien. Seitens der Verkehrsgesellschaft Meißen wurde daher auch der bisherige Standort bereits im FNP-Verfahren mit favorisiert.

Einer Entwicklung des Oberschulstandortes auf den bereits bebauten Flächen südöstlich der Taubenheimer Straße (Standort B der Alternativstandorte im Flächennutzungsplan) steht nach wie vor die nicht gegebene Flächenverfügbarkeit entgegen. Der Gemeinde Klipphausen stehen jedoch die westlich der Musterhaussiedlung gelegenen derzeitigen Ackerflächen zwischen Taubenheimer Straße, Kobitzscher Weg und dem im Gemeindeeigentum befindlichen Wegeflurstück 97 Gemarkung Ullendorf zur Verfügung, die von ihrer Größe her für die Entwicklung des Oberschulstandortes ebenfalls für den voraussichtlichen Flächenbedarf von ca. 5 ha ausreichend sind.

In der Begründung zur 2. FNP-Änderung wurden das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie das Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe benannt. Der Einrichtung einer Oberschule an diesem Standort wird seitens der Gemeinde Klipphausen im Rahmen der Abwägung dennoch der Vorzug gegeben, da hierfür im Ergebnis der o.g. Prüfung keine günstigeren Standorte zur Verfügung stehen, gleichzeitig aber große Teile des Gemeindegebietes als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Der Regionale Planungsverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die ausreichende Berücksichtigung der regionalplanerischen Festlegung bestätigt, so dass die dargestellten Planinhalte beibehalten werden. Das Oberbergamt wies im Rahmen der Beteiligung nur auf die nördlich und westlich des Änderungsbereiches 1 befindlichen Restlöcher alter Ton/Lehmgruben hin, weitere Belange des Oberbergamtes sind nicht betroffen. Mit der Verlagerung des Schulstandortes werden gleichzeitig die landwirtschaftlich höherwertigen Böden am im rechtswirksamen FNP ausgewiesenen Oberschulstandort von baulicher Entwicklung freigehalten.