

Gemeinde Klipphausen Flächennutzungsplan, 4. Änderung

Begründung zur Genehmigungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans	2
1.2	Bestehendes Planungsrecht	2
1.3	Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.....	2
1.4	Ziel und Zweck der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen	10
1.5	Änderungsbereich	10
2.	Übergeordnete Planungen	10
2.1	Ziele der Raumordnung	10
2.2	Regionalplanerische Festlegungen.....	11
2.3	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind	11
3.	Änderungen des Flächennutzungsplans.....	13
4.	Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	14
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	14
4.2	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	14
4.3	Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft.....	15
4.4	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	15
4.5	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	15

1. Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Klipphausen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinden** über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Gemeindegebiete aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Flächennutzungsplan stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Grundlage für städtebauliche Planungen im Gemeindegebiet ist der seit 01.06.2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen einschließlich dessen 1. Teiländerung, rechtswirksam seit 02.01.2018 und 2. Teiländerung, rechtswirksam seit 01.06.2018.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist der Bereich der vorliegenden 4. Änderung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, welche einzelne Bestandsnutzungen (Gebäude, Parkplatz, Straßenflächen) im planungsrechtlichen Außenbereich umfasst.

1.3 Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die in diesen Bestimmungen vorausgesetzte Leitfunktion der Bauleitplanung verlangt, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten.

Gleichzeitig besteht für die kommunale Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 verankert (vgl. Punkt 2.1 und 2.2.).

Gewerbestandorte Gemeinde Klipphausen - Freie Flächen (Stand 31.08.2021)

Derzeit sind im Gebiet der Gemeinde Klipphausen **ca. 150 ha gewerbliche Bauflächen** vorhanden. Darüber hinaus sind gewerbliche Unternehmen auch innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig, sofern von diesen keine störenden Emissionen ausgehen.

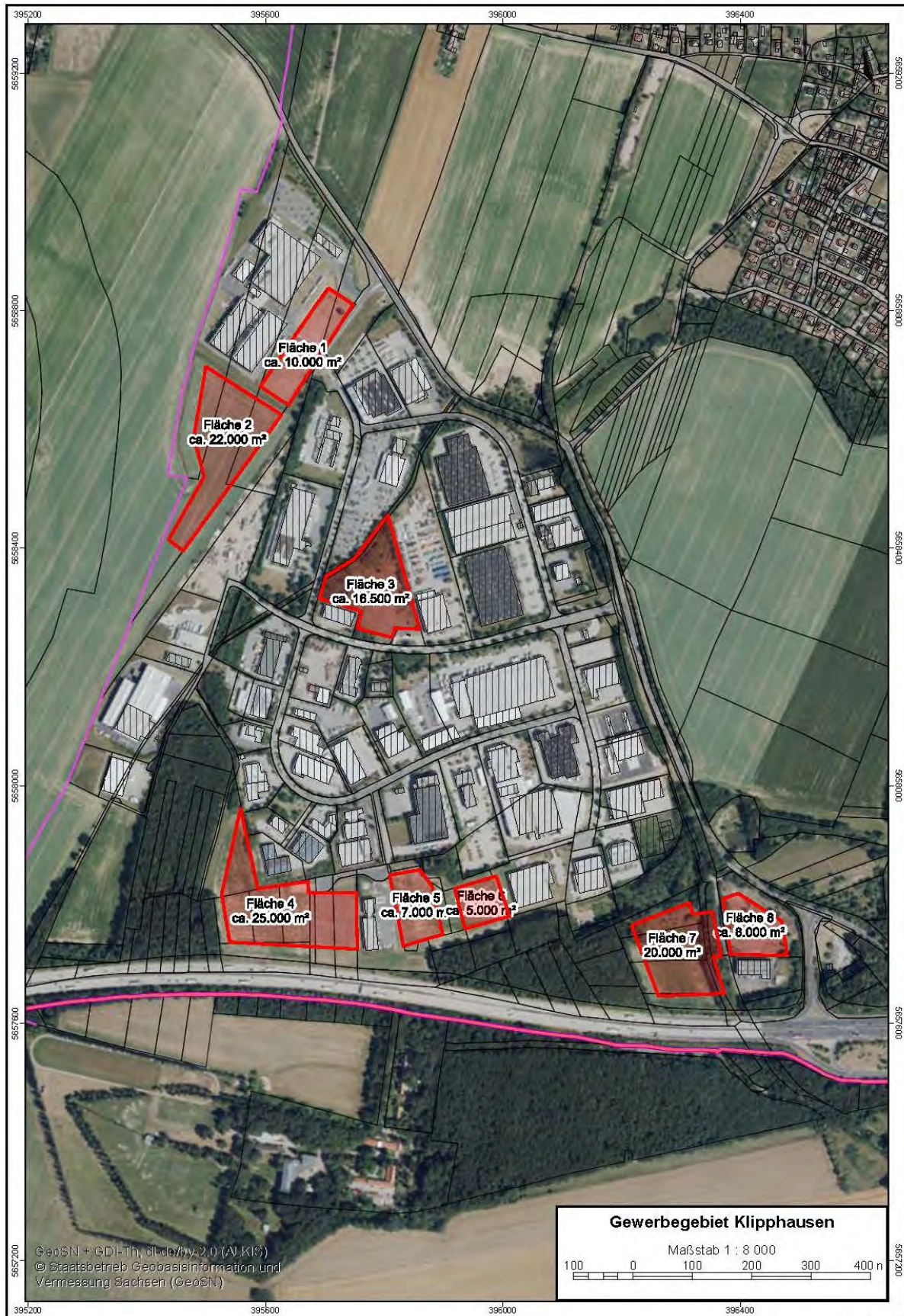
Die Gewerbegebiete der Gemeinde Klipphausen sind gemäß der nachfolgenden Übersicht derzeit vollständig ausgelastet, da auch bisher unbebaute Parzellen als Reservefläche im Eigentum ansässiger Betriebe sind und nicht für Ansiedlungen Dritter zur Verfügung stehen.

Gewerbestandort Groitzsch, Rothschönberger Straße

- keine freien Flächen

Gewerbegebiet Klipphausen (siehe Lageplan)

Freie Fläche	Größe ca.	Eigentümer		geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	10.000 m ²	privat		Erweiterungsfläche für Eickhoff Wind Power GmbH	0 m ²
2	22.000 m ²	privat		Erweiterungsfläche für Eickhoff Wind Power GmbH	0 m ²
3	16.500 m ²	privat		Erweiterungsfläche für O-stec GmbH	0 m ²
4	25.000 m ²	privat		gekauft und entwickelt von TLC Gebäude und Fertigtechnik GmbH	0 m ²
5	7.000 m ²	privat		Erweiterungsfläche thoenes Dichtungstechnik GmbH	0 m ²
6	5.000 m ²	privat		Erweiterungsfläche thoenes Dichtungstechnik GmbH	0 m ²
7	20.000 m ²	privat		Erweiterungsfläche Freischlader FF Logistic GmbH, Bauantrag in Vorbereitung	0 m ²
8	8.000 m ²	privat		Baugenehmigung für Tankstelle mit Lkw-Stellplätzen liegt vor für HP Fünfte Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	0 m ²
gesamt	113.500 m ²				0 m ²



02.09.2021

Abb. 1: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbepark Klipphausen

Gewerbstandort Munzig, Hauptstraße (siehe Lageplan)

Fläche	Größe ca.	Eigentümer	geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	5.000 m ²	privat	Neubau Lagerhalle Bituwell, Bauvorbescheid liegt vor	0 m ²
gesamt	5.000 m ²			0 m ²

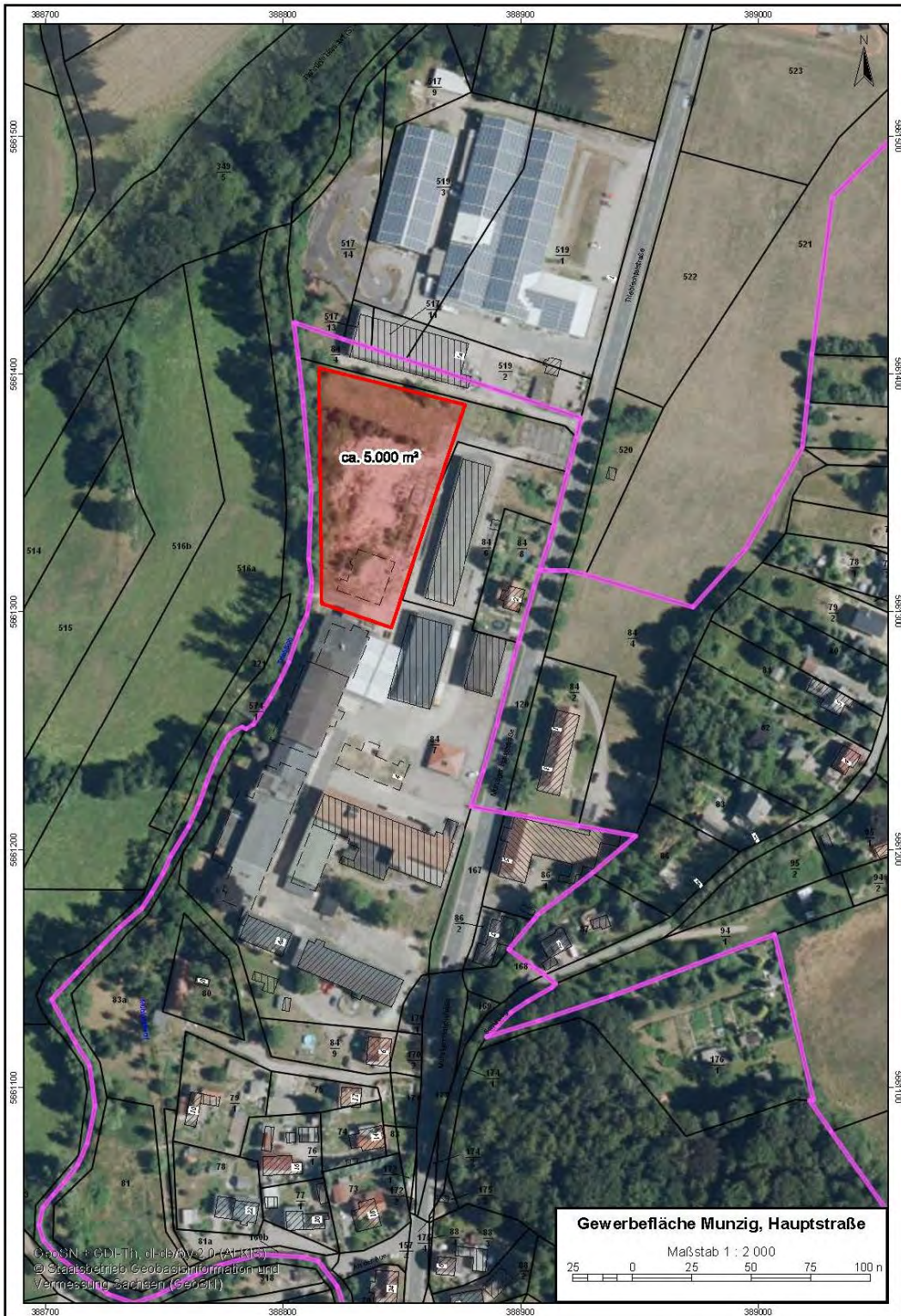


Abb. 2: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbstandort Munzig

Gewerbestandort Reichenbach, Reichenbacher Straße / Kirchweg

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Riemsdorf, Ullendorfer Straße

- keine freien Flächen

Gewerbegebiet Röhrsdorf (siehe Lageplan)

Fläche	Größe ca.	Eigentümer	geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	6.000 m ²	privat	Entwicklung einer Wäschesortieranlage in der Projektierung	0 m ²
2	12.000 m ²	privat	Neubau Lkw-Abstellplatz Fa. Hauptvogel, Baugenehmigung liegt vor	0 m ²
gesamt	18.000 m ²			0 m ²

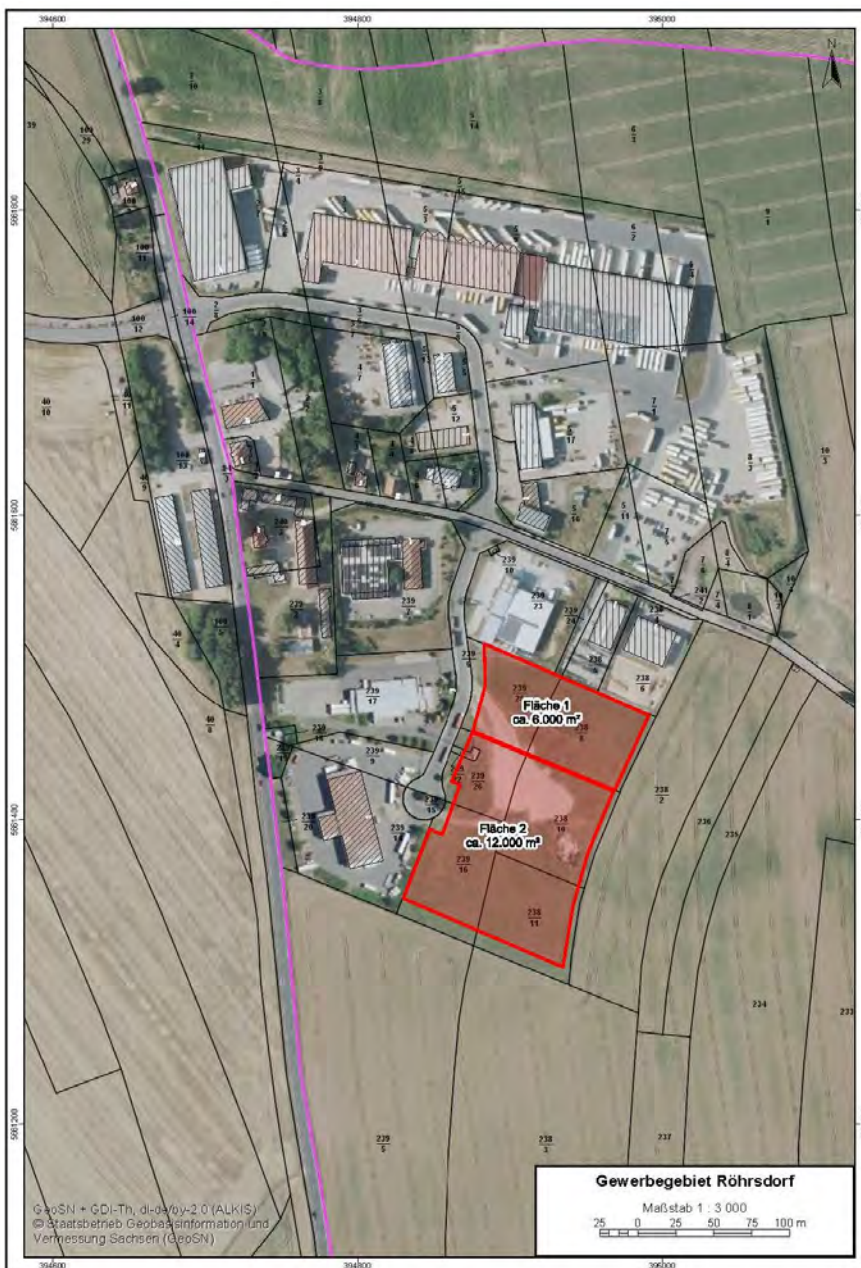


Abb. 3: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbegebiet Röhrsdorf

Gewerbestandort Roitzschen, Talstraße

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Sönitz, Miltitzer Straße

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Sora, Dorfstraße

- keine freien Flächen

Gewerbestandort Tanneberg, Wilsdruffer Straße (siehe Lageplan)

Fläche	Größe ca.	Eigentümer	geplante Nutzung	tatsächlich freie/verfügbare Fläche
1	1.000 m ²	privat	Lager- und Produktionshalle für Tischlerei, Baugenehmigung liegt vor	0 m ²
2	1.500 m ²	privat / Gemeinde	Verkehrsfläche	0 m ²
3	2.500 m ²	privat	Grünanlage, Verkehrsfläche	0 m ²
gesamt	5.000 m ²			0 m ²



Abb. 4: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbeflächen Tanneberg

Gewerbestandort Ullendorf, Taubenheimer Straße

- keine freien Flächen,
- Eigentümer strebt nur Vermietung des vorhandenen Gebäudebestands an

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde darüber hinaus ein Teil der Fläche in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert, um mögliche Konflikte mit der zwischenzeitlich errichteten benachbarten Oberschule zu vermeiden.

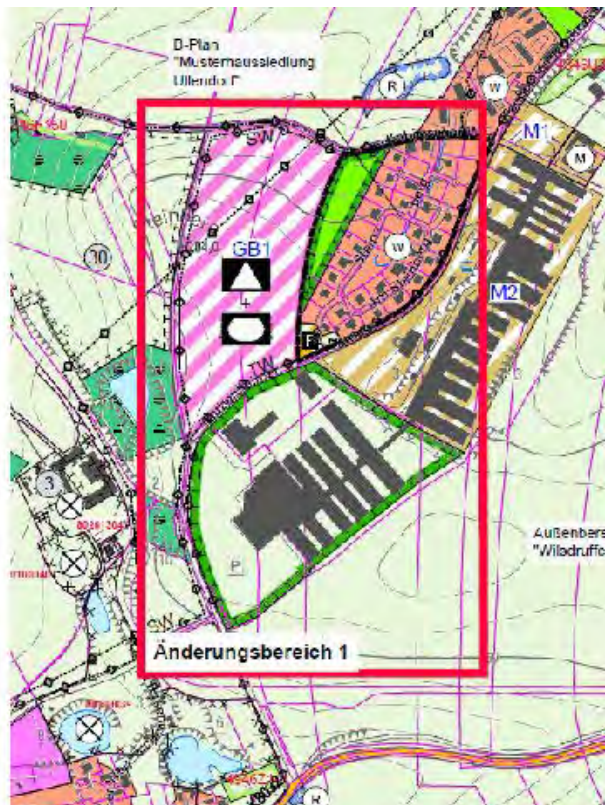


Abb. 5: Auszug 2. Änderung Flächennutzungsplan

Erwerbstätigkeit

Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes gab es in der Gemeinde Klipphausen zum letzten Stichtag 30.06.2020 4.717 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort und 4.548 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Der statistische Einpendlerüberschuss beträgt damit nur 3,5 % was dafür spricht, dass die im Gemeindegebiet vorhandenen Unternehmen in etwa dem Eigenbedarf der Gemeinde Klipphausen entsprechen. Für die Sicherung dieser Eigenentwicklung ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erforderlich.

Standortprüfung für Erweiterungsmöglichkeiten

Durch die vorhandene dichte Bebauung in den gewachsenen Ortslagen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe begrenzt. Insbesondere die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe aus den gewachsenen Ortslagen mit Expansionsmöglichkeiten und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze erfordern die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Die entsprechenden Gewerbebestände im Randbereich der Ortslagen (z.B. Groitzsch Rothschröberger Straße, Munzig Hauptstraße; Roitzschen Talstraße, Riemsdorf Ullendorfer Straße) sind als Ausweichstandorte nicht geeignet, da diese nahezu vollständig ausgelastet sind (vgl. Tabelle 1). Außerdem sind für großflächige Erweiterungen und Ansiedlungen in den gewachsenen Ortslagen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale für Flächen des produzierenden Gewerbes vorhanden. Eine Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen kommt aus Gründen des Lärmschutzes benachbarter Nutzungen nicht in Betracht, da neben dem Gewerbelärm mit verstärktem Transportaufkommen zu rechnen wäre.

Der Erweiterungsbedarf kann daher nur über die Ausweisung neuer Gewerbeflächen gedeckt werden. Solche neuen Baugebiete sollen in Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Aufgrund des von Gewerbegebieten ausgehenden Störpotenzials kann die Anbindung nur an störungsunempfindliche Teile der Ortslagen (i.d.R. vorhandene Gewerbestandorte) anschließen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet sind begrenzt, vor allem wegen konkurrierender Nutzungsinteressen mit der Landwirtschaft im Gemeindegebiet. Weite Teile des Gemeindegebietes von Klipphausen (ca. 80% der Gesamtfläche, insg. 8.890 ha) werden intensiv ackerbaulich genutzt. Diese sind aufgrund der hochwertigen Böden im Regionalplan überwiegend als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen 2015 wurden daher gemäß der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landkreis Meißen, dem Regionalen Planungsverband und der Raumordnungsbehörde nur am Standort Klipphausen Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzung im FNP dargestellt.

Die seit Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte positive wirtschaftliche Entwicklung erfordert jedoch nunmehr im Jahr 2021 ein planerisches Handeln der Gemeinde Klipphausen, um für die Sicherung vorhandener und Schaffung weiterer Arbeitsplätze Vorsorge zu tragen.

Gemäß Grundsatz 4.1.3.2 LEP 2013 soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Gewerbe auf oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft ... haben, gelenkt werden. Entsprechend der von der Gemeinde Klipphausen geprüften Entwicklungsmöglichkeiten stehen jedoch mit Ausnahme des bisherigen Interimsstandortes der Oberschule keine Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind, zur Verfügung. Aufgrund der flächig im Gemeindegebiet verbreiteten hochwertigen Böden ist deren randliche Inanspruchnahme unumgänglich.

Auf diesen Sachverhalt hat die Gemeinde Klipphausen auch in der Beteiligung zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge hingewiesen. Der Spielraum für eine Eigenentwicklung wurde aber berücksichtigt: *„Der positiven Eigenentwicklung der Gemeinde Klipphausen und ihrer lagebedingt hervorragenden Zukunftsperspektiven wurde im Regionalplan bereits bei der Konfiguration der Freiraumfestlegungen Rechnung getragen und der Kommune Entwicklungsspielräume belassen.“* (Abwägungsprotokoll über das Beteiligungsverfahren §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG zum Planentwurf, Stand 09/2017 der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge).

Innerhalb des Gemeindegebietes eignen sich insbesondere die an der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse S 177 gelegenen Gewerbegebiete Klipphausen und Röhrsdorf für eine weitere Entwicklung, da hierdurch das gewerblich bedingte Fahrzeugaufkommen aus den sensiblen Ortslagen ferngehalten werden kann und kürzere Transportwege insgesamt ressourcenschonender sind.

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 damit auch eine Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Freiflächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs vorbereitet, die bis Mitte Mai 2021 als Interimsstandort der evangelischen Oberschule Klipphausen genutzt wurden. Mit Fertigstellung des Schulneubaus in Ullendorf ergibt sich das städtebauliche Erfordernis einer planerischen Regelung der Nachnutzung des Standortes.

1.4 Ziel und Zweck der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Ziel und Zweck der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, unter Berücksichtigung des in Punkt 1.3 dargelegten Planungsanlasses eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ zu gewährleisten.

1.5 Änderungsbereich

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ westlich des Gewerbegebietes Röhrsdorf angrenzend an die S 177.

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) und des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020.

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Gemeinde Klipphausen ist weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge eine zentralörtliche Funktion oder eine besondere Gemeindefunktion zugewiesen worden. Die künftige gewerbliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde hat sich dementsprechend an der Eigenentwicklung, die sich aus den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe ergibt, zu orientieren (vgl. Ziel 2.2.1.6 LEP 2013).

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Klipphausen u. a. auch auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn A 4 über gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von mehr als 150 ha verfügt.

Entsprechend Grundsatz 2.3.1.1 LEP 2013 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden (vgl. Grundsatz 2.3.1.2 LEP 2013).

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Gemäß Grundsatz 4.1.3.2 LEP 2013 soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Gewerbe auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft ... haben, gelenkt werden.

2.2 Regionalplanerische Festlegungen

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 verankert.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist am 17.09.2020 wirksam geworden.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans berührt folgende in der Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans enthaltenen Festlegungen:

- Vorranggebiet Landwirtschaft westlich der S 177 / südlich der K 8032
- Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse.

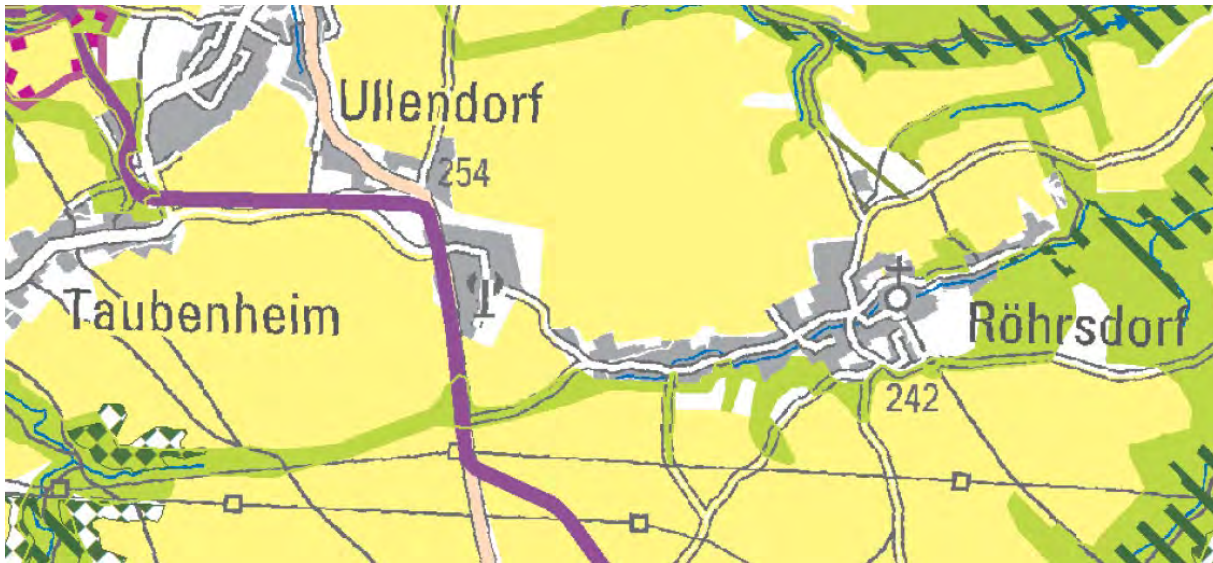


Abb. 6: Auszug Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, Raumnutzungskarte

Aus diesem Grund wurde frühzeitig eine Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge durchgeführt. Dabei wurde klargestellt, dass aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung der Raumnutzungskarte (Maßstab 1 : 100.000) eine Unschärfe von 100 – 150 m dem nachfolgenden Konkretisierungsspielraum der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung steht, ohne dass dabei den Zielen der Raumordnung widersprochen wird.

Notwendig ist dabei aber die Freihaltung der ehemaligen Bahntrasse für eine verkehrliche Nachnutzung.

2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Nutzungsbeschränkungen durch Straßenrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Gegenüber der Staatsstraße S 177 und der Kreisstraße K 8032 besteht daher ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz).

Gemäß § 24 Abs. 2 Sächsisches Straßengesetz bedürfen darüber hinaus Bauvorhaben der Zustimmung des Straßenbaulastträgers, wenn bauliche Anlagen längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Das betrifft auch anzeigepflichtige Vorhaben.

Des Weiteren sind alle baulichen Maßnahmen unzulässig, für die eine Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt notwendig ist.

Straßenbauvorhaben

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans grenzt unmittelbar an das Straßenbauvorhaben des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zum Ausbau der S 177 an. Schnittstellen zur kommunalen Bauleitplanung sind hier v.a. in Bezug auf die Radwegführung relevant.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen sind für die Änderungsfläche folgende Ziele dargestellt:

- Anlage von Eingrünungen des Gebäudebestandes
- Erhaltung des Wanderwegenetzes von Osten kommend (Alte Straße) Richtung Taubenheim

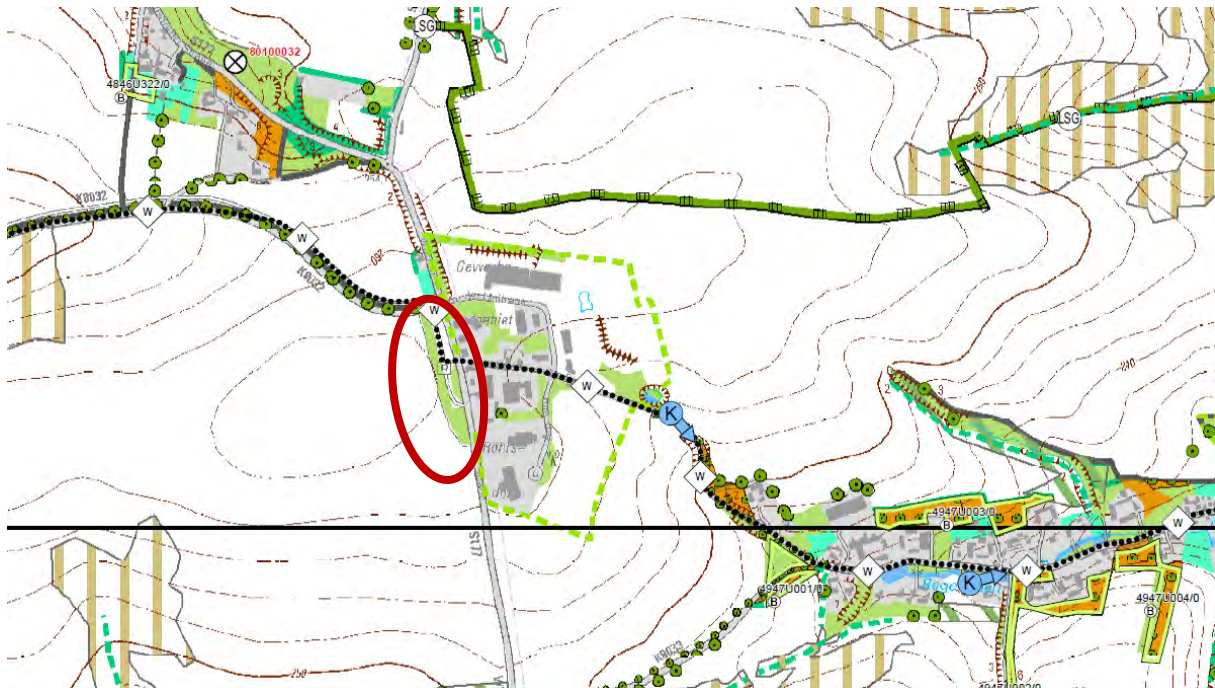


Abb. 7: Auszug Landschaftsplan Gemeinde Klipphausen, rot gekennzeichnet Änderungsbereich des FNP

Für das Gebiet der Gemeinde Klipphausen sonstige vorliegende Fachplanungen betreffen nicht den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

Kulturlandschaftsprojekt Landkreis Meißen

Im Rahmen des in den letzten Jahren durchgeführten Zukunftsforums des Landkreises Meißen wurde das „Kulturlandschaftsprojekt des Landkreises Meißen“ als Schwerpunktprojekt durchgeführt. Unter fachlicher Federführung des Lehr- und Forschungsbereiches Landschaftsplanung der Technischen Universität Dresden, Frau Prof. Dr. C. Schmidt, entstand unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft des Landkreises Meißen der Abschlussbericht „Kulturlandschaften Landkreis Meißen“. Dieser enthält neben einer Darstellung der Entstehung und Bewertung der heutigen Kulturlandschaften Leitbilder für die künftige Entwicklung.

Mit dem Abschlussbericht „Kulturlandschaften Landkreis Meißen“ steht den Städten und Gemeinden ein die kommunale Landschaftsplanung fachlich unterstützendes und ergänzendes Planungsmaterial zur Verfügung. Dieses Grundlagenwerk ist aufgrund seiner öffentlichen Zugänglichkeit bei der Aufstellung und Fortschreibung von Flächennutzungsplänen und, soweit möglich, Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kulturlandschaft Linkselbische Täler, für die folgendes Leitbild festgelegt wurde:

„Die Linkselbischen Täler sollen in ihrem abwechslungsreichen Mosaik aus tief eingeschnittenen, mühlenreichen Kerbsohlentälern mit langgestreckten Waldhufendörfern, Wiesen und Hangwäldern im Kontrast zu offenen und überwiegend ackerbaulich genutzten Hochflächen bewahrt und so weiterentwickelt werden, dass Abwechslungsreiches Mosaik tief eingeschnittener, mühlenreicher Täler und langgestreckter Waldhufendörfer sowie Wiesen und Hangwälder im Kontrast zu offenen, ackerbaulich genutzten Hochflächen

- ein landschaftlicher Verbund zwischen den Tälern geschaffen wird, in dem die Hochflächen zwischen den Tälern stärker durch Alleen, Baumreihen und blühende Felddraine gegliedert werden,
- die lockere Struktur und der hohe Durchgrünungsanteil der charakteristischen Waldhufendörfer erhalten, die baukulturellen Spezifika der Dörfer gestärkt und traditionelle Bauweisen wiederbelebt werden,
- die dörfliche Mitte der langgestreckten Siedlungen sowie andere gemeinschaftliche Treffpunkte attraktiv gestaltet und durch ein aktives Vereinsleben lebendig gemacht werden,
- die naturnahen Hangwälder bewahrt und in erosionsanfälligen offenen Hangbereichen ergänzt werden, um insgesamt der Erosionsanfälligkeit der Landschaft entgegenzuwirken,
- die einzigartige Dichte an historischen Mühlen in den Tälern als touristisches Angebot ausgebaut und auf vielfältige Weise erlebbar gemacht wird,
- die Konzentration an Relikten der Bergbaugeschichte und der geologische Reichtum der Landschaft genutzt wird, um neue Erholungsangebote zu entwickeln,
- Streuobstwiesen durch Bewirtschaftung und eine bessere Vernetzung von Akteuren erhalten sowie Obstbäume entlang von Straßen und Wegen neu gepflanzt werden,
- Felsfluren als besonders erlebniswirksam von Bewuchs freigestellt und sagenumwobene Orte erlebbar gemacht werden,
- die Daseinsvorsorge der Bevölkerung durch innovative Ansätze und deutlich verbesserte, bürgernahe Mobilitätsangebote sichergestellt wird.
- Steinbogenbrücken (Wappen Klipphausen) erhalten.“

Von den formulierten Handlungsbedarfen sind die nachfolgend aufgeführten bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Klipphausen / Teilfläche Gewerbe Ullendorf/Röhrsdorf relevant:

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

3. Änderungen des Flächennutzungsplans

Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Röhrsdorf westlich der S 177, um die planungsrechtliche Sicherung der weiteren wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Klipphausen durch einen Bebauungsplan vorzubereiten.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB für den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO. Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung wird aufgrund der im Maßstab des Flächennutzungsplans nicht abbildbaren Breite nicht separat dargestellt, sondern ist hier Bestandteil der gewerblichen Bauflächen.

Die als gewerbliche Baufläche auszuweisende Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nr.	geänderte Darstellung	bisherige Darstellung	Flächengröße in ha
1	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	3,0 ha

Die Geometrie der gewerblichen Baufläche ergibt sich aus den vorhandenen örtlichen und planerischen Beschränkungen:

- Nördlich und östlich durch das klassifizierte Straßennetz
- Südlich und westlich durch das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet Landwirtschaft.

Östlich der an den Änderungsbereich angrenzenden Staatsstraße S 177 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhrsdorf“ ein Mischgebiet ausgewiesen, das schutzbedürftige Nutzungen (u.a. Wohnnutzung) umfasst und im Norden, Osten und Süden bereits von gewerblichen Bauflächen umschlossen wird. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird dieses Mischgebiet zukünftig auch noch im Westen von Gewerbeflächen begrenzt. Um das sich hieraus ergebende Konfliktpotenzial aus Sicht des Lärmschutzes zu mindern und unzulässige Geräuschimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen im Mischgebiet auszuschließen, sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entweder der östliche Teil der geplanten neuen Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet analog der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhrsdorf 1. Änderung“ vom 24. Juli 2018 getroffenen Festsetzung für die das Mischgebiet umgebenden Gewerbeflächen ausgewiesen oder alternativ eine Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen nach DIN 45691 vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ wird gegenwärtig die Regenentwässerungskonzeption für das geplante Gewerbegebiet erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Demnach ist eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers vom geplanten Gewerbegebiet zum Hetzebach vorgesehen. Dieser mündet ca. 1,5 km unterhalb der geplanten Einleitstelle in die Kleine Triebisch.

4. Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4.2 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 verankert.

Der Umfang der Bauflächenausweisung am Standort Röhrsdorf beträgt ca. 2,0 ha und damit ca. 1,5 % der im Gemeindegebiet insgesamt vorhandenen Gewerbeflächen. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung vorbereitet.

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 lineare Darstellung als Verkehrsweg in der FNP-Änderung berücksichtigt.

4.3 Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Durch die Planänderung werden in einer Tiefe von ca. 75 m hinter den vorhandenen baulich genutzten Flächen zusätzlich ca. 2,0 ha landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen. Nach Einschätzung der Unteren Landwirtschaftsbehörde ist der Verlust für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb nach derzeitigen Erkenntnissen nicht existenzbedrohlich, aber dennoch mit Einkommensverlusten verbunden.

Jede Flächeninanspruchnahme sowie alle weiteren von der Baumaßnahme berührten landwirtschaftlichen Belange sollten rechtzeitig mit dem Bewirtschafter abgestimmt werden, damit unnötige Aufwendungen und Kosten für Bestellung und Pflege bzw. Ertragsausfälle und andere Bewirtschaftungsschwernisse sowie agrarstrukturelle Nachteile vermieden werden.

4.4 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 3,0 ha geschaffen. Dies dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.

4.5 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Durch die geplante gewerbliche Baufläche verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen mittig in Schutzstreifen, die nicht überbaut oder mit Großgehölzen bepflanzt werden dürfen. Die Anordnung der Baukörper wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht festgelegt. Die gewerbliche Baufläche ist insgesamt jedoch ausreichend groß bemessen, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen baulichen Anlagen unter Beachtung des Leitungsbestandes anordnen zu können. Eine nachteilige Auswirkung auf die Versorgungsleitung kann daher ausgeschlossen werden.

Die Versorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sind für den neuen Gewerbestandort gesichert. Die Medien liegen in den angrenzenden Flächen an. Für die Löschwasserversorgung sowie die Regenwasserrückhaltung stehen im Plangebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass die Herstellung der Anlagen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die geplante Anbindung an die S 177 und die K 8032 sichergestellt. Die ÖPNV-Anbindung des Standortes ist gegeben.