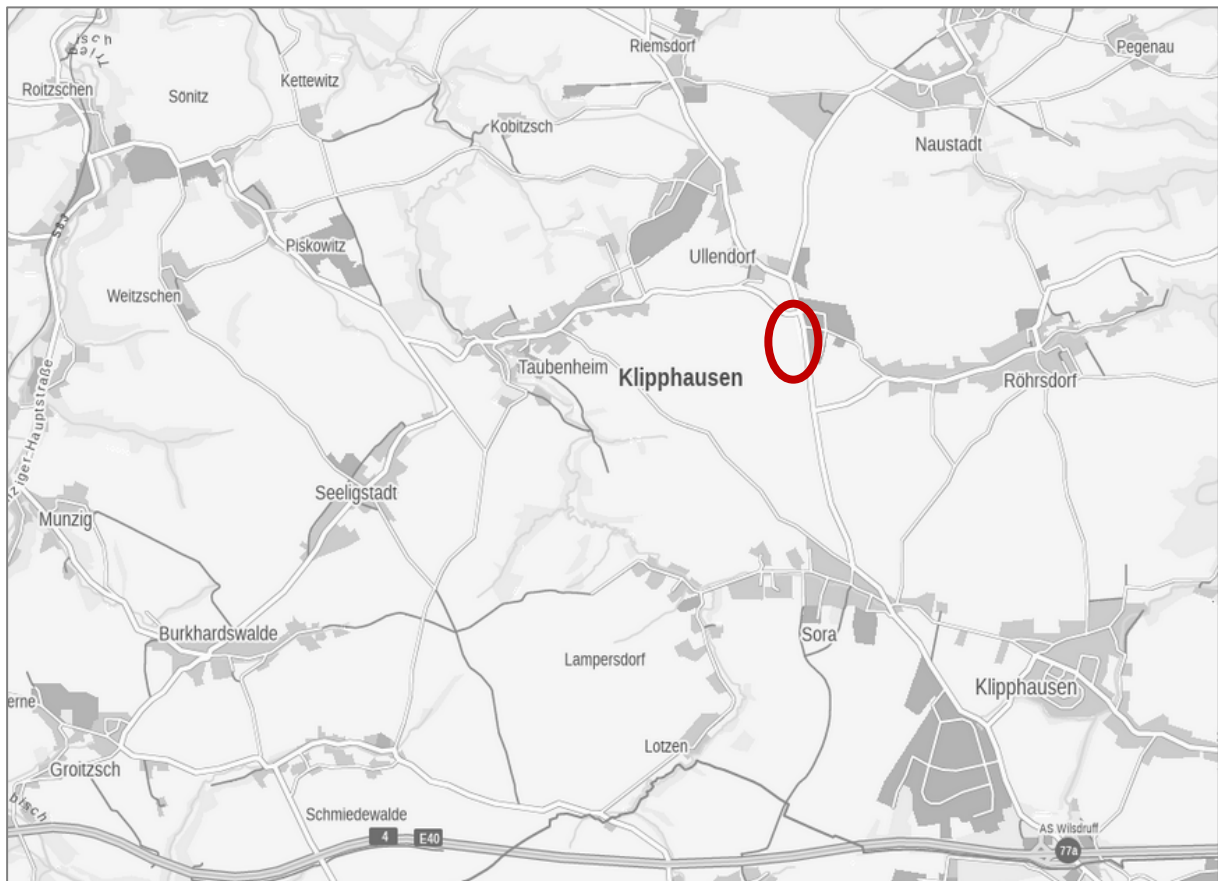


# Gemeinde Klipphausen Flächennutzungsplan, 4. Änderung

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB



Planungsträger: Gemeinde Klipphausen  
Talstraße 3  
01665 Klipphausen  
Tel.: 035204 217-0  
[www.klipphausen.de](http://www.klipphausen.de)



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
[www.pb-schubert.de](http://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 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 auch das städtebauliche Erfordernis einer planerischen Regelung der Nachnutzung des Standortes.

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

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der 4. 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 4. 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) und des Kulturlandschaftsprojektes Meißen (2021).

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 lineare Darstellung als Verkehrsweg in der FNP-Änderung berücksichtigt.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Bodenschutzes können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nur generalisiert und übersichtlich 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 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist schutzgutübergreifend ein ausreichend großes Potenzial an Kompensationsflächen für die mit der Bauflächenentwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vorhanden.

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.

Kumulationseffekte bezüglich der Hochwasserproblematik sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen (Rückhaltung / Versickerung) auszuschließen.

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

### 3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage des **Vorentwurfs** zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen vom 07. Mai 2021 bis 05. Juni 2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28./29. April 2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und aufgefordert, zur Planänderung Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung 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.

Der **Entwurf** der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss vom 07. Dezember 2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 10. Januar 2022 bis einschließlich 09. Februar 2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 03. Januar 2022 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 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren

- die Forderung nach Ergänzung der Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie im Umweltbericht, da das Regenwasser aus dem Plangebiet über den Hetzebach der Kleinen Triebisch zugeführt werden soll
- die Forderung detaillierter Aussagen und einer quantitativen Auswirkungsprognose in Bezug auf das Schutzgut Boden sowie einer bodenkundlichen Baubegleitung
- der Hinweis auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzung im Mischgebiet östlich der S 177)
- der Hinweis auf notwendige zeitliche Abstimmungen mit den Flächenbewirtschaftern
- die generelle Betroffenheit denkmalschutzrechtlicher Belange, weil die betroffenen Flächen Teil einer Kulturlandschaft von hoher archäologischer Relevanz sind

Aufgrund der gegenüber dem Vorentwurf ergänzte Bedarfsbegründung wurde die geplante Flächennutzungsplanänderung aus Sicht der Raumordnung als hinnehmbar und mit den Erfordernissen der Raumordnung insoweit vereinbar eingeschätzt.

Des Weiteren wurden Forderungen erhoben bzw. Hinweise gegeben, die auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans zu beachten sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit lehnt der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. die Planänderung aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ab.

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

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 01.03.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen:

- *Ablehnung der Planänderung aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen; Nichtbeachtung Kulturlandschaftsprojekt Meißen*

#### Begründung der Nichtberücksichtigung:

In der Gemeinde Klipphausen ist ein hoher Gewerbeflächenbedarf vorhanden, da nahezu alle vorhandenen gewerblichen Bauflächen ausgelastet sind. Mit dem Auszug der Oberschule aus dem Interimsstandort will die Gemeinde die Nachnutzung dieses Standortes planungsrechtlich klären und bereits bestehenden Erweiterungsabsichten ortsansässiger Unternehmen Rechnung tragen.

Der Umfang der Bauflächenausweisung ergibt sich aus dem für die kommenden Jahre zu erwartenden Bedarf und entspricht inkl. Nachnutzung Bestandsgebäude 2 % der vorhandenen Gewerbeflächen. Damit werden entsprechend des genannten Grundsatzes bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt.

In der Begründung zur 4. Änderung des FNP wurde der Bedarf, der sich aus der Eigenentwicklung ergibt, nochmals ausführlich begründet. Die Flächen der ehemaligen Möbelwelt Taubenheim stehen der Gemeinde nicht für eine Überplanung zur Verfügung, da es für die Gemeinde hier keinen eigentumsrechtlichen Zugriff gibt. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Klipphausen mit der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans bereits positioniert, die Flächen der ehemaligen Möbelwelt sobald sie verfügbar sind zurückzubauen, da durch den unmittelbar angrenzenden neuen Oberschulstandort die gewerbliche Nutzungsintensität ohnehin begrenzt wäre. Innerhalb der Ortsteile sind keine ausreichenden Flächen für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung vorhanden. Darüber hinaus würde die Ausweisung neuer Gewerbegebiete innerhalb der Ortslagen zu Konflikten zwischen störenden und störungsempfindlichen Nutzungen führen. Daher muss die Ausnahmeregelung angewendet werden. Die Gemeinde Klipphausen ist sich dieses Sachverhaltes bewusst. Aufgrund der im Gemeindegebiet allgemein verbreiteten Böden mit hoher Fruchtbarkeit stehen allerdings – unter Berücksichtigung der anderen wesentlichen Belange wie Immissionsschutz, wirtschaftliche Tragfähigkeit, verkehrsgünstige Lage - keine Alternativstandorte, die eine Inanspruchnahme vermeiden, zur Verfügung.

Im Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP setzt sich die Gemeinde Klipphausen auch mit den Inhalten des Kulturlandschaftsprojekts auseinander. Dieses ist – ebenso wie der Landschaftsplan - als Fachplanung in die Abwägung eingestellt, hat selbst aber nur einen informellen Charakter. Da das Kulturlandschaftsprojekt auf Landkreisebene erstellt wurde, enthält es aufgrund des Maßstabs von 1:250.000 keine standortkonkreten Aussagen zum vorliegenden Änderungsbereich des FNP. Aus dem Kulturlandschaftsprogramm wurden in Bezug auf die FNP-Änderung dennoch die Sachverhalte

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

als relevant eingeschätzt

Das Vorranggebiet verkehrliche Nachnutzung der ehemaligen Bahntrasse wird durch die lineare Darstellung als Verkehrsweg in der FNP-Änderung berücksichtigt.

Hinsichtlich des behutsamen Umgangs mit Flächenverbrauch enthält die Begründung zur 4. Änderung des FNP eine ausführliche Darstellung der Situation in der Gemeinde Klipphausen in Bezug auf die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen und die Prüfung von Standortalternativen zur Deckung des in der Gemeinde vorhandenen Entwicklungsbedarfs von gewerblichen Unternehmen.

Für die gewerblichen Bauflächen der 4. Änderung des FNP ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung vorgesehen, um den Hochwasserschutz entlang der Vorflut zu gewährleisten. Die konkrete Lage wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans festgesetzt. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung werden jedoch entsprechende Planungshinweise gegeben.

Alle weiteren Inhalte wurden, sofern sie die Planungsebene des Flächennutzungsplans betrafen, redaktionell berücksichtigt.

### **Feststellungsbeschluss**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen wurde am 01.03.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschlossen.

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

In den gewachsenen Ortslagen sind für gewerbliche Ansiedlungen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale vorhanden. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind im Wesentlichen ausgelastet (vgl. ausführliche Darstellung in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans). Alternativstandorte ohne Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stehen der Gemeinde Klipphausen für den vorhandenen Entwicklungsbedarf nicht zur Verfügung.