

# Gemeinde Klipphausen Flächennutzungsplan, 6. Änderung

**Genehmigungsfassung** vom 27. Juni 2023  
mit redaktionellen Änderungen vom 09. Juli 2024



Planungsträger: Gemeinde Klipphausen  
Talstraße 3  
01665 Klipphausen  
Tel.: 035204 217-0  
www.klipphausen.de



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
www.pb-schubert.de



Projektnummer: F15044

## **Bestandteile**

**Planzeichnung**

**Begründung**

**Umweltbericht**

**Anlage 1:** Archäologische Denkmale (kartografische Übersicht), Stand 17.02.2023

# Gemeinde Klipphausen Flächennutzungsplan, 6. Änderung

## Begründung zur Genehmigungsfassung vom 27.06.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 09. Juli 2024

---

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans .....	4
1.2	Bestehendes Planungsrecht .....	4
1.3	Anlass der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
1.4	Ziel und Zweck der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen .....	12
1.5	Änderungsbereich .....	13
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>13</b>
2.1	Ziele der Raumordnung .....	13
2.2	Regionalplanerische Festlegungen.....	14
2.3	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind .....	15
<b>3.</b>	<b>Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>18</b>
3.1	Gewerbliche Bauflächen (G) .....	18
3.2	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	19
3.3	Flächen für Wald .....	19
3.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>20</b>
5.1	Prüfung der UVP-Pflicht .....	20
5.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	20
5.3	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	20
5.4	Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft .....	22
5.5	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	22
5.6	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr .....	22

## 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 wirksamen 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 01.07.2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen einschließlich dessen 1. Teiländerung, wirksam seit 02.01.2018, 2. Teiländerung, wirksam seit 01.06.2018, 3. Teiländerung, wirksam seit 01.03.2024, 4. Teiländerung, wirksam seit 30.06.2022 und 5. Teiländerung, wirksam seit 30.09.2022.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist der Bereich der vorliegenden 6. Änderung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, die von mehreren Ferngasleitungen gequert wird.

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). Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen erfolgt im Parallelverfahren mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“.

### 1.3 Anlass der 6. 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.

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.

Grundsätzlich besteht eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Klipphausen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2012 bis 2016 wurde eine Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Gemeinde Klipphausen aufgrund der Auslastung in bestehenden Gewerbegebieten nur noch Restflächen anbieten kann.

Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2016 für die damals beabsichtigte Erweiterung der im Gewerbegebiet ansässigen Sächsischen Haustechnik GmbH ein Zielabweichungsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen durchgeführt und die Zielabweichung von der regionalplanerischen Ausweisung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 für eine Fläche von 14,3 ha zugelassen<sup>1</sup>. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen wurde im Ergebnis dieses Zielabweichungsverfahrens eine Erweiterungsfläche von ca. 15 ha in unmittelbarem Anschluss an den Gewerbepark Klipphausen dargestellt.

Aufgrund des bestehenden Anbauverbotes an die Staatsstraße S 177 müssen die neu zu entwickelnden Gewerbeflächen über die vorhandenen Ferngastrassen hinweg an die bestehende innere Erschließung des Gewerbeparks Klipphausen angebunden werden. Eine neue Erschließungsstraße oder Grundstückszufahrten von der S 177 sind unzulässig. Aufgrund dieses erhöhten Erschließungsaufwandes wurde die mit der Zielabweichung vorbereitete Planänderung bisher nicht weiterverfolgt.

Mit dem Inkrafttreten der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 wurde die Vorrangausweisung Landwirtschaft für den gesamten Bereich zwischen bestehendem Gewerbepark, Staatsstraße S 177, Autobahn BAB 4 und Ortslage Sora zurückgenommen, um der Gemeinde Klipphausen an dieser Stelle die Möglichkeit für die Aufstellung kommunaler Bauleitplanungen zu geben.

Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung wurde aktuell bereits im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen überprüft. Mit Stand 31.08.2021 wurde nachgewiesen, dass die ca. 150 ha vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet vollständig ausgelastet sind, da sich auch bisher unbebaute Parzellen als Reservefläche im Eigentum ansässiger Betriebe befinden und nicht für Ansiedlungen Dritter zur Verfügung stehen. Aussagen zur Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet sowie eine gemeindeübergreifende Standortprüfung ergänzen die Bedarfsbegründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und gelten gleichermaßen für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans:

---

<sup>1</sup> Landesdirektion Sachsen, Zulassungsbescheid Zielabweichung vom 01.02.2016

**Gewerbstandorte 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.

**Gewerbstandort 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 <sup>2</sup>	privat		Erweiterungsfläche für Nachfolger der Eickhoff Wind Power GmbH	0 m <sup>2</sup>
2	22.000 m <sup>2</sup>	privat		Erweiterungsfläche für Nachfolger der Eickhoff Wind Power GmbH	0 m <sup>2</sup>
3	16.500 m <sup>2</sup>	privat		Erweiterungsfläche für O-stec GmbH	0 m <sup>2</sup>
4	25.000 m <sup>2</sup>	privat		gekauft und entwickelt von TLC Gebäude und Fertigtechnik GmbH	0 m <sup>2</sup>
5	7.000 m <sup>2</sup>	privat		Erweiterungsfläche thoenes Dichtungstechnik GmbH	0 m <sup>2</sup>
6	5.000 m <sup>2</sup>	privat		Erweiterungsfläche thoenes Dichtungstechnik GmbH	0 m <sup>2</sup>
7	20.000 m <sup>2</sup>	privat		Erweiterungsfläche Freischlader FF Logistic GmbH, 2 neue Hallen bereits in Betrieb	0 m <sup>2</sup>
8	8.000 m <sup>2</sup>	privat		Baugenehmigung für Tankstelle mit Lkw-Stellplätzen liegt vor für HP Fünfte Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	0 m <sup>2</sup>
gesamt	113.500 m <sup>2</sup>				0 m <sup>2</sup>





Abb. 1: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbepark Klipphausen



**Gewerbestandort Munzig, Hauptstraße (siehe Lageplan)**

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

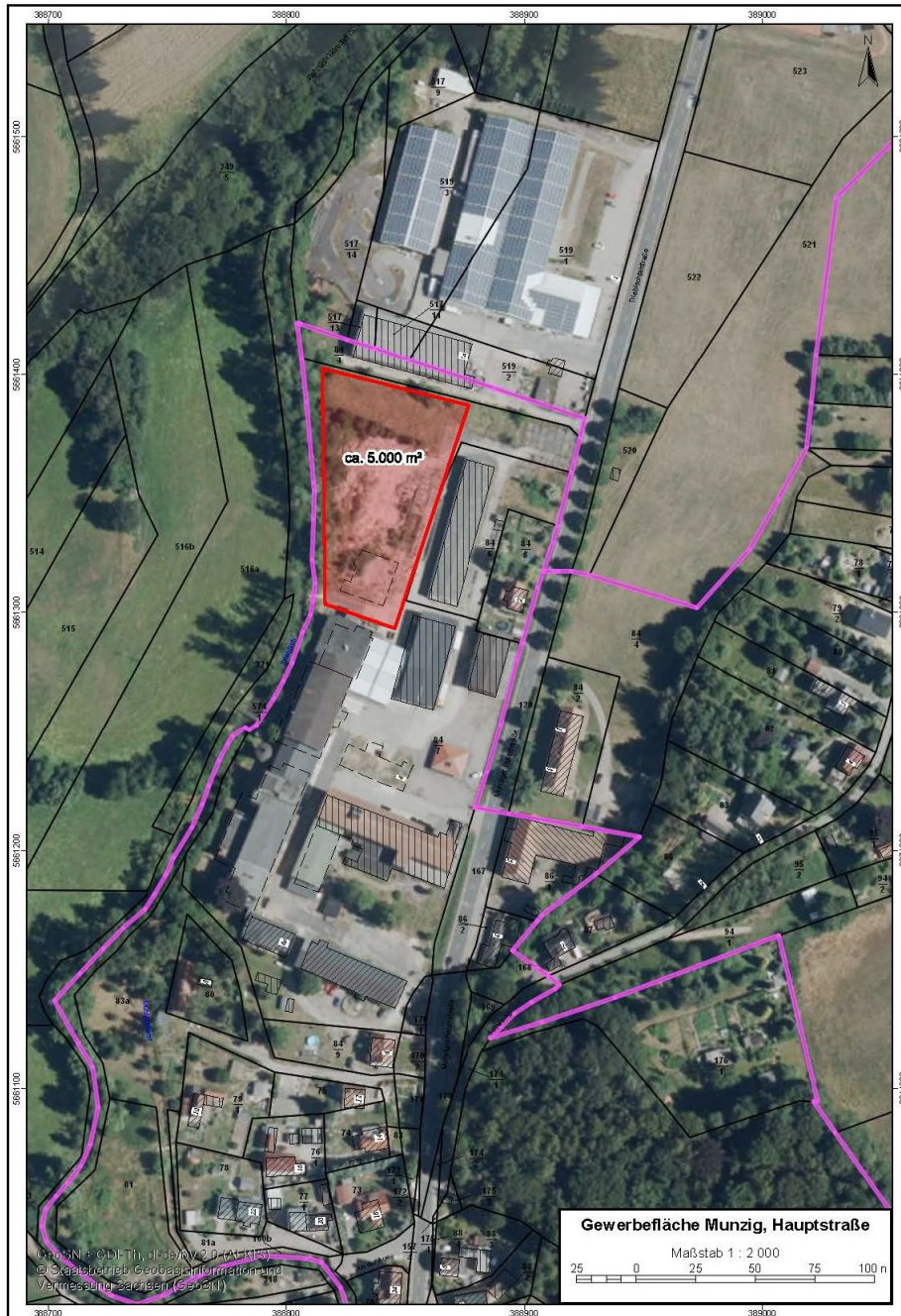


Abb. 2: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbestandort Munzig

**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 <sup>2</sup>	privat	Entwicklung einer Wäschesortieranlage in der Projektierung	0 m <sup>2</sup>
2	12.000 m <sup>2</sup>	privat	Neubau Lagerhalle Fa. Hauptvogel, Baugenehmigung liegt vor	0 m <sup>2</sup>
gesamt	18.000 m <sup>2</sup>			0 m <sup>2</sup>

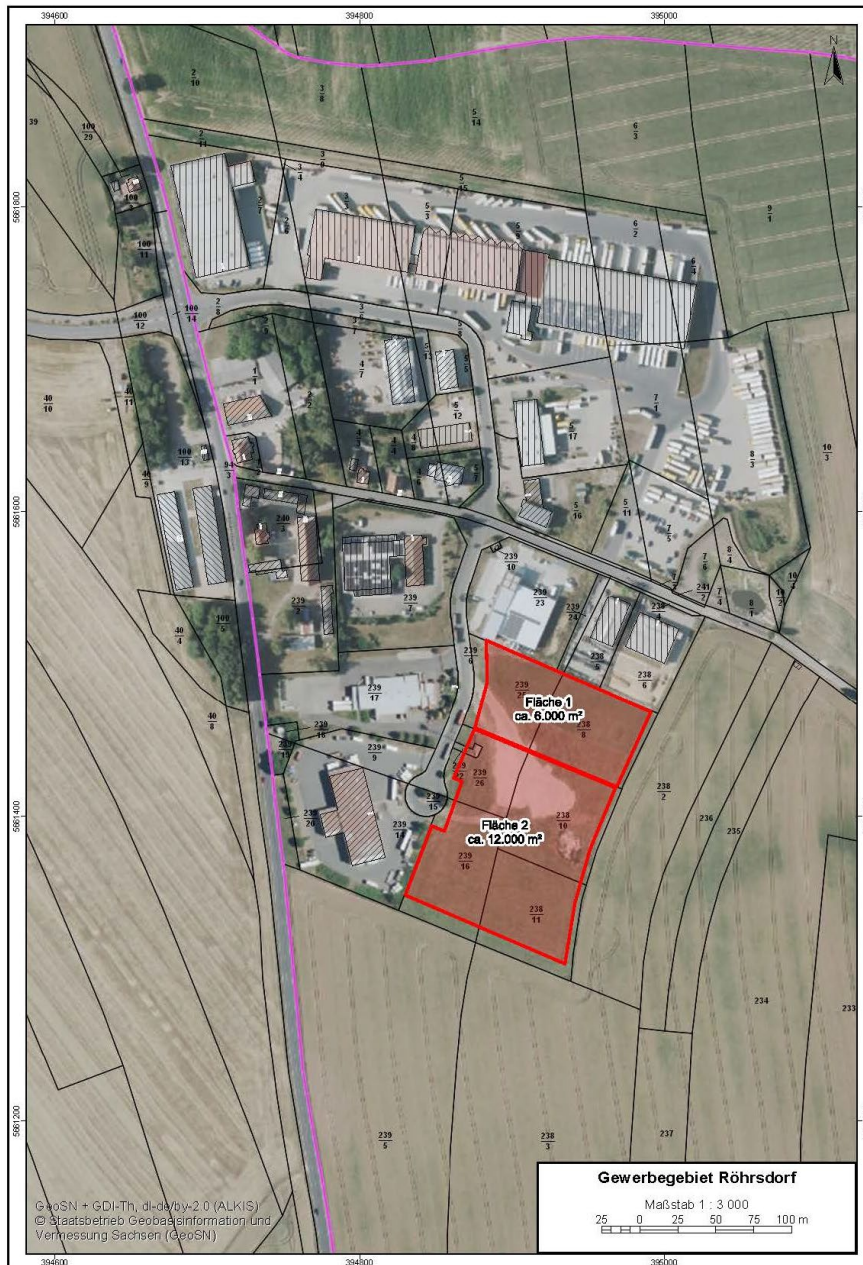


Abb. 3: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbegebiet Röhrsdorf

**Gewerbestandort Roitzschen, Talstraße**

- keine freien Flächen

**Gewerbestandort Sönitz, Militzer 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 <sup>2</sup>	privat	Lager- und Produktionshalle für Tischlerei, Baugenehmigung liegt vor	0 m <sup>2</sup>
2	1.500 m <sup>2</sup>	privat / Gemeinde	Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>
3	2.500 m <sup>2</sup>	privat	Grünanlage, Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>
gesamt	5.000 m <sup>2</sup>			0 m <sup>2</sup>

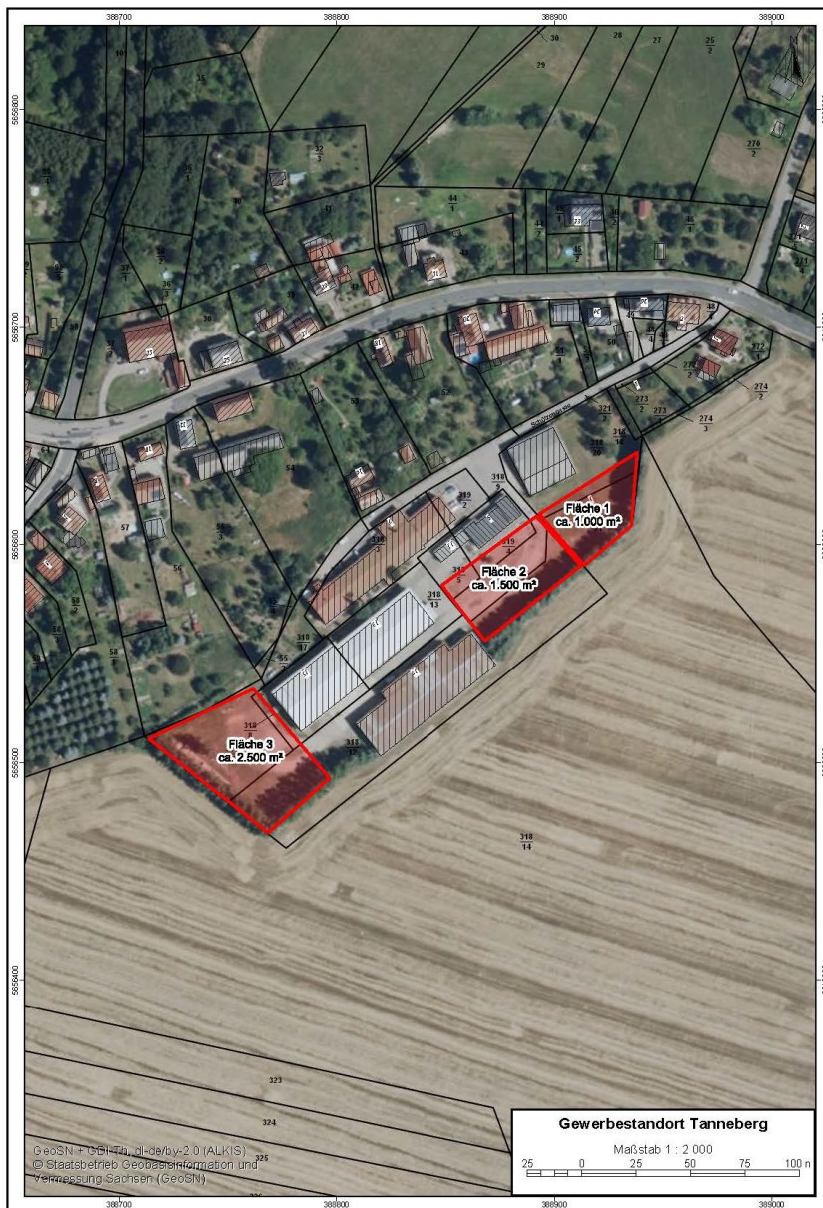


Abb. 4: Prüfung Flächenpotenziale Gewerbeflächen Tanneberg

**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.

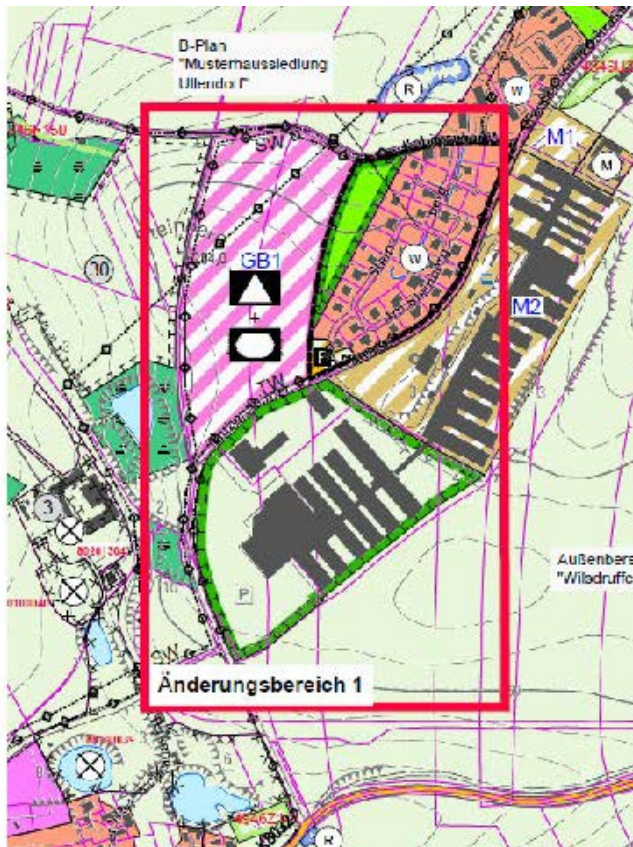


Abb. 5: Auszug 2. Änderung Flächennutzungsplan

### **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 Rothschönberger 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 Gewerbebestandorte) 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, so dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof Ullendorf / Röhrsdorf“ bereits ein erster Schritt in dieser Richtung eingeleitet wurde. Sowohl der Umfang der Bauflächenausweisung am Standort Ullendorf / Röhrsdorf von ca. 2,0 ha als auch die bestehenden Einschränkungen durch schutzbedürftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft, die auf ca. 1/3 der gewerblichen Baufläche nur die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zulassen, sind jedoch nicht geeignet, um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Klipphausen insgesamt zu decken. Neben dem Unternehmen Sächsische Haustechnik GmbH, das seit 2014 die Flächenentwicklung für seine Standorterweiterung am Unternehmenssitz Klipphausen benötigt, gibt es aktuelle umfangreiche weitere Nachfragen sowohl bei der Gemeinde Klipphausen als auch bei der Wirtschaftsförderung des Landkreises Meißen, die weder auf den bestehenden Gewerbeflächen noch am neuen Gewerbebestandort ehemaliger Bahnhof Ullendorf/Röhrsdorf bedient werden können.

Für die Bedienung dieser Nachfragen kommt aus Sicht der Gemeinde Klipphausen nur die Erweiterung des seit den 1990er Jahren etablierten Gewerbe Parks Klipphausen in Betracht, da dieses eine besondere Standortgunst durch die Nähe der Bundesautobahn A 4 aufweist. Der Standort Klipphausen befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Dresden und liegt durch die Autobahnanbindungen logistisch vorteilhaft für alle gewerblichen Nutzungen mit hohem Transportaufkommen. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Klipphausen stellt daher eine sinnvolle Ergänzung dar, da der Standort bereits technisch und verkehrlich erschlossen ist.

#### **1.4 Ziel und Zweck der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen**

Unter angemessener Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange besteht das städtebauliche Ziel der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen darin, im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Eigenentwicklung von ortsansässigen Gewerbebetrieben unter Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere des Gewässerschutzes, zu schaffen.

Aktuell liegen der Gemeinde Klipphausen Anfragen ortsansässiger Unternehmen für Erweiterungsflächen in folgendem Umfang vor:

<b>Branche</b>	<b>Anfrage</b>	<b>Typ</b>	<b>Fläche</b>
Handel (Sanitär-, Heiz-, Klima und Lufttechnik, Güterkraftverkehr)	25.05.21 16.05.23 bestätigt	Erweiterung	12 ha
Anlagenbau (Installation hochreiner Versorgungsanlagen)	08.06.21 28.02.23 bestätigt	Erweiterung	18,2 ha
Hallen für Handel und Dienstleistungsfirmen	31.01.22	Erweiterung	5 ha



Branche	Anfrage	Typ	Fläche
Produktion von Blechteilen	09.07.21	Erweiterung	3 ha
Oberflächenbehandlung	Mündlich am 15.02.22	Standortwechsel und Erweiterung	(3 ha)
Handel- und Dienstleistung für Lebensmittel	Mündlich am 24.09.21	Standortwechsel und Erweiterung	(3 ha)
<b>Gesamtflächenbedarf</b>			<b>38,2 ha + 6 ha</b>

Insbesondere der in Zeile 2 benannte Anlagenhersteller ist wichtiger Zulieferer der Halbleiterindustrie in Dresden und hat unter anderem durch die Ansiedlungen von Bosch und TSMC mit einer erheblichen Nachfrage zu kämpfen. Sollten diese Firmen einen Standortwechsel aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten in Betracht ziehen, hätte dies für die Gemeinde erhebliche Arbeitsplatzverluste und Steuerausfälle zu Folge, was sich letztendlich auch auf die gesamte Region auswirken würde.

### 1.5 Änderungsbereich

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ zwischen vorhandenem Gewerbepark, der Staatsstraße S 177, der Ortslage Sora und der Autobahn A 4 sowie die westlich daran angrenzenden Flächen bis zum Feldweg zwischen Sora und Birkenhain.

## 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.

Aufgrund der flächig im Gemeindegebiet verbreiteten hochwertigen Böden ist deren Inanspruchnahme jedoch unumgänglich, sofern in Zukunft vollständig nicht auf eine gewerbliche Entwicklung verzichtet werden soll. 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 in der Abwägung zum Regionalplan dabei wie folgt 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 eignet sich insbesondere das an den überregional bzw. regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen BAB 4 und S 177 gelegene Gewerbegebiete Klipphausen für eine weitere Entwicklung, da hierdurch das gewerblich bedingte Fahrzeugaufkommen aus den sensiblen Ortslagen ferngehalten werden kann und kürzere Transportwege insgesamt ressourcenschonender sind.

## **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 6. Änderung des Flächennutzungsplans berührt keine in der Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans enthaltenen Festlegungen, jedoch grenzen folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete an:

- Vorranggebiet Landwirtschaft (westlich des Landwirtschaftsweges von Sora zur BAB 4)
- Vorranggebiet Trassenausbau Straßenverkehr (Bundesautobahn BAB 4)
- Vorbehaltsgebiet Schutz des vorhandenen Waldes (Waldfläche südöstlich des Änderungsgebietes)

Mit Urteil vom 11.05.2023 hat das OVG Bautzen (Az. 1 C 72/20) die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 vom 24.06.2019 in der Fassung des Beschlusses der Verbandsversammlung vom 30.06.2020 insoweit für unwirksam erklärt, als Kapitel 5.1.1. der Satzung Vorrang- und Eignungsgebiet für Windenergienutzung ausweist.

Mit den Normenkontrollurteilen des OVG Bautzen vom 23.11.2023 (OVG 1 C 74/21, OVG 1 C 75/21 und OVG 1 C 76/21) wurden die Kapitel 4 – Freiraumentwicklung und 5.2 – Wasserversorgung des Regionalplans 2020 für unwirksam erklärt. Die Urteile sind rechtskräftig.

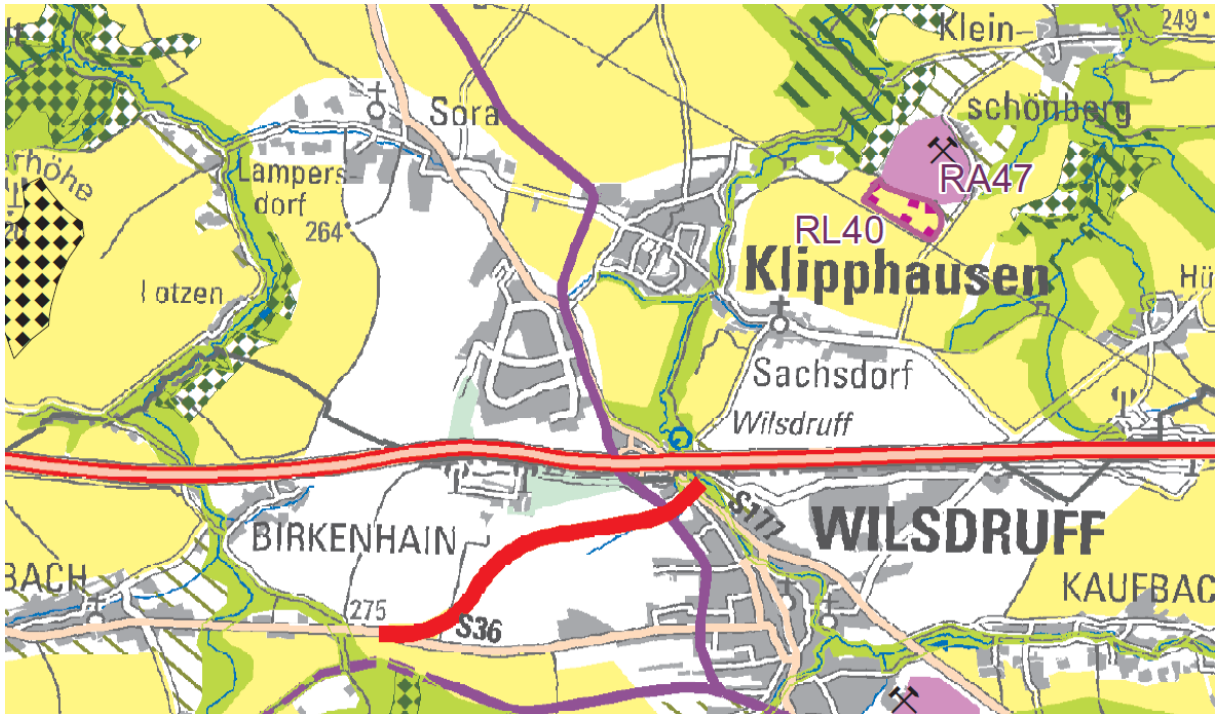


Abb. 6: Auszug Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, Raumnutzungskarte

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

#### Straßenrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Gegenüber der Staatsstraße S 177 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 Straßenbulasträgers, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße 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.

Längs der südlich angrenzenden Bundesautobahn BAB 4 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden (wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.). Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

#### Straßenbauvorhaben

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans grenzt unmittelbar an das Straßenbauvorhaben des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zum Ausbau der S 177 an.

### Leitungstrassen

Durch den Änderungsbereich verlaufen mehrere Ferngasleitungen:

- Ferngasleitung EUGAL Strang 1 DN 1400, mittig im Schutzstreifen von 12,0 m, Netzbetreiber GASCADE
- Ferngasleitung OPAL DN 1400, mittig im Schutzstreifen von 10,0 m, Netzbetreiber OPAL Gastransport GmbH & Co. KG
- LWL Kabel, mittig im Schutzstreifen von 1,0 m, Netzbetreiber WINGAS GmbH
- Ferngasleitung ONTRAS Nr. 09 DN 800, mittig im Schutzstreifen von 10,0 m, Netzbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH
- Ferngasleitung ONTRAS Nr. 209 DN 600, mittig im Schutzstreifen von 8,0 m, Netzbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH
- LWL Kabel, mittig im Schutzstreifen von 1,0 m, Netzbetreiber GasLINE GmbH

Aus der Lage der Leitungen, der Schutzstreifenbreiten sowie den erforderlichen Mindestüberdeckungsmaßen und Mindestabständen für Bauwerke und Bepflanzungen ergeben sich Einschränkungen für die Nutzung der Leitungskorridore.

### Wald

Wald darf entsprechend § 8 Sächsisches Waldgesetz nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

Die an den Änderungsbereich südöstlich angrenzende Waldfläche besitzt folgende Waldfunktionen:

- Lärmschutzfunktion
- Anlagenschutzfunktion.

### Landschaftsplan

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

- Freilegung verrohrter Abschnitte von Fließgewässern
- Anlage von Hecken und Feldgehölzen in der Ackerflur
- Vorrangige Umsetzung erosionsmindernder Maßnahmen
- Erhaltung von Baumreihen am Wirtschaftsweg



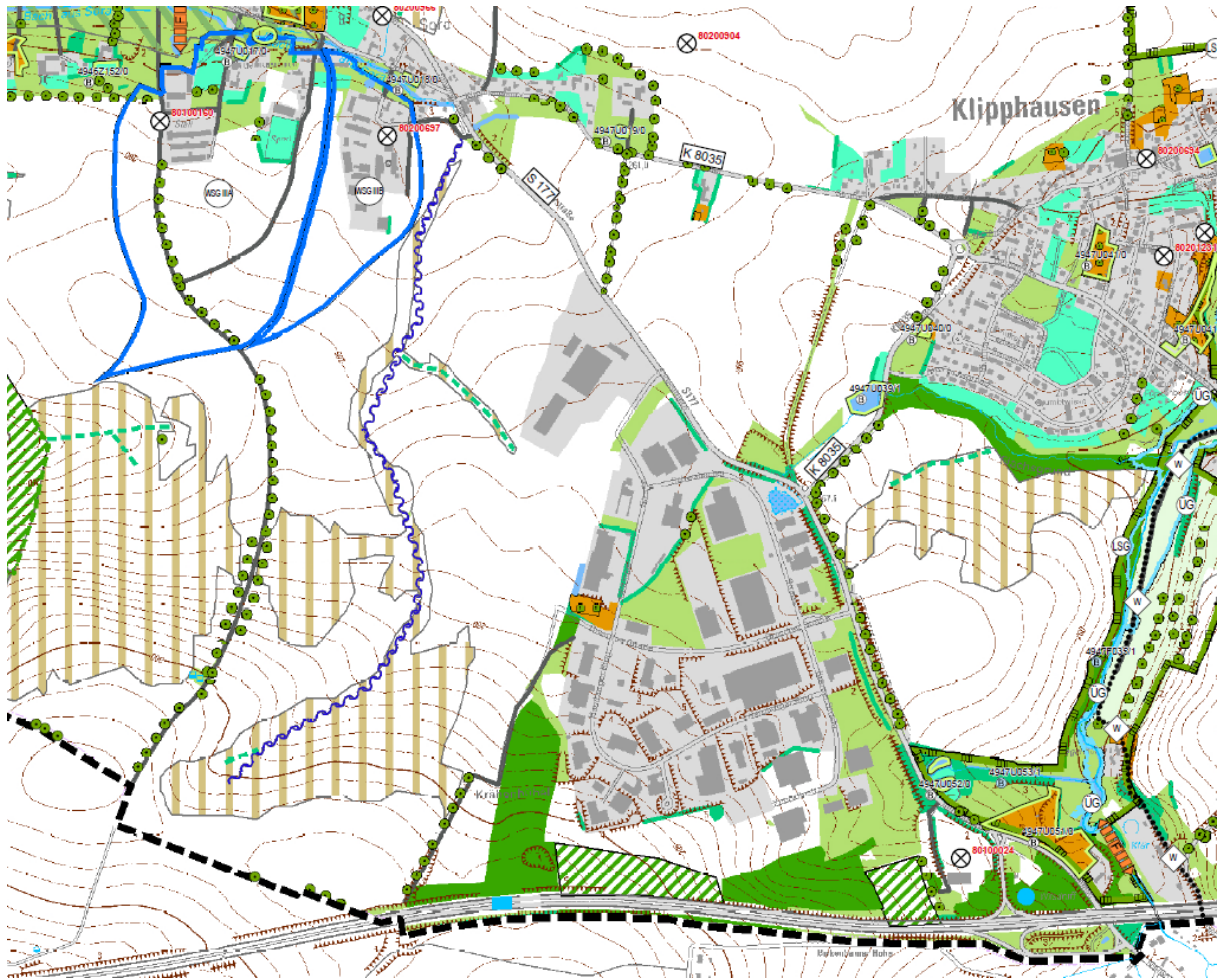


Abb. 7: Auszug Landschaftsplan Gemeinde Klipphausen

Für das Gebiet der Gemeinde Klipphausen sonstige vorliegende Fachplanungen betreffen nicht den Bereich der 6. 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 Feldraine 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 6. Änderung des Flächennutzungsplans Klipphausen / Teilfläche Gewerbepark Klipphausen relevant:

- Erhöhung des Waldanteils in erosionsanfälligen Hanglagen auf historischen Waldstandorten
- Behutsamer Umgang mit weiterem Flächenverbrauch
- dezentraler Hochwasserschutz.

### **3. Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans**

#### **3.1 Gewerbliche Bauflächen (G)**

Inhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen des Gewerbeparks Klipphausen westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, um die planungsrechtliche Sicherung der weiteren wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Klipphausen durch einen Bebauungsplan vorzubereiten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist bereits eine Erweiterungsfläche von ca. 15 ha in unmittelbarem Anschluss an den Gewerbepark Klipphausen dargestellt. Entsprechend dem in Punkt 1.3 erläuterten städtebaulichen Erfordernis für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Erweiterungsfläche auf ca. 35 ha nach Süden vergrößert.

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 festgesetzten Differenzierungen in Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO bzw. Industriegebiete nach § 9 BauNVO, Verkehrs- und Grünflächen werden nicht separat dargestellt, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der beabsichtigten Art der Bodennutzung wiedergibt. Jedoch ist unabhängig von den im nachfolgenden Bebauungsplan detailliert festzusetzenden Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung der nordwestliche, topografisch am niedrigsten gelegene Teil der gewerblichen Baufläche bereits auf FNP-Ebene für eine zentrale Rückhaltung des Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet vorgesehen, um dem Hochwasserschutz der Ortslage Sora gerecht zu werden.

### 3.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aufgrund der nach Norden exponierten Hanglage und der begrenzten hydraulischen Kapazitäten des Soraer Dorfbachs als Vorflut ist es erforderlich, zum Schutz vor Hochwasserereignissen das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser zentral zurückzuhalten. Die hierfür vorgesehene und bereits vordimensionierte Fläche wird in der Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

### 3.3 Flächen für Wald

Der Änderungsbereich grenzt im Südosten an den ca. 6 ha großen Waldbestand am Krähenhübel an, dem die Waldfunktionen Lärmschutzfunktion und Anlagenschutzfunktion zugewiesen sind. Um diese Funktionen vor randlichen Einflüssen durch die von Westen heranrückenden gewerblichen Bauflächen zu schützen, ist der westlich vorgelagerte Waldabstandsbereich bis zum gehölzbestandenen Wirtschaftsweg zum Krähenhübel als Aufforstungsfläche vorgesehen.

Die Aufforstungsfläche befindet sich innerhalb des im Regionalplan 2020 verzeichneten wassererosionsgefährdeten Gebietes und dient durch die geplante Nutzungsextensivierung damit auch der Minimierung bestehender Beeinträchtigungen durch Bodenerosion.

### 3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nordwestlich der geplanten gewerblichen Bauflächen befindlichen Flächen am Ortsrand Sora, die ebenfalls außerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaft liegen, eignen sich als potentielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zur landschaftsbildwirksamen Eingrünung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes mit Sichtschutzfunktion gegenüber der Ortslage Sora. Daneben dienen die hier durchzuführenden Maßnahmen der Retention von Oberflächenwasser.

Eine rechtsverbindliche Zuordnung von Eingriffsflächen zu Ausgleichsflächen erfolgt analog zum wirksamen Flächennutzungsplan allerdings nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, hier wird auf die Steuerung und das Entwicklungsgebot durch die verbindliche Bauleitplanung verwiesen. Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind daher nicht ausschließlich als Kompensationsflächen für Eingriffe durch bauleitplanerische Entwicklungen zu sehen. Vielmehr sind auch sonstige kommunale, verbandsinitiierte, gemeindeübergeordnete oder anderweitige landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen in diesen Bereichen durchführbar.

## 4. Flächenbilanz

Sowohl die als gewerbliche Baufläche auszuweisende Fläche als auch die zum Schutz und zur Stärkung der Funktionen des vorhandenen Waldbestandes am Krähenhübel geplante Aufforstungsfläche und die zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und dem Weg zwischen Sora und Birkenhain gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nr.	geänderte Darstellung	bisherige Darstellung	Flächengröße in ha
1	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	23 ha
2	Fläche für die Abwasserbeseitigung / RRB	Gewerbliche Baufläche	3 ha
3	Aufforstungsfläche	Fläche für die Landwirtschaft	2,5 ha
4	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Fläche für die Landwirtschaft	5 ha

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen erhöht sich der Umfang an gewerblichen Bauflächen westlich des bestehenden Gewerbegebietes Klipphausen damit um ca.

20 ha (von bisher ca. 15 ha auf ca. 35 ha) und im gesamten Gemeindegebiet Klipphausen von bisher ca. 150 ha auf ca. 170 ha.

## **5. Wesentliche Auswirkungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **5.1 Prüfung der UVP-Pflicht**

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (d.h. die nicht als Feriendorf, Campingplatz, Freizeitpark, Parkplatz, Industriezone, Einkaufszentrum unter Nr. 18.1 bis 18.6 der Anlage 1 zum UVPG fallen), für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 10 ha oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine gewerbliche Baufläche G1 in der Größe von insgesamt ca. 35 ha dargestellt. Bei maximaler Ausnutzung der Fläche und der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung würde sich eine zulässige Grundfläche von ca. 28 ha ergeben. Damit werden die Prüf- und Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung überschritten.

Außerdem ist eine Fläche von ca. 2,5 ha als Aufforstungsfläche dargestellt. Erstaufforstungen von 2 ha bis unter 20 ha Wald bedürfen gemäß Anlage 1 Nr. 17.1.3 UVPG einer standortbezogenen Vorprüfung.

***Gemäß § 50 Abs.1 UVPG entfällt jedoch eine nach UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung, wenn für den nachfolgenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.***

### **5.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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.

### **5.3 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.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zur Entwurfsfassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde seitens der Landesdirektion Sachsen, Referat 34 Raumordnung ein Zielkonflikt mit dem Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 festgestellt (Stellungnahme vom 07.02.2023).

Im Ergebnis der Abwägung wurde der zweite Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit einem reduzierten Flächenumfang für die Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen am 26.07.2023 gebilligt und eine erneute Beteiligung durchgeführt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wird die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung vorbereitet, da der gewerblichen Bauflächenausweisung von insgesamt 35 ha gewerblichen Bauflächen ein aktueller Bedarf ortsansässiger Unternehmen von 38 bis 44 ha gegenübersteht.



Trotz der Reduzierung der gewerblichen Bauflächen wurde mit der Stellungnahme der LDS vom 5. September 2023 erneut ein Zielkonflikt zu Ziel 2.2.1.6 des LEP festgestellt.

Auf Basis des § 20 Abs. 4 SächsLPIG stellte die Gemeinde Klipphausen daraufhin mit Schreiben vom 20.09.2023 einen Antrag auf Zielabweichung an das Landratsamt Meißen, entsprechende Unterlagen wurden mit Schreiben vom 17.11.2023 nachgereicht. Hierzu wurde mit Schreiben vom 05. Januar 2024 das Einvernehmen der Landesdirektion Sachsen gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 erteilt. Dabei wurde folgende raumordnerische Bewertung vorgenommen:

*„Von Zielen der Raumordnung kann gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 ROG abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.*

*Für die Beurteilung der Vertretbarkeit der Zielabweichung kommt es darauf an, ob die Planbarkeit unter den raumordnerischen Rahmenbedingungen gegeben wäre. „Die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG ist raumordnerisch vertretbar, soweit das Vorhaben im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung beschritten worden wäre“ (BVerwG, Beschluss vom 12. Juli 2018 – 7 B 15/17 –, Rn 13).*

*Im vorliegenden Fall hätte mit der regionalplanerischen Festlegung „besondere Gemeindefunktion Gewerbe“ für Klipphausen raumordnerische Rahmenbedingungen geschaffen werden können, die eine im Vergleich zur gegenwärtigen Situation dynamischere Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde ermöglichen und die funktionale Arbeitsteilung in der Region planerisch unterstützen würden.*

*Aus Sicht der Raumordnungsbehörde wäre die Festlegung der besondere Gemeinde-funktion Gewerbe im Fall Klipphausens aufgrund der bereits in der Gemeinde ansässigen und regional bedeutsamen Gewerbebetriebe berechtigt gewesen. Dies führt zu der Einschätzung, dass die Planbarkeit des Vorhabens unter den raumordnerischen Rahmenbedingungen gegeben wäre. Die Zielabweichung ist damit vertretbar.*

*Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zu Grunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.*

*Im vorliegenden Fall ist aus Sicht der Raumordnungsbehörde nicht zu erkennen, wie durch die Zulassung einer Abweichung vom Ziel Z 2.2.1.6 LEP im konkreten Einzelfall die Planungskonzeption als Ganzes beeinträchtigt werden könnte. Die Grundzüge der Planung werden durch beantragte Zielabweichung folglich nicht berührt.*

*Insgesamt ergibt die Prüfung deshalb, dass eine Abweichung vom Ziel Z 2.2.1.6 LEP zum einen raumordnerisch vertretbar ist und zum anderen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem § 20 Abs. 4 S. 3 SächsLPIG, demzufolge Abweichungen nach Satz 1 und 2 nur zulässig sind, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind, wird folglich entsprochen.“*

Die Abstimmung mit den benachbarten Städten Nossen und Wilsdruff, sowie Meißen und Dresden fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Von allen vier Städten wurden keine Bedenken, insbesondere bezogen auf die Absichten der Städte Wilsdruff und Nossen zur Entwicklung eigener Gewerbeflächen, geäußert.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten zwischen ROGÄndG und § 20 Abs. 4 SächsLPIG wurde das Verfahren am 6. Februar 2024 ruhend gestellt. Nach erneuter Beschlussfassung durch den Sächsischen Landtag und Inkrafttreten des durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 geänderten § 20 Abs. 4 SächsLPIG wurde das Verfahren wieder aufgenommen und am 24.06.2024 der Antrag auf Einvernehmen der Rechtsaufsichtsbehörde (Rechts- und Kommunalamt des Landkreises Meißen) gestellt.

Dieses Einvernehmen ist Voraussetzung für die Anwendung des § 20 Abs. 4 Satz 2 SächsLPIG: *„Abweichungen durch die Bauleitplanungen sind im Einvernehmen mit der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde zulässig.“*

#### **5.4 Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft**

Durch die Planänderung werden zusätzlich ca. 25,5 ha landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen (ca. 23 ha durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und 2,5 ha durch Aufforstung). Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hingegen ist in Überlagerung mit der Fläche für Landwirtschaft dargestellt, da deren überwiegender Teil für erosionsmindernde Extensivierungsmaßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung genutzt werden sollte und nicht von einer vollständigen Bepflanzung der Flächen ausgegangen wird. Die für Regenrückhaltung vorgesehene Fläche war bisher bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass hierdurch kein zusätzlicher Flächenentzug hervorgerufen wird.

Alle drei den Änderungsbereich bewirtschaftende Landwirtschaftsbetriebe wurden frühzeitig in das Verfahren einbezogen und haben entweder als Eigentümer in einem Optionsvertrag dem Verkauf der Fläche an die Gemeinde zugestimmt bzw. als Bewirtschafter gegenüber der Gemeinde Klipphausen bestätigt, dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht zur Existenzgefährdung der Betriebe führt.

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.

#### **5.5 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Klipphausen verbessert und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze vorbereitet. Derzeit sind im Gewerbepark Klipphausen ca. 3.000 Arbeitsplätze vorhanden. Mit der Erweiterung des Gewerbeparks wird perspektivisch eine Zunahme um weitere 2.000 Arbeitsplätze erwartet.

#### **5.6 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr**

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Anbindungen über die Eickhoffstraße und die Dresdner Straße an die Staatsstraße S 177 sichergestellt.

Das Plangebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger um Aussage zu den verfügbaren Kapazitäten ihrer Anlagen gebeten.

Die das Plangebiet querenden Ferngasleitungen werden entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Netzbetreiber bei der Planaufstellung berücksichtigt.