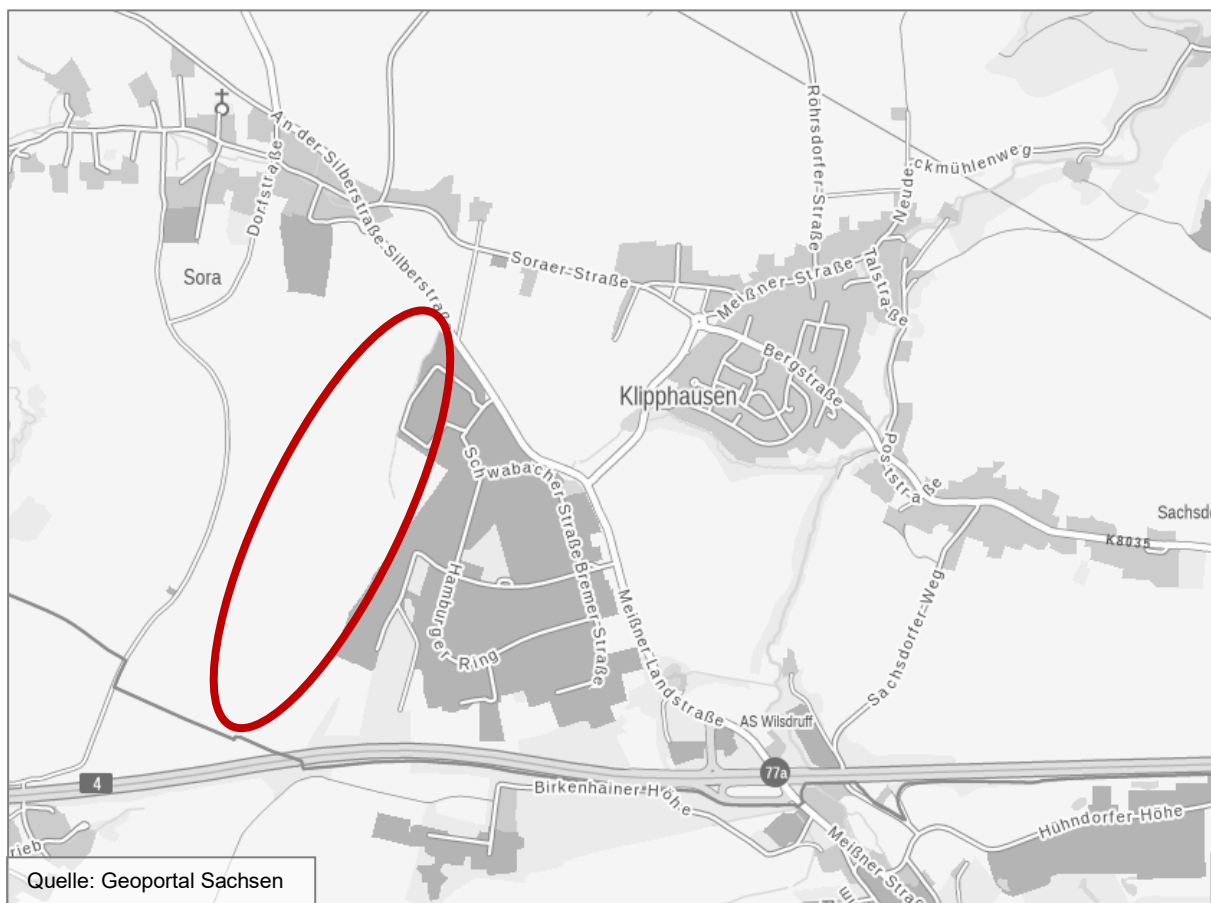


# Gemeinde Klipphausen Bebauungsplan „Gewerbepark Klipphausen“, 5. Änderung

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



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

## 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Klipphausen plant die Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen in westliche Richtung, um der Nachfrage ortsansässiger Unternehmen nach Erweiterungsflächen Rechnung tragen zu können.

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.

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.

Anlass der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Eigenentwicklung von ortsansässigen Gewerbebetrieben unter Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere des Gewässerschutzes.

Aktuell liegen der Gemeinde Klipphausen Anfragen ortsansässiger Unternehmen für Erweiterungsflächen für die Branchen im Umfang von 38 ha vor, z.T. handelt es sich dabei um Zulieferer der Halbleiterindustrie in Dresden, die durch die Ansiedlung von Unternehmen mit einer erheblichen Nachfrage konfrontiert sind.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ dargestellt.

Im Bebauungsplan sind neben der insgesamt ca. 30 ha umfassenden Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Verkehrsflächen zur Erschließung des Erweiterungsbereiches im Umfang von ca. 3 ha und Flächen zur zentralen Rückhaltung des Regenwassers und zur Einordnung eines Schmutzwasserpumpwerks sowie von Löschwassertankern im Umfang von insgesamt ca. 2 ha vorgesehen.

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans liegende 5,0 ha große Waldfläche am Krähenhübel soll erhalten und in westlicher Richtung um ca. 2,1 ha ergänzt werden.

Analog zum grünordnerischen Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ werden die nicht überbaubaren Korridore der durch das Plangebiet verlaufenden Ferngasleitungen als Bestandteil der Vernetzung von Grün- und Pflanzflächen innerhalb des Gewerbeparks genutzt, die außerdem aus einer umlaufenden Randeingrünung, straßenbegleitenden Bepflanzungen und baugrundstücksbezogenen Pflanzgeboten bestehen. Der Umfang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen beträgt ca. 8,3 ha.

Im Mittelpunkt stand dabei die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen der planerischen Neuausweisung, die Benennung möglicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Darstellung der Gründe für die Wahl der Alternative.

Potenziell mögliche Auswirkungen ergeben sich bei der Umsetzung des Bebauungsplans durch:

- anlagebedingte Flächeninanspruchnahme, visuelle Wirkungen der baulichen Anlagen
- Zerschneidung bestehender funktionaler Zusammenhänge
- bauzeitliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme
- bauzeitliche Emissionen
- betriebsbedingte Emissionen u.a. durch Lärm, Staub, Abgase, Licht sowie Bewegungsunruhe.

Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung wurden auch Kumulationseffekte mit den Umweltauswirkungen durch das benachbarte Straßenbauvorhaben „S 177 Meißen – Wilsdruff, Abschnitt 3“ betrachtet. Die Planung zur S 177 sieht gemäß Entwässerungskonzept ebenfalls den Soraer Dorfbach als Vorflut vor. Die Regenwasserabflussmenge der Verkehrsanlage wird sich infolge des Radweganbaus zum Bestand erhöhen. Dadurch kann es zu Kumulationseffekten durch die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in den Soraer Dorfbach hinsichtlich einer Verstärkung der Hochwassergefahr und einer stofflichen Gewässerbelastung kommen. Kumulationen mit weiteren angrenzenden Planungen (z. B. Flurneuordnung Sora, Bebauungsplan „Windpark Baeyerhöhe“) führen nicht zu einer Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Der Beurteilung der Umweltauswirkungen lagen Fachgutachten zu folgenden Themen zugrunde:

- Hydrogeologie
- Schallschutz
- Naturschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, FFH-Vorprüfung für das FFH Gebiet Nr.171 „Triebischtäler“).

Durch die Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen ergeben sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von derzeit als Ackerland genutzten und als Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen im Umfang von ca. 38,0 ha. Neben der Biotopwertminderung sind direkte Auswirkungen durch die Nutzung von Grund und Boden als Siedlungsfläche und den damit verbundenen Flächenentzug zu erwarten.

Die infolge der Überbauung entstehenden lokalen Wärmeinseleffekte, visuellen Störungen des Landschaftsbildes und die Erhöhung der Hochwassergefahr im Starkregenfall können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen minimiert und damit erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild und Menschen vermieden werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen umfassen

- Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung
- Begrenzung der Bodenversiegelung, Dachbegrünung
- Anlage zentrales Regenrückhaltebecken mit Retentionsbodenfilter
- Aufforstung Laubmischwald
- Anpflanzung straßenbegleitender Bäume im Straßenraum
- Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Stellplätzen
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Bezüglich möglicher Kumulationseffekte durch die Einleitung von Niederschlagswasser aus beiden Vorhaben in den Soraer Dorfbach erfolgten im Rahmen der Vorplanung der Erschließung der Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde zum B-Plan und dem Straßenbaulastträger. Der Sachverhalt wurde berücksichtigt, indem die mögliche zusätzlich in den Soraer Dorfbach abzuleitende Wassermenge auf beide Vorhaben aufgeteilt wurde.

Das Vorhaben führt außerdem potenziell zur Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge für die örtliche Fauna, die sich an der aktuell vorhandenen Gewerbegebietseingrünung als Leitstruktur orientiert. Mit der räumlichen Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes und der Schaffung einer neuen Randeingrünung entlang der zukünftigen Außengrenze des Gewerbeparks und werden erhebliche Auswirkungen aber vermieden.

Bauzeitlich sind bei der Umsetzung der Vorhaben artenschutzrechtliche und bodenschützende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen zu beachten.

Der Betrieb des Industrie- bzw. Gewerbegebietes ist grundsätzlich mit Emissionen verbunden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung in Gewerbe- bzw. Industriegebiete und die festgesetzten Regelungen

- zur Lärmkontingentierung,
- zum Ausschluss von Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung unterliegen,
- zur zentralen Vorreinigung des abzuleitenden Niederschlagswassers und
- zur Randeingrünung des Gewerbeparks, bezogen auf die Sichtschuttfunktion für das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Maßnahmen zur Minimierung der Lichtemissionen, bezogen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

dienen dazu, dass mit der Umsetzung der Vorhaben die Erheblichkeitsschwelle für die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser und Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit durch Emissionen nicht überschritten wird. Durch die vorgeschriebene Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung regenerativer Energien werden zudem Treibhausgasemissionen verringert. Weitere konkrete Festlegungen erfolgen erst im Rahmen der Einzelanlagengenehmigung.

Für die nicht vermeidbaren erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden aufgrund der dauerhaften Flächeninanspruchnahme sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Eingriffskompensation dienen folgende Maßnahmen:

- Aufforstung eines naturnahen Laubmischwaldes, Gesamtfläche ca. 2,1 ha
- Extensive Begrünung im Bereich der Gasleitungstrassen, Gesamtfläche ca. 4,73 ha
- Extensive Begrünung am Rand des Gewerbegebietes, Gesamtfläche ca. 2,78 ha
- Entwicklung einer Laubgehölzhecke mit Leitfunktion, Gesamtfläche ca. 0,12 ha
- Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen im Straßenraum, insgesamt 1.260 m
- Baugebietseingrünung, Gesamtfläche ca. 0,79 ha.

Da die zu erwartenden Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Gewerbeparks ausgeglichen werden können, da diese eine funktionsbezogene Kompensation erfordern bzw. artenschutzrechtlich begründet sind, werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchgeführt:

- Pflanzung von Hecken, Gesamtfläche ca. 0,62 ha
- Maßnahmen zur Erhöhung der Brutpaardichte und des Bruterfolges der Feldlerche außerhalb des Plangebietes, Gesamtfläche ca. 5 ha
- Rückbau Kläranlage Robschütz und Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes, Gesamtfläche ca. 0,12 ha
- Entsiegelung Nutriaanlage Röhrsdorf, Gesamtfläche ca. 0,03 ha

Darüber hinaus wird die Ökokontomaßnahme „Abriss und Entsiegelung Stallanlage Bertelsdorf (Landkreis Mittelsachsen)“ im Umfang von 288.480 Werteinheiten anteilig zur Kompensation herangezogen, weil innerhalb des Gemeindegebietes keine Flächen für weitere Entsiegelungsmaßnahmen verfügbar sind. Die Ökokontomaßnahme ist bereits umgesetzt und befindet sich im gleichen Naturraum wie die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Klipphausen“. Die Gemeinde Klipphausen hat 288.480 Werteinheiten aus der Ökokontomaßnahme zu ihren Gunsten vertraglich gesichert.

Die im Kompensationskonzept zum Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen sind geeignet, die ermittelten erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden zu kompensieren. Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche wird nur eine Eingriffsminimierung erreicht, dieser Sachverhalt muss daher in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt werden.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dienen. Die Maßnahmen sind als Festsetzung im Bebauungsplan verankert bzw. werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über städtebauliche Verträge oder Umsetzung auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gesichert.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt der Gehölzbestände an der südlichen Plangebietsgrenze und der ehemaligen Silberstraße
- Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten

#### Kompensationsmaßnahmen:

- Anbringung von Nistkästen für Meisen und Stare
- Pflanzung von Hecken
- Maßnahmen zur Erhöhung der Brutpaardichte und des Bruterfolges der Feldlerche außerhalb des Plangebietes
- Schaffung von begrünten Achsen durch die Gewerbegebietsflächen

Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Fall der Anwendung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmeregelung für eine bauliche Anlage bis 380 m Höhe ü. NHN infolge visueller Wirkungen zu erwarten. Da der tatsächliche Umfang der zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vom konkreten Ausnahmefall (insbesondere der tatsächlichen Überschreitung der allgemein zulässigen Bauhöhe) abhängig ist, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass der zusätzlich erforderliche Ausgleich als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherrn zu ermitteln und zu erbringen ist.

Beurteilt wurde darüber hinaus die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels. Neben den bereits bei der Standortwahl berücksichtigten Grundsätzen einer klimagerechten Planung (keine Beanspruchung von Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanten Funktionen, keine Beanspruchung von hochwassergefährdeten Gebieten oder Flächen mit Retentionsfunktion, Erweiterung am bestehenden Standort verhindert Flächenneuanspruchnahme von unverbauten, nicht zersiedelten bzw. nicht zerschnittenen Flächen, Verkürzung von Transportwegen durch die unmittelbare Anbindung über die Autobahn BAB 4 und die Staatsstraße S 177 sowie Synergieeffekte innerhalb des Gewerbeparks durch die Möglichkeit der Erweiterung hier bereits ansässiger Unternehmen bzw. die Ansiedlung von Zulieferbetrieben) sieht der Bebauungsplan hierfür bereits folgende konkrete Maßnahmen vor:

- Mit der Auswahl kleinerer Pflanzqualitäten bei der Umsetzung der Pflanzgebote werden die Anwuchschancen verbessert und damit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen.
- Mit der Festsetzung von zentralen und dezentralen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung einschließlich Dachbegrünung wird ein ungedrosselter Niederschlagswasserabfluss im Starkregenfall vermieden.
- Zur nachhaltigen Nutzung der Ressource Wasser wird außerdem der Einbau von Zisternen auf den Baugrundstücken empfohlen.
- Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in offenen Mulden gesammelt und abgeleitet werden.
- Der durch den Klimawandel zu erwartenden Temperaturerhöhung soll lokal durch die festgesetzten Pflanzgebote entgegengewirkt werden, da diese eine Verdunstungskühle erzeugen. Damit wird ein Beitrag zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gewerbeparks geleistet.

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung**

Der Gemeinderat Klipphausen hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen, 5. Änderung“ beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage des Vorentwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ vom 08. Juli 2022 bis 08. August 2022 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vor allem auf die Auswirkungen durch Gewerbe- und zunehmenden Verkehrslärm auf die Anwohner, negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie des ländlichen Charakters mit landschaftlicher Vielfalt, Artenreichtum und Wildwechsel infolge der Überbauung hingewiesen. Aufgrund dieser Sachverhalte wird die Planung seitens der Einwender abgelehnt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. Juli 2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ unterrichtet und aufgefordert, zur Planänderung Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB wurden Bedenken aus agrarstruktureller Sicht wegen des Entzugs von 67,5 ha Ackerland geäußert. Aus Sicht der Raumordnung übersteigt der Umfang der Bauflächenentwicklung den der Gemeinde Klipphausen zustehenden Umfang für die Deckung des Eigenbedarfs. Daher wurde empfohlen, den Bebauungsplan auf den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereich zu beschränken oder alternativ ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wurde empfohlen, die Flächen innerhalb der Bauvorbehaltszone an der BAB 4 (100 m-Linie) aus der 5. Änderung des Bebauungsplans komplett herauszunehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wurde auch um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Die hierzu abgegebenen Hinweise umfassen folgende Sachverhalte:

- Trinkwasserfassung Sora
- Soraer Dorfbach
- wild abfließendes Wasser
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:
- Faunistische Erfassungen
- FFH-Gebiet:
- Immissionsschutz (Forderung einer detaillierten Schallimmissionsprognose)
- Bodenschutz
- Geologie / Hydrogeologie

Hinweise gegeben wurden bezüglich nachfolgender Wasserrechtsverfahren, des angrenzenden Straßenbauvorhabens S 177, der Mediierschließung und des Leitungsbestandes, insbesondere der Ferngastrassen, zum Waldbestand, zur ÖPNV-Anbindung, zum Altbergbau, zur Geologie, zur Lage im Bau-schutzbereich des Flughafens Dresden sowie zum angrenzenden Flurneuerungsverfahren.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung reduziert und ein umfangreiches Kompensationskonzept entwickelt. Basierend auf der Vorplanung zur Medien- und Verkehrserschließung wurden notwendige Erschließungsflächen festgesetzt.

### 3.2 Entwurfsbeteiligung

Der **Entwurf** der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wurde mit Beschluss vom 10. Oktober 2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 09. November 2023 bis einschließlich 08. Dezember 2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 01. November 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt (Frist bis 08. Dezember 2023).

#### **Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung**

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wurde in erster Linie erneut Bedenken wegen des hohen Flächenverbrauchs und des Verstoßes gegen Ziele der Raumordnung geäußert, da der Umfang der Ausweisung den Eigenbedarf übersteigt.

Daneben gab es Zweifel an der Verfügbarkeit für Kompensationsflächen und Kritik wegen fehlender Wasserrückhaltungsmaßnahmen, fehlender Eingrünung, der fehlenden Renaturierung des Sorabachs sowie an der getroffenen Höhenfestsetzung.

Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wurde gefordert, die Flächen innerhalb der Bauverbotszone an der BAB 4 (40 m-Linie) nicht als gewerbliche Baufläche festzusetzen.

Die zum Vorentwurf gegebenen weiteren fachlichen Hinweise wurden teilweise erneut gegeben.

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

Auf Basis des § 20 Abs. 4 SächsLPlIG stellte die Gemeinde Klipphausen mit Schreiben vom 20.09.2023 Antrag auf Zielabweichung. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurden entsprechende Unterlagen mit Schreiben vom 17.11.2023 nachgereicht. Das Einvernehmen der Landesdirektion Sachsen gemäß §20 Abs. 4 Satz 1 erging mit Schreiben vom 05. Januar 2024.

Aufgrund von Rechtsunsicherheiten zwischen ROGÄndG und § 20 Abs. 4 SächsLPlIG wurde das Verfahren am 6. Februar 2024 ruhend gestellt. Nach erneuter Beschlussfassung durch den Sächsischen Landtag und Inkrafttreten des § 20 (4) SächsLPlIG wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Durch die Klärung der Zuständigkeiten nach § 20 Abs. 4 Satz 2 nebst Begründung des Gesetzestextes wurde das Zielabweichungsverfahren in eigener Zuständigkeit der Gemeinde Klipphausen mit Einvernehmen der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Meißen abgeschlossen. Mit Schreiben vom 22.08.2024 wurde das Einvernehmen durch das Rechts- und Kommunalamt des Landkreises Meißen erteilt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 01. Oktober 2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen und das Ergebnis den Einwendern am 02. Oktober 2024 mitgeteilt.

Es ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 25. September 2023.

#### **Satzungsbeschluss**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wurde am 01. Oktober 2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen als Satzung beschlossen.

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

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl darzulegen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, Nr. 2 d BauGB). Demnach sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes zu erörtern. Grundlage der 5. des Bebauungsplanes „Gewerbepark Klipphausen“ bildet der Aufstellungsbeschluss mit dem darin genannten Planungsziel.

Hinsichtlich des behutsamen Umgangs mit Flächenverbrauch enthält die Begründung zum Bebauungsplan 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.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ kommen unter Berücksichtigung der Planungsziele lediglich folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten in Betracht:

1. Lage und Dimensionierung der Baugebiete und Verkehrsflächen
2. Maß der baulichen Nutzung (GRZ, BMZ, Höhe baulicher Anlagen)
3. Dimensionierung der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zu 1.:

Die Gemeinde Klipphausen hat die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes bereits deutlich gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans reduziert, hält aber aufgrund der hohen Nachfrage an der Planung fest, was mit Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 05.01.2024 im Rahmen der Zielabweichung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen als raumordnerisch vertretbar eingeschätzt wurde. Mit Schreiben vom 22.08.2024 wurde das Einvernehmen durch das Rechts- und Kommunalamt des Landkreises Meißen erteilt.

Im Rahmen der Abwägung wird unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen wären, aufgrund des Standortvorteils an der BAB 4 und der S 177 der geplanten Erweiterung westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebietes Klipphausen der Vorzug gegeben. Mit der Rücknahme der Vorrangausweisung für Landwirtschaft hat bereits auf regionalplanerischer Ebene eine Abwägung zum Sachverhalt Ernährungssicherung stattgefunden. Die als Vorbehaltsgebiet Schutz vorhandener Wald festgelegte Fläche ist im B-Plan als Waldfläche festgesetzt. Der regionale Planungsverband hat in seiner Stellungnahme vom 19.07.2022 mitgeteilt, dass kein Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen besteht.

Die 40 m-Anbauverbotszone an der BAB 4 wird lediglich zur Eingrünung des Gewerbegebietes genutzt und ist als öffentliche Grünfläche/Maßnahmefläche M3 bzw. als nicht überbaubarer Teil des Baugrundstücks GI4 mit Pflanzgebot pfg 5d festgesetzt. Damit ist die Errichtung von baulichen Anlagen hier unabhängig von den Regelungen des § 9 FStrG unzulässig. Eine Rücknahme der Geltungsbereichsgrenze würde dazu führen, dass eine ca. 25 bis 30 m breite Restfläche zwischen dem an der Autobahn vorhandenen Gehölzbestand und dem Baugebiet GI4 verbleibt, die sich nicht mehr sinnvoll als Ackerfläche bewirtschaften ließe. Mit der Überplanung als Eingrünung des Gewerbegebietes regelt die Gemeinde Klipphausen die künftige Nutzung eindeutig und schließt auch eine „schleichende“ Mitinanspruchnahme der zum gleichen Grundstück gehörenden südlichen Teilfläche des GI4 durch bauliche Nutzungen aus. Der Sachverhalt würde daneben auch alle anderen direkt zur Autobahn benachbarten Baugrundstücke im bestehenden Gewerbepark betreffen.

Die Lage der Verkehrsflächen ergibt sich einerseits aus der Lage der Ferngasleitungstrassen und den damit verbundenen Restriktionen, andererseits aus der Notwendigkeit, die Erweiterung aus dem bestehenden Gewerbegebiet ohne neue Anbindung an die Staatsstraße S 177 zu erschließen. Die



festgesetzte Verkehrsführung stellt den Mindestumfang dar, um die Bauflächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans zu erschließen. Auf zusätzliche Verkehrsflächen kann zugunsten der Minimierung der Bodenversiegelung verzichtet werden, da die so bereitzustellenden Baugrundstücke unterschiedlicher Größe der vorhandenen Nachfrage entsprechen.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt die Möglichkeit der Anlage straßenbegleitender Entwässerungsmulden. Eine Reduzierung hätte daher negative Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept, außerdem verbleiben mit diesen Entwässerungsmulden unversiegelte, begrünte Saumstrukturen, auf denen die Funktionen des Naturhaushalts auch innerhalb des Gewerbeparks zumindest eingeschränkt erhalten bleiben. Ein größerer Regelquerschnitt der Verkehrsflächen wird für den zu erwartenden Verkehr nicht benötigt.

Zu 2.:

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete berücksichtigt die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Ein hinter diesen Orientierungswerten zurückbleibendes Maß der baulichen Nutzung würde dazu führen, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet weitere Gewerbeflächenausweisungen vorgenommen werden müssten, um den im Rahmen der Eigenentwicklung bestehenden Bedarf zu decken. Eine Überschreitung der Orientierungswerte hätte zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild, den Verlust der Bodenfunktionen, den Umgang mit Regenwasser und klimatische Veränderungen und damit auf gesunde Arbeitsbedingungen innerhalb des Gewerbegebietes selbst.

Die Ausnahme von der Höhenbeschränkung beschränkt sich nicht auf Nebenanlagen. Allerdings kann die Lage im Angebotsbebauungsplan nicht vorherbestimmt werden, da sie sich ausschließlich aus technologischen Anforderungen ergibt. Gleichzeitig will die Gemeinde Klipphausen verhindern, dass bei allgemeiner Zulässigkeit der Bauhöhe von 73 m auf einem Teil des Gewerbegebietes diese mit Bürohochhäusern o.ä. genutzt wird.

In der Begründung zum B-Plan wurde klargestellt, dass eine derartige Baukörperhöhe nur aus konkreten vorhabenbedingten Technologieanforderungen umgesetzt werden darf, d.h. z.B. kein Bürohochhaus möglich ist.

Das Kompensationskonzept des Bebauungsplans beinhaltet einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind. Bei Anwendung des Ausnahmetatbestands ist jedoch zusätzlich von einer Landschaftsbildbeeinträchtigung auszugehen, die von den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten ist. Daher ist der zusätzlich erforderliche Ausgleich als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme genehmigung durch den Bauherrn zu erbringen. Die Naturschutzausgleichsverordnung sieht hier, sofern keine Flächen für Maßnahmen zur Verfügung stehen, die Zahlung einer Ausgleichsabgabe an den Naturschutzfonds der Sächsischen Landesstiftung vor, die für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege, möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff, verwendet werden muss. Da eine Ausgleichsabgabe letztendlich immer möglich ist, kann die Festsetzung bei Vorliegen der im B-Plan festgesetzten bestimmten Umstände gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch vollzogen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Ausnahme nur einzelfallbezogen erteilt werden kann, wird das Verschieben auf die Vollzugsebene als vertretbar erachtet.

Der Sachverhalt wurde im Vorfeld mit dem Kreisentwicklungsamt des Landkreises Meißen in der vorliegenden Fassung als genehmigungsfähig abgestimmt.

Zu 3.

Die Lage und Dimensionierung der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen entspricht der vorliegenden Erschließungsplanung. Bei einer Reduzierung wäre die ausreichende Erschließung der Erweiterungsfläche des Gewerbeparks nicht sichergestellt. Zusätzliche Flächen werden nicht benötigt und würden dem Planungsziel, der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs, entgegenstehen.