

Gemeinde Klipphausen Flächennutzungsplan, 6. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a 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

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 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen ist, 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 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.

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

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

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.

Als wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung sind zu nennen:

- Durch die Bauflächendarstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden unter Beachtung der in der nachgeordneten Planung (Bebauungsplan) festzusetzenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Umweltschutzgüter sowie der Erhaltungsziele der Natura 2000 - Gebiete zu erwarten sein.
- Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nur generalisiert und überschlägig abgehandelt werden. Durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und von Aufforstungsflächen sind schutzgutübergreifend maßgeblich positive Umweltauswirkungen zu erwarten. Derartige im wirksamen Flächennutzungsplan sowie in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klipphausen dargestellten Maßnahmenflächen stellen ein ausreichend großes Potenzial an Kompensationsflächen für die mit der Bauflächenentwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.
- Kumulationseffekte bezüglich der Problematik des konzentrierten Anfalls von abfließendem Niederschlagswassers (Erhöhung Hochwassergefahr), von Stoffeinträgen in Oberflächengewässer und

Lärmimmissionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen.

- Standortalternativen und die Nachnutzung von Brachflächen im Gemeindegebiet wurden geprüft, jedoch ermöglichen diese nicht den ansässigen Firmen Entwicklungsperspektiven am Standort. Andere potenzielle Erweiterungsflächen, z. B. im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete weisen gleichfalls Konfliktpotenziale mit schutzbedürftigen Nutzungen auf und führen zum Verlust von Landwirtschaftsflächen, so dass diese im Grunde mit ähnlichen Umweltauswirkungen verbunden wären.
- Die Überwachung der Umweltauswirkungen der FNP-Darstellungen erfolgt in der Regel auf Fachgutachten gestützt auf Basis der Festsetzungen der nachfolgenden Planungsphase.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Der **Vorentwurf** der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss vom 21.06.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt. Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage des Vorentwurfs zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde 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 6. 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 der Behörden und TÖB wurden Bedenken aus Sicht der Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft geäußert. Hinweise gegeben wurden bezüglich der Medienerschließung und des Leitungsbestandes, insbesondere der Ferngastrassen, zur ÖPNV-Anbindung, zum Altbergbau, zur Geologie, zur Lage im Bauschutzbereich des Flughafens Dresden sowie zum angrenzenden Flurneuordnungsverfahren.

3.2 Entwurfsbeteiligung

Der **Entwurf** der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss vom 17. Januar 2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 09. März 2023 bis einschließlich 11. April 2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 01. Februar 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in erster Linie Bedenken wegen des hohen Flächenverbrauchs und des Verstoßes gegen Ziele der Raumordnung geäußert, da der Umfang der Ausweisung den Eigenbedarf übersteigt.

Daneben gab es Forderungen zum Umgang mit dem verrohrten Soraer Dorfbach aus wasserrechtlicher Sicht und den Verweis auf die benachbart angrenzende Straßenausbauplanung der Staatsstraße S 177.

Die zum Vorentwurf gegebenen weiteren fachlichen Hinweise bezüglich der Medienschließung und des Leitungsbestandes, insbesondere der Ferngastrassen, zur ÖPNV-Anbindung, zum Altbergbau, zur Geologie, zur Lage im Bauschutzbereich des Flughafens Dresden sowie zum angrenzenden Flurneueordnungsverfahren wurden erneut gegeben.

Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligung:

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 25. Juli 2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen und das Ergebnis den Einwendern am 01. August 2023 mitgeteilt.

Auf der Grundlage der Abwägungsergebnisse ergaben sich Planänderungen, die eine Überarbeitung des Planentwurfs und eine erneute Beteiligung erforderlich machten.

Die Änderung gegenüber der Entwurfsfassung vom 06.12.2022 umfassten:

- die Reduzierung der geplanten gewerblichen Baufläche G1 im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Klipphausen,
- die Aufnahme einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nördlich der gewerblichen Baufläche G1,
- die Reduzierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen Sora, der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und der gewerblichen Bauflächen G1 und
- die nachrichtliche Übernahme des verrohrten Gewässerverlaufs des Sorabachs aus dem Geoportal Sachsen.

Zudem erfolgte eine Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichtes.

3.3 Erneute Entwurfsbeteiligung

Der geänderte **Entwurf** der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss vom 25. Juli 2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 09. August 2023 bis einschließlich 08. September 2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 01. August 2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Ergebnisse der erneuten Entwurfsbeteiligung:

Die Reduzierung der gewerblichen Baufläche wurde begrüßt. Dennoch wird ein Verfahren auf Zielabweichung als erforderlich angesehen.

Bedenken wurden jedoch nach wie vor gegen die Überbauung hochwertiger Ackerflächen und deren Auswirkungen auf die Flächensparziele, die Landwirtschaft und die Ernährungssicherheit vorgebracht, auch unter dem Gesichtspunkt des Rückzugs der Firma Eickhoff. Kritisiert wurde, dass brachliegende Gewerbeflächen wie z.B. in Taubenheim nicht nachgenutzt werden. Zusätzliche Arbeitsplätze ergeben neuen Wohnraumbedarf, für den weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Verwiesen wurde seitens der Öffentlichkeit nochmals auf die Problematik von Lärm und Lichtverschmutzung und die schadloسة Abführung des Niederschlagswassers. Der verrohrte Sora-Bach sollte renaturiert, weitere Ausgleichsmaßnahmen und eine maximal zulässige Gebäudehöhe bereits im FNP festgelegt werden. Aufgrund dieser Sachverhalte wurde die Planung seitens der Einwender abgelehnt.

Umgang mit den Ergebnissen der erneuten Entwurfsbeteiligung:

Voraussetzung für den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss der 6. Änderung des FNP ist der Abschluss des Zielabweichungsverfahrens.

Auf Basis des § 20 Abs. 4 SächsLPlG stellte die Gemeinde Klipphausen daher 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 SächsLPlG wurde das Verfahren am 6. Februar 2024 ruhend gestellt. Nach erneuter Beschlussfassung durch den Sächsischen Landtag und Inkrafttreten des § 20 (4) SächsLPlG 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.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 03. September 2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen und das Ergebnis den Einwendern am 04. September 2024 mitgeteilt.

Es ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 27. Juni 2023.

Feststellungsbeschluss

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klipphausen wurde am 03. September 2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschlossen.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind“. Grundlage der Alternativenprüfung für die Bauflächen war die Bedarfsermittlung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans, auf der der Umfang der Bauflächenausweisungen beruht. Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen beträgt aktuell insgesamt ca. 38 ha.

Das gesamte Gemeindegebiet wurde detailliert einer Standortprüfung für die Erweiterung von gewerblichen Bauflächen unterzogen. 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. Der mögliche Rückbau in Taubenheim bezieht sich nur auf die ehemalige Möbelwelt Zick mit den dazugehörigen Parkplätzen. Da die Gemeinde aktuell keinen Zugriff auf diese Fläche hat, wurden die Eigentümer mit Schreiben vom 15.12.2022 bezüglich eines Flächenankaufs durch die Gemeinde Klipphausen angefragt. Der Eigentümer hat auf diese Abfrage nicht geantwortet.

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 Rothschnöberger Straße, Munzig Hauptstraße; Roitzschen Talstraße, Riemsdorf Ullendorfer Straße) sind als Ausweichstandorte nicht geeignet, da diese nahezu vollständig ausgelastet sind. 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, 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 Gewerbestandort 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.

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen erhöht sich der Umfang an gewerblichen Bauflächen westlich des bestehenden Gewerbegebietes Klipphausen von bisher ca. 15 ha auf ca. 35 ha um ca. 20 ha und deckt damit nur knapp den Eigenbedarf ab, zumal innerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen auch Flächen für Verkehrsanlagen sowie zur Ver- und Entsorgung und Durchgrünung der Erweiterung des Gewerbe Parks benötigt werden. Eine weitere Reduzierung bzw. ein Verzicht auf die Erweiterung des Gewerbe Parks Klipphausen würde den o.g. Erfordernissen nicht gerecht werden.

Eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zwingend und wurde auch an keiner anderen Stelle im wirksamen Flächennutzungsplan vorgenommen. Insbesondere aufgrund der Hanglage soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Klipphausen erst mit baufeldspezifischen Bezugspunkten differenziert im B-Plan festgesetzt werden.