Gemeinde Klipphausen
Landkreis Meißen

Beschlussvorlage
für die Sitzung des Gemeinderates am 05. August 2025

Beschlussvorlage Nr.	08-139/2025
Anlagen	1
Amt	Bauabteilung

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	05.08.2025

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Beratungsgegenstand:
Mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.02.2025, Beschluss-Nr. 02-22/2025 wurde das Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ eingeleitet. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes soll auf dem Flurstück 596/1 Gemarkung Klipphausen die festgesetzte Nutzungsart „Sondergebiet Handel“ in „Gewerbegebiet“ geändert werden. Diese Änderung ist erforderlich, um die auf der Fläche gegenwärtig ausgeübte und nur befristet genehmigte gewerbliche Tätigkeit weiterhin zu ermöglichen.
Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ umfasst eine Fläche von ca. 20.000 m². Der Bebauungsplan soll entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.
Das Planungsbüro Schubert hat in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ in der Fassung vom 21.07.2025 erarbeitet. Dieser liegt nun zur Beratung und Beschlussfassung vor (siehe Anlage).

Beschlussvorschlag:
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen billigt den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ einschließlich der Begründung in der vorliegenden Fassung vom 21.07.2025.
2. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Beschluss Nr.: 08-139/2025

Abstimmungsergebnis:
Anzahl der Mitglieder des GR: 23
Anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel
Bürgermeister

- Siegel -

Veröffentlichung:
Amtsblatt

Verteiler:
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

Gemeinde Klipphausen
Bebauungsplan „Gewerbepark Klipphausen“, 7. Änderung

Entwurf
in der Fassung vom 21. Juli 2025

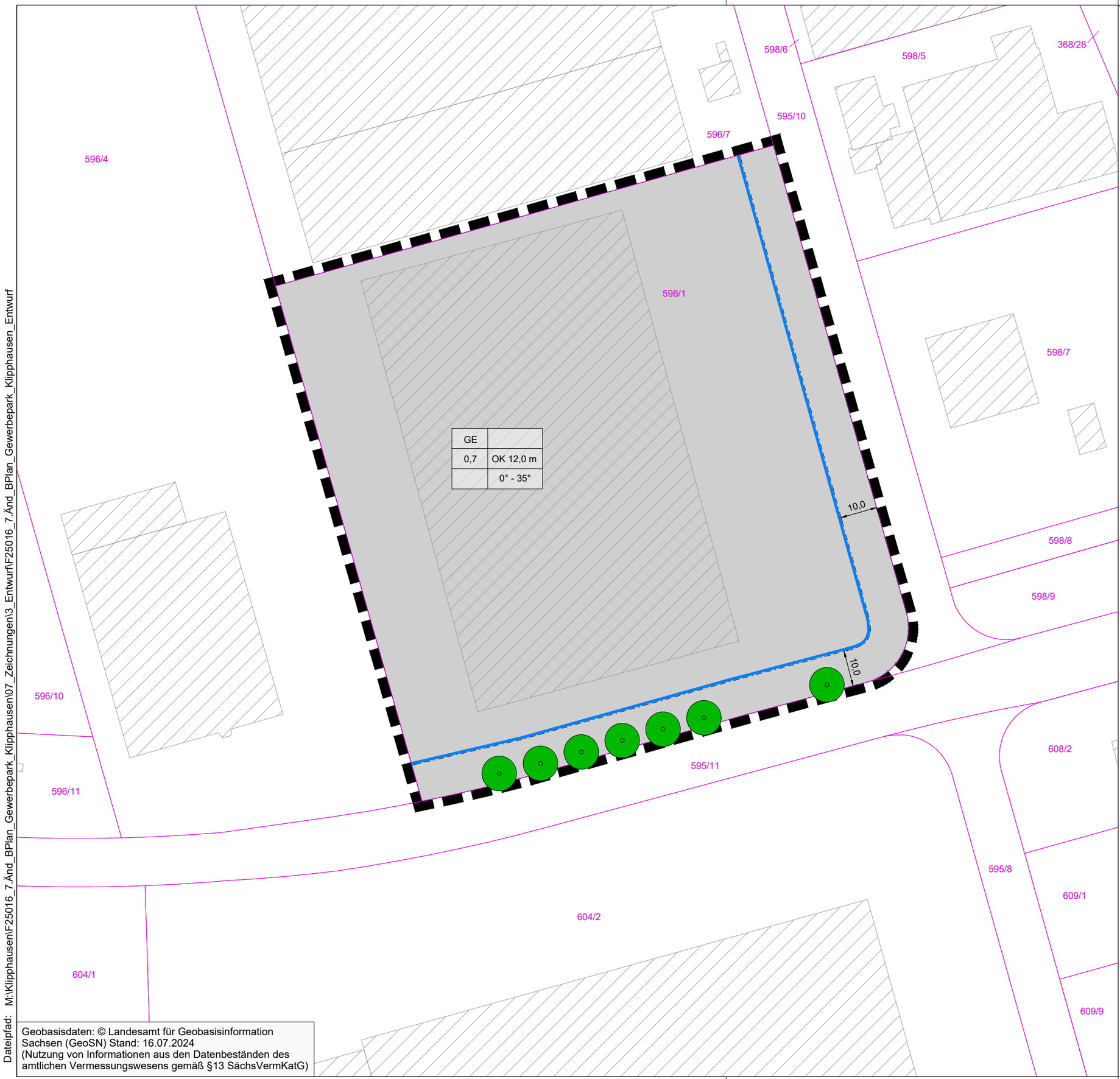
Planungsträger: Gemeinde Klipphausen
Talstraße 3
01665 Klipphausen
Tel.: 035204 217-0
www.klipphausen.de

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

Projektnummer: F25016

Bestandteile

Planzeichnung	Teil A – Rechtsplan M 1 : 1.000
Textliche Festsetzungen	Teil B
Begründung	Teil C



Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) Stand: 16.07.2024
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Dateipfad: M:\Klipphausen\F25016_7.Änd_BPlan_Gewerbepark_Klipphausen\07_Zeichnungen\3_Entwurf\F25016_7.Änd_BPlan_Gewerbepark_Klipphausen_Entwurf

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

OK 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen über den festgesetzten Bezugspunkt gemäß textl. Festsetzung 1.2.2 (§ 16 BauNVO)

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicherAnlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

21. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

0° - 35° — zulässige Dachneigung

IV. HINWEISE

Flurstücksgrenze

1026/12 — Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Gebäudebestand

15,0 — Vermaßung der Festsetzungen in m

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Oberkante über Gelände
	zulässige Dachneigung

Projekt:
Bebauungsplan "GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN"
Gemeinde Klipphausen 7. ÄNDERUNG

Planbezeichnung:

Planungsträger:
Gemeinde Klipphausen
Talstraße 3
01665 Klipphausen

Planung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

geprüft und freigegeben:

Datum: 21.07.2025
Bearbeiter: SS

LPH: ENTWURF in der Fassung vom 21.07.2025

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
YJ	B/H = 420 / 297 mm (0,12 m²)		A3
Projektnr.:	**Maßstab:**	**FB / LPH / Plannr.:**	**Index:**
F25016	1:1.000	**F 2 L01**	-

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“, 7. ÄNDERUNG

ENTWURF i.d.F. vom 21. Juli 2025

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ durch die zeichnerischen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ vollständig ersetzt.

B Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ werden für den in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung durch die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ vollständig ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt als
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zugelassen sind im Baugebiet GE Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 – MBl. NW. 1998 S. 744 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise sind im Baugebiet GE zulässig: Betriebe des Brennstoffhandels, des Fahrzeughandels und des Handels mit Maschinen und Geräten als untergeordneter Teil eines Produktions-, Wartungs- oder Planungsbetriebes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag in m über der Höhenlage des Baugrundstücks von 269,5 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Masten, Klima- und Abluftgeräte oder Schornsteine.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten bis zu 40% der Flächen zulässig.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Befestigungsart für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur teilwasserdurchlässige Beläge zulässig. Bei Pflasterungen muss ein Fugenanteil von 15% vorhanden sein.

1.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Stellplätzen

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit je einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Breite je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit mindestens 1 Baum je 6 Stellplätze sowie 3 Sträucher / m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

1.5.2 Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Flächen zwischen den Grundstücksgrenzen und den zurückgesetzten Einfriedungen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen (3 Sträucher / m² Pflanzfläche).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den freizuhaltenden Sichtdreiecken zu mindestens 30 %, maximal 50% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.5.3 Pflanzgebot für Verkehrsbegleitgrün

Einzelbaumpflanzung laut Planeintrag, Baumabstand 10 m, bei Parkspur 12-14 m.

1.5.4 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)

Für die Pflanzgebote 1.5.1 bis 1.5.3 sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 12 - 14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
- Sträucher:2 x v.

1.5.5 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer abschnittsweisen Realisierung des Bauvorhabens ist jeweils der anteilige Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs..4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Gebäudefassaden über 1000 m² Fassadenfläche sind durch geeignete gestalterische Mittel vertikal und horizontal zu gliedern oder zu begrünen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 35°.

2.2 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 9 Abs..4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich von Sichtdreiecken ist die Höhe von Einfriedungen auf max. 0,8 m zu begrenzen.

3 Hinweise

3.1 Abwasserbehandlung

Die kommunale Abwassersatzung vom 20.12.2023 ist zu beachten.

3.2 Versorgungsleitungen

Bei Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

3.3 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Die Zulässigkeit einer konkreten Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen, da gemäß Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG im vorliegenden Änderungsbereich des B-Plans insbesondere zu den benachbarten wichtigen Verkehrswegen (insbesondere Bundesautobahn A 4) ein angemessener Abstand zu wahren ist.

3.4 Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 7 SächsVermG besonders geschützt.

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KLIPPHAUSEN“, 7. ÄNDERUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG zum Entwurf i.d.F. vom 21. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 2
1.1 Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis ... 2
1.2 Bestehende planungsrechtliche Situation ... 2
2 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ... 3
3 Übergeordnete planerische Vorgaben ... 4
3.1 Landes- und Regionalplanung ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 4
4 Örtliche Gegebenheiten ... 5
4.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches ... 5
4.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes ... 5
5 Städtebauliche Konzeption ... 5
6 Erschließungskonzeption ... 5
7 Grünordnerische Konzeption ... 5
8 Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen ... 6
8.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
8.3 Pflanzgebot für Verkehrsbegleitgrün ... 6
8.4 Pflanzenauswahllisten und Pflanzqualitäten ... 6
8.5 Übrige Festsetzungen ... 6
9 Hinweise ... 6
10 Flächenbilanz ... 6
11 Wesentliche Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplans ... 7

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Klipphausen" soll auf dem Flurstück 596/1 Gemarkung Klipphausen die im B-Plan festgesetzte Nutzungsart „Sondergebiet Handel" in „Gewerbegebiet" geändert werden. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus dem bestehenden Interesse an gewerblichen Ansiedlungsflächen außerhalb des Einzelhandels auf einer bisher als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzten Fläche.

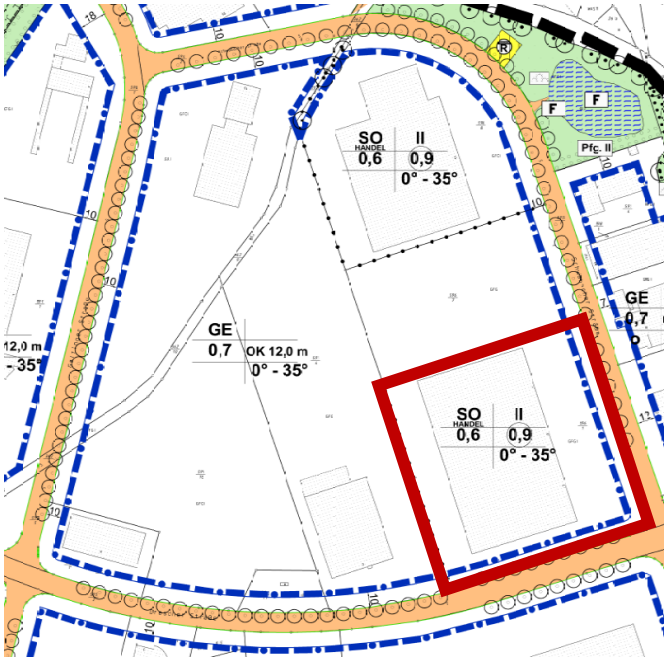
Für das Grundstück wurde 2020 eine befristete Nutzungsänderung des ehemaligen Fachmarktzentrums in eine Montagehalle mit Sozialbereich und Lager durch den benachbarten Gewebebetrieb beantragt. Der Technische Ausschuss stimmte am 21.07.2020 der beantragten Nutzungsänderung zu. Die Baugenehmigung und die Befreiung von der im B-Plan festgesetzten Nutzungsart erteilte das Landratsamt am 09.04.2021 befristet für 4 Jahre. Eine darüber hinaus gehende Nutzung entsprechend der gegenwärtig ausgeübten gewerblichen Tätigkeit ist nach Auffassung des LRA nur nach Änderung der Nutzungsart im B-Plan möglich.

Unabhängig vom konkreten Anlass ist die Gemeinde Klipphausen bestrebt, den im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und dafür vor allem bereits bestehende Bauflächen zu nutzen. Gleichzeitig erfolgt durch die Rücknahme des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf Flurstück 596/1 Gemarkung Klipphausen eine weitere Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wurde vom Gemeinderat Klipphausen am 04.02.2025 gefasst.

1.2 Bestehende planungsrechtliche Situation

Der 1992 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gewerbepark Klipphausen“ wurde mehrfach geändert. Aktuell sind für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen der 4. Änderung, in Kraft getreten am 01.10.2010, maßgeblich, da die nachfolgende 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans jeweils nur andere Teilflächen des Gesamtbebauungsplans umfassten.



Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich der vorliegenden 7. Änderung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt mit maximal zweigeschossigen Baukörpern mit 0 bis 35° Dachneigung, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,9.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2009 für das nördlich angrenzende Flurstück 596/7 Gemarkung Klipphausen bereits ein analoges Änderungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren zur 3. Teiländerung wurde jedoch nicht abgeschlossen, sondern in die nachfolgende 4. Änderung integriert.

Abbildung 1: Auszug rechtswirksamer B-Plan „Gewerbepark Klipphausen“,
4. Änderung mit rot umrandetem räumlichem Geltungsbereich der 7. Änderung

2 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sich der Änderungsbereich innerhalb des Gewerbeparks Klipphausen befindet und somit bereits grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Die bisherige Festsetzung als sonstiges Sondergebiet war darin begründet, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen als besondere Form der gewerblichen Nutzung wegen ihrer potenziell nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht in Gewerbegebieten zulässig waren, eine Ansiedlung jedoch damals vorgesehen war.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet. Die aktuelle gewerbliche Nutzung der Fläche entspricht bereits dem Planungsziel.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele der Natura 2000 – Gebiete), da die Fläche innerhalb des Gewerbeparks liegt und abwasserseitig erschlossen ist. Der Abstand zum nächstgelegene Natura 2000-Gebiet beträgt über 2.000 m.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Zulässigkeit einer konkreten Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, wäre im durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen, da gemäß Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BImSchG im vorliegenden Änderungsbereich des B-Plans insbesondere zu den benachbarten wichtigen Verkehrswegen (insbesondere Bundesautobahn A 4) ein angemessener Abstand zu wahren ist.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt. Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB kann dabei sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange als auch von der Umweltprüfung abgesehen werden.

3 Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

Entsprechend Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

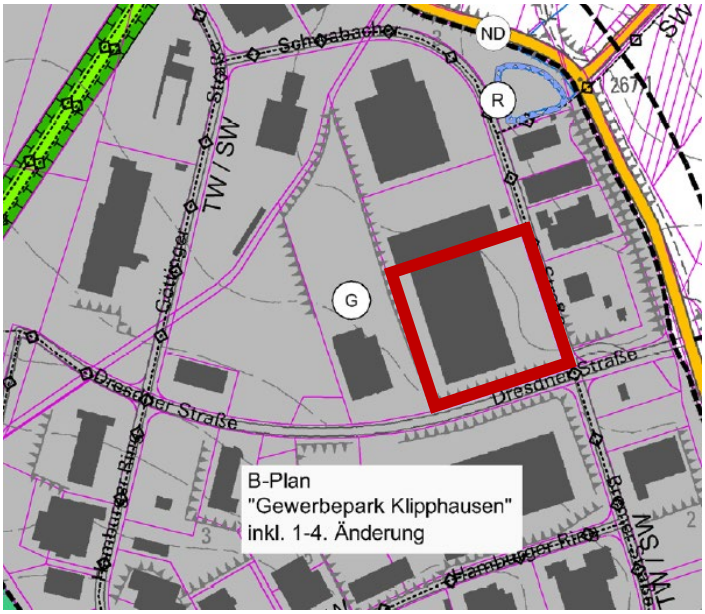
> Den genannten Zielen und Grundsätzen wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen, da die Änderung der Bedarfsdeckung im Gewerbegebiet ansässiger Unternehmen dient und durch die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes und der befestigten Freiflächen die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke vermieden wird.

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

> Die 7. Änderung des Bebauungsplans berührt keine in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans enthaltenen Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist die Plangebietsfläche als Teil der gewerblichen Baufläche dargestellt.



Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen mit rot umrandetem räumlichem Geltungsbereich der 7. Änderung

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbeparks Klipphausen nordwestlich des Kreuzungsbereiches Dresdener Straße / Schwabacher Straße.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Schwabacher Straße,
- im Süden von der Dresdener Straße,
- im Westen vom gewerblich genutzten Grundstück Dresdener Straße 2,
- im Norden vom gewerblich genutzten Grundstück Schwabacher Straße 7.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 596/1 Gemarkung Klipphausen und hat eine Fläche von ca. 2,0 ha.

4.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit dem Gebäude Schwabacher Straße 1 bis 5 bebaut. Die Gebäudegrundfläche beträgt ca. 8.700 m² und eine Höhe von ca. 5,5 m über Gelände[1].

Zwischen dem Gebäude und der Schwabacher Straße sind auf einer Fläche von ca. 5.600 m² Pkw-Stellplätze angeordnet. Auf einem Teil der Stellplätze befindet sich derzeit ein als Lagerfläche genutztes Zelt von 15 m x 35 m Grundfläche, welches eine befristete Baugenehmigung bis 26.06.2025 hat, deren Verlängerung um ein weiteres Jahr beantragt wurde.

Die Fläche zwischen dem Gebäude bzw. den Stellplätzen und der Dresdner Straße ist mit Gehölzen eingegrünt, westlich und nördlich des Gebäudes existieren Umfahrungen. Die Anlieferbereiche an der westlichen Gebäudeseite sind durch begrünte Flächen gegliedert.

5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die Anpassung der zulässigen Nutzungsart und des zulässigen Nutzungsmaßes im Änderungsbereich an die westlich und nördlich angrenzenden Baugebietsflächen GE, um eine zusammenhängende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen und bei zukünftigen Einzelvorhaben einheitliche Rechtsvorgaben zu haben.

6 Erschließungskonzeption

Bezüglich der Erschließungskonzeption ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

7 Grünordnerische Konzeption

Bezüglich der grünordnerischen Konzeption ergeben sich ebenfalls keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

[1] Geoportal Sachsen, Höhendifferenz DOM und DGM, aufgerufen am 15.07.2025

8 Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Ausschluss bzw. der Ausnahmevorbehalt für bestimmte Nutzungsarten entspricht den in den benachbarten Baugebieten GE geltenden Regelungen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den in den benachbarten Baugebieten GE geltenden Regelungen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ angepasst.

Zusätzlich wird die Festsetzung der erforderlichen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen präzisiert. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhenlage des Baugrundstücks im Änderungsbereich[2].

8.3 Pflanzgebot für Verkehrsbegleitgrün

Das im Änderungsbereich festgesetzte Pflanzgebot für die straßenbegleitende Baumreihe wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, jedoch um zwei Einzelbäume reduziert, da an dieser Stelle bereits im Bestand eine Grundstückszufahrt von der Dresdner Straße angelegt ist, die für die Errichtung einer Ladestation für E-Autos mit zwei Stellplätzen genutzt werden soll. Die Gemeinde Klipphausen hat den Sachverhalt bereits verkehrstechnisch prüfen lassen und zugestimmt.

8.4 Pflanzenauswahllisten und Pflanzqualitäten

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans auf die Vorgabe von bestimmten Gehölzarten verzichtet, da es sich bei den Baugrundstücken um Flächen im Siedlungsbereich handelt, die hinsichtlich Stressresistenz besondere Anforderungen an die Pflanzen stellen. Um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans zu erreichen ist eine Vorgabe bestimmter Arten nicht erforderlich, sondern kann der nachfolgenden Freianlagenplanung überlassen werden, zumal auch die bisherigen Pflanzenauswahllisten nichtheimische Arten enthielten.

Mit der Reduzierung der Mindestpflanzqualitäten gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (kleinere Stammumfänge für Bäume, Verzicht auf Mindesthöhen für Sträucher) werden die Anwuchs-Chancen für die Gehölze verbessert und damit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen.

8.5 Übrige Festsetzungen

Alle weiteren Festsetzungen bleiben gegenüber den für den Änderungsbereich bisher geltenden Regelungen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Klipphausen“ unverändert. Sie wurden, soweit sie den Änderungsbereich betreffen, in die 7. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

9 Hinweise

Die bisher gegebenen Hinweise zum Bebauungsplan Gewerbepark Klipphausen wurden, soweit sie den Änderungsbereich betreffen, ebenfalls in die 7. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 2,0 ha
davon:	
GE – Gewerbegebiet	ca. 2,0 ha

[2] Ebd.

11 Wesentliche Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplans

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf Flst. 596/1 hat keine Auswirkungen auf festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie die Erschließung des Plangebietes. Es handelt sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Baugrundstück. Hingegen werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Klipphausen verbessert.

Die Reduzierung des Pflanzgebotes für die straßenbegleitende Baumreihe um zwei Einzelbäume wirkt sich nicht wesentlich auf die ursprüngliche Planungskonzeption aus, da in diesem Abschnitt parallel zur Dresdner Straße umfangreicher Gehölzbestand auf dem Baugrundstück vorhanden ist, der zur Durchgrünung des Gewerbeparks und zur Verbesserung des Lokalklimas beiträgt.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da trotz der Änderung der Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,7 durch die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 und 5 BauGB das derzeit insgesamt überbaubare Maß unverändert bleibt.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m anstelle der bisherigen Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der Geschossflächenzahl von 0,9 hat ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen, da sie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen aller benachbarten Baugrundstücks (auch südlich der Dresdner Straße bzw. östlich der Schwabacher Straße) entspricht.