

Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde Arnsdorf

- Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Gemeinde Arnsdorf - ein attraktiver Wohnort

Lage:	LK Bautzen, Stadt-Umland-Bereich Stadt Dresden, Erlebnisregion Dresden
Einwohner:	5.088 Personen (Stand: 31.12.2023)
Infrastruktur:	2 Kindertagesstätten in freier Trägerschaft, Grundschule, ca. ab Schuljahr 2025/2026 Oberschule, Bad, Bibliothek, aktives Vereinsleben Ärzte + Apotheke, S-Bahn Anschluss, Einkaufsmöglichkeiten

IKZ - Interkommunale Zusammenarbeit (Vertrag vom 14.06.2023)

Radeberg, Ottendorf-Okrilla, Wachau, Arnsdorf

- Ziele:
- Gemeinde- und Regionalentwicklung
 - verstärkte gemeinsame Positionierung gegenüber Dritten
 - langfristig Verwaltungsdienstleistungen effektiv und effizient anbieten
 - Sicherung der Daseinsvorsorge
 - gemeinsame Beantragung von Fördermitteln
 - Digitalisierung
 - kommunale Wärmeplanung
 - Förderung und Nutzung erneuerbarer Energien
 - Auswirkungen des Klimawandels
 - Begegnung demographischer Wandel mit zukünftigem Fachkräftemangel

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf
- Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Veränderungen - und wie sie wahrgenommen werden

„Ich glaube an das Pferd. Das Automobil ist eine vorübergehende Erscheinung.“

– Kaiser Wilhelm II

„Das Geheimnis des Wandels besteht darin, seine ganze Energie nicht auf den Kampf gegen das Alte, sondern auf den Aufbau des Neuen zu richten.“

– Sokrates

Fortschritt bedeutet Veränderung - keine Veränderung bedeutet Stillstand.

Balance zwischen Luftschlössern und Nichtstun ist: *gezielte Planung*

Investition in die Zukunft

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Agenda

Ausgangslage

- Demographische Entwicklung
- Haushalterische Sachlage - Erträge
- Haushalterische Sachlage - Erträge aus Steuern
- Haushalterische Sachlage - Schlüsselzuweisungen
- Haushalterische Sachlage und Strategie

Gewerbeflächen Suche und Planung

- Gewerbeflächen – Potentiale innerorts nutzen
- Gewerbeflächen – Suche nach Flächen für unterschiedlich große Gewerbebetriebe
- Planung – Verfahrensschritte Bebauungsplan
- Planung – Finanzierung
- Planung – Auflage Zielabweichungsverfahren
- Planung – Arten der Ansiedlung
- Planung – Flächenaufteilung
- Planung – Flächenzuweisung

Kritik

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Demographische Entwicklung

Bevölkerung im Landkreis Bautzen insgesamt rückläufig.

Erhöhung der Einwohneranzahl im Speckgürtel Dresden

entgegen der Prognose. Vermeidung der deutlichen Verminderung der Anzahl

der Einwohner durch infrastrukturverträgliche Planung neuer Wohnbaugebiete:

Jahr	Einwohner
1990	5.496
2000	5.073
2010	4.694
2011	4.669
2012	4.707

Jahr	Einwohner	B-Plan	Anzahl WE	Bezug
2018	4795	Oberer Steinberg	2	2 (offen)
2019	4810	Goethestr. / E.-M.-Str.	11	2021/22 (2)
		Freizeitpark, 5. Änderung	50	2022/23/24 (4)
2022	4995	Unterer Steinberg	9 (18)	2025/26
2023	5088	-		
~ 2024/25		Teichstraße	ca. 50	2025/26/27
danach		Wiesenweg	ca. 6	
danach		Am Alten Heizhaus	ca. 33	

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Demographische Entwicklung

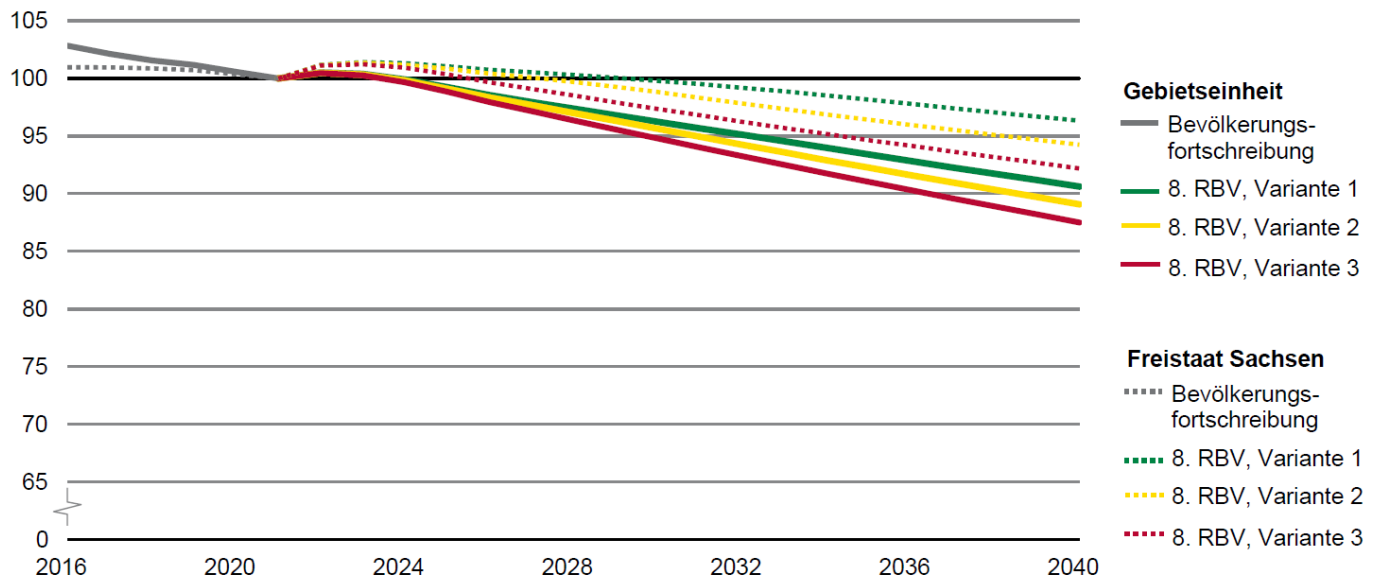
Bevölkerung im Landkreis Bautzen insgesamt rückläufig.
Erhöhung der Einwohneranzahl im Speckgürtel Dresden
entgegen der Prognose. Vermeidung der deutlichen Verminderung der Anzahl
der Einwohner durch infrastrukturverträgliche Planung neuer Wohnbaugebiete:

Jahr	Einwohner
1990	5.496
2000	5.073
2010	4.694
2011	4.669
2012	4.707

Jahr
2018
2019
2022
2023
~ 2024/25
danach
danach

Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2040
2021 = 100

Quelle: Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040



Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Haushalterische Sachlage - Erträge

Erträge nach Schwerpunkten	vorl. JR 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
ordentliche Erträge (%)						
Steuern und ähnliche Abgaben	53,93%	45,83%	48,11%	48,98%	49,99%	50,59%
Zuweisungen und Umlagen	31,86%	37,73%	30,27%	35,80%	35,37%	35,24%
<i>dar.: allg. Schlüsselzuweisung</i>	16,40%	18,50%	9,48%	15,71%	15,61%	15,84%
öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte	8,94%	9,83%	9,98%	9,70%	9,53%	9,31%
privatrechtliche Leitungsentgelte	3,38%	3,61%	3,48%	3,39%	3,35%	3,29%
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0,32%	1,22%	6,39%	0,61%	0,36%	0,20%
Zinsen, Erträge aus Beteiligungen	0,29%	0,51%	0,64%	0,42%	0,31%	0,31%
sonstige ordentliche Erträge	1,28%	1,27%	1,13%	1,10%	1,09%	1,06%
Gesamt	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Haushalterische Sachlage - Erträge aus Steuern

Steuerart	Vorl JR 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
Realsteuern (%)						
Grundsteuer A	0,39%	0,68%	0,61%	0,58%	0,56%	0,54%
Grundsteuer B	8,39%	10,85%	10,45%	9,96%	9,61%	9,32%
Gewerbsteuer	51,68%	36,17%	35,98%	36,63%	37,05%	37,00%
Gemeindeanteil Einkommensteuer	32,31%	42,11%	42,78%	42,87%	42,98%	43,47%
Gemeindeanteil Umsatzsteuer	6,97%	9,87%	9,88%	9,67%	9,52%	9,40%
Hundesteuer	0,26%	0,32%	0,30%	0,29%	0,28%	0,27%
Gesamt	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

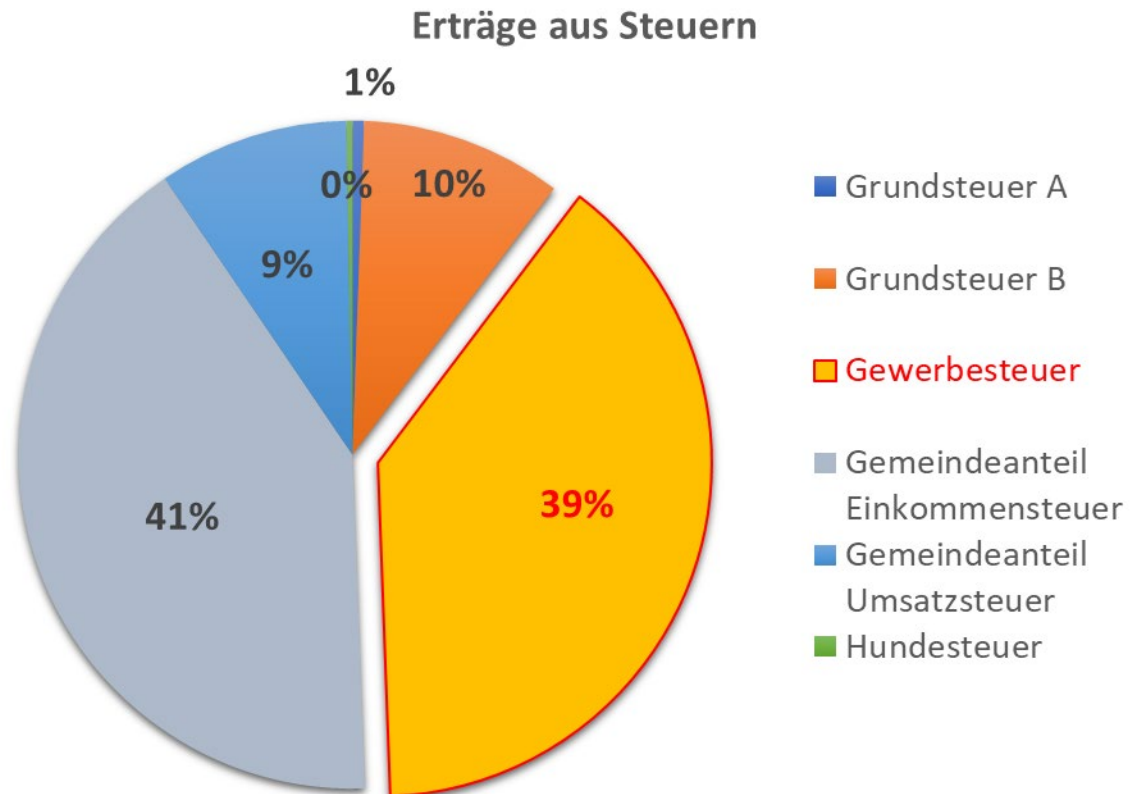
Gewerbsteuer nimmt den größten Teil der Realsteuern ein, unterliegt Schwankungen.
Grundsteuer stabile Größe.

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Haushalterische Sachlage - Erträge aus Steuern

Steuerart	Vorl JR 202
Grundsteuer A	0,39%
Grundsteuer B	8,39%
Gewerbesteuer	51,68%
Gemeindeanteil Einkommensteuer	32,31%
Gemeindeanteil Umsatzsteuer	6,97%
Hundesteuer	0,26%
Gesamt	100,00%



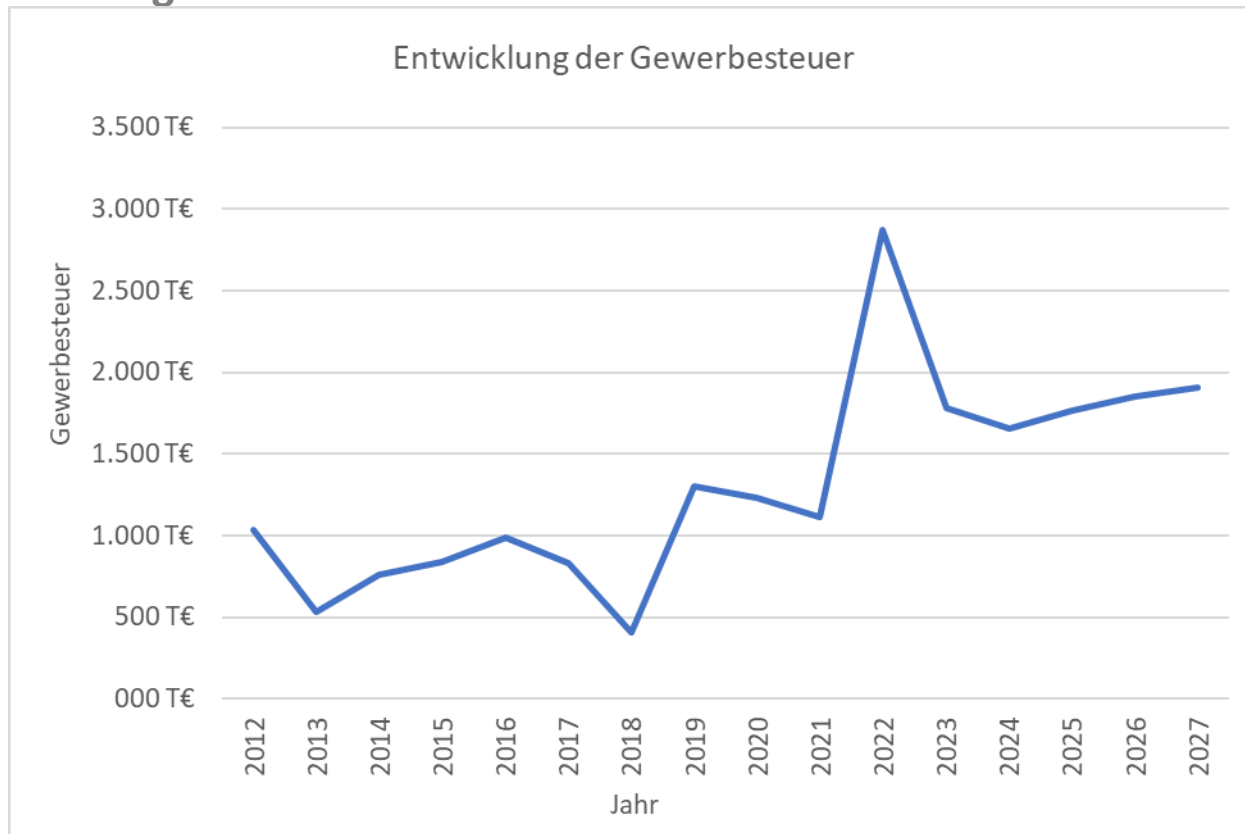
Gewerbesteuer nimmt den größten Teil der Realsteuern ein, unterliegt Schwankungen.
Grundsteuer stabile Größe.

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Haushalterische Sachlage - Erträge aus Steuern

Steuerart	Vorl JR 202
Grundsteuer A	0,39%
Grundsteuer B	8,39%
Gewerbsteuer	51,68%
Gemeindeanteil Einkommensteuer	32,31%
Gemeindeanteil Umsatzsteuer	6,97%
Hundesteuer	0,26%
Gesamt	100,00%



Gewerbsteuer nimmt den größten Teil der Realsteuern ein, unterliegt Schwankungen.
Grundsteuer stabile Größe.



Haushalterische Sachlage - Schlüsselzuweisungen

Schlüsselzuweisungen – § 9 Sächsisches Finanzausgleichsgesetz

„Ist die Bedarfsmesszahl (§ 7) höher als die Steuerkraftmesszahl (§ 8), erhält die kreisangehörige Gemeinde 75 Prozent des Unterschiedsbetrages als Schlüsselzuweisung. ...“

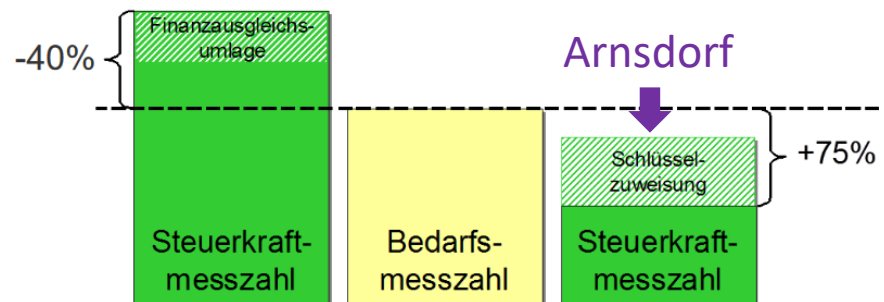
Bedarfsmesszahl: Wieviel Geld benötigt die Kommune, um ihre Pflichtaufgaben zu erfüllen.
(abstrakte Rechengröße aus Einwohnerzahl, Anzahl Grundschüler, Kinderzahlen mit Wichtungsansätzen)

Steuerkraftmesszahl: Zusammenzählung von Grundsteuern, der Gewerbesteuer, des Gemeindeanteiles an der Einkommensteuer und Umsatzsteuer

Relation der einzelnen Kommunen in Bezug auf die Aufgabenbelastung



Finanzausgleichsumlage
Schlüsselzuweisung



Quelle: SMF - Überblick zur Funktionsweise des kommunalen Finanzausgleichs im Freistaat Sachsen



Haushalterische Sachlage und Strategie

Derzeitige Strategie: **Sparen!, Sparen!!, Sparen!!!**

Auswirkungen: Senkung der Kosten → Tiefststand erreicht

- Abschaltung Straßenbeleuchtung
- notwendige Unterhaltungen auf dem Minimum
- Streichung der notwendigen Investitionen z.B. die Erneuerung der Spielplätze
- Minimalbesetzung Personal

Eine neue Strategie muss her:

Erhaltung und Stärkung der kommunalen Finanzkraft

zur Sicherung der stetigen Aufgabenerfüllung.

Erschließung neuer Einnahmen (Gewerbesteuer) durch vermehrte Ansiedlung von Gewerbe. Dabei Fokus auf gemischte Größen zur Risikostreuung für Gewerbesteuerausfall wegen Investitionen.

Untersuchung der Möglichkeiten

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -

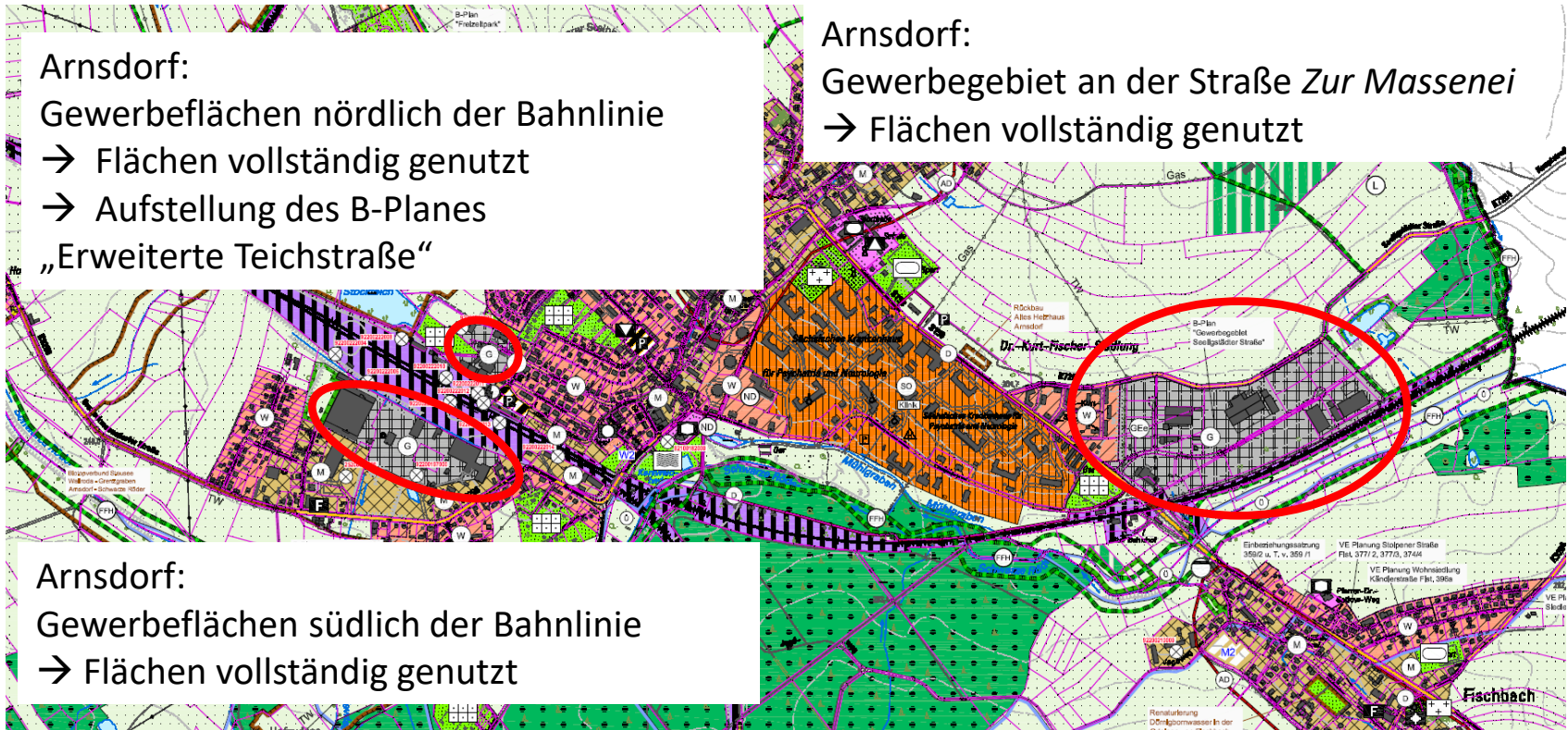


Gewerbeflächen – Potentiale innerorts nutzen

Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan

Arnsdorf:
Gewerbeflächen nördlich der Bahnlinie
→ Flächen vollständig genutzt
→ Aufstellung des B-Planes
„Erweiterte Teichstraße“

Arnsdorf:
Gewerbegebiet an der Straße *Zur Massenei*
→ Flächen vollständig genutzt



Arnsdorf:
Gewerbeflächen südlich der Bahnlinie
→ Flächen vollständig genutzt



Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -

Gewerbeflächen – Potentiale innerorts nutzen

Gewerbeflächen gemäß Flächennutzungsplan

**Vollständige Ausnutzung innerörtlicher Flächen,
bei denen Baurecht für Gewerbebetriebe besteht.**

→ Flächen vollständig genutzt

→ Aufstellung des B-Planes
„Erweiterte Teichstraße“

**Etablierung neuer Gewerbeflächen nur durch
Planung der Gemeinde → Bebauungsplan**

→ Flächen vollständig genutzt

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Gewerbeflächen – Suche nach Flächen für unterschiedlich große Gewerbebetriebe

Kriterien:

1. Möglichst geringe Belastung der Anwohner in der Umgebung
- Ansiedlung von Gewerbe außerhalb der Ortschaften
2. Möglichst wenig An- und Abtransport durch Ortschaften
3. Gute regionale und überregionale Anbindung
- Nähe zur Autobahn / Zubringer
4. Möglichkeit der Anbindung ÖPNV
5. Nähe zu anderen Gewerbebetrieben um Synergien zu erzeugen.

Welche Flächen im Gemeindegebiet Arnsdorf eignen sich für Gewerbeflächen, die diese Kriterien erfüllen?



Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf
- Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Planung – Verfahrensschritte Bebauungsplan

Verfahrensschritt	Bedeutung
Aufstellungsbeschluss	Beschluss des Gemeinderates, dass Bebauungsplan erarbeitet wird.
Erarbeitung des <u>Vorentwurfes</u> (Rechtsplan, Festsetzungen und Begründung)	Wird durch ein Planungsbüro erarbeitet und beinhaltet alle wesentlichen Inhalte der Aufgabenstellung.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	Zum öffentlich ausgelegten Vorentwurf werden Auskünfte erteilt und es können Bürger, Nachbargemeinden, Medienträger und Behörden ihre Bedenken, Anmerkungen und Hinweise äußern.
Auswertung der Stellungnahmen und Erarbeitung des <u>Entwurfes</u> (Rechtsplan, Festsetzungen und Begründung)	Einarbeitung aller relevanten Punkte der wertbaren Stellungnahmen und der Ergebnisse der Fachplaner.
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Zum öffentlich ausgelegten Entwurf werden Auskünfte erteilt und können Bürger, Nachbargemeinden, Medienträger und Behörden ihre Bedenken, Anmerkungen und Hinweise äußern.
Auswertung der Stellungnahmen, Abwägung und Erarbeitung der <u>Satzungsfassung</u> (Rechtsplan, Festsetzungen und Begründung)	In einer abwägenden Entscheidung werden öffentliche und private Belange gegenübergestellt, und relevante Belange werden berücksichtigt. Entscheidung ggf. die Planung zu ändern.
Satzungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes = Baurecht

Position im Verfahren

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf
- Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Planung – Finanzierung

Sachstand: Die Gemeinde Arnsdorf kann aus eigenen Mitteln **keinen** Bebauungsplan für Gewerbeansiedlungen finanzieren – **egal auf welcher Fläche**.

→ Förderrichtlinie des SMR über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen im Freistaat Sachsen (FRL RegioPlan).

Fördermittelbescheid vom 11.09.2023 ausgereicht an die Gemeinde Arnsdorf

Zuwendungsfähige Ausgaben:	585.701,34 €	
Fördersatz:	80 % als Zuschuss	für Geltungsbereich
Höhe der Zuwendung:	468.561,07 €	südlich von Radeberg
Eigenmittel:	117.140,27 €	

Fördermittelbescheid vom 11.09.2023 ausgereicht an die Stadt Radeberg

Zuwendungsfähige Ausgaben:	365.024,85 €	
Fördersatz:	55 % als Zuschuss	für Geltungsbereich
Höhe der Zuwendung:	200.763,67 €	östlich von Radeberg
Eigenmittel:	164.261,18 €	

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Planung – Auflage Zielabweichungsverfahren

Forderung im Zuwendungsbescheid: Nachweis der Ausräumung der raumplanerischen Konflikte

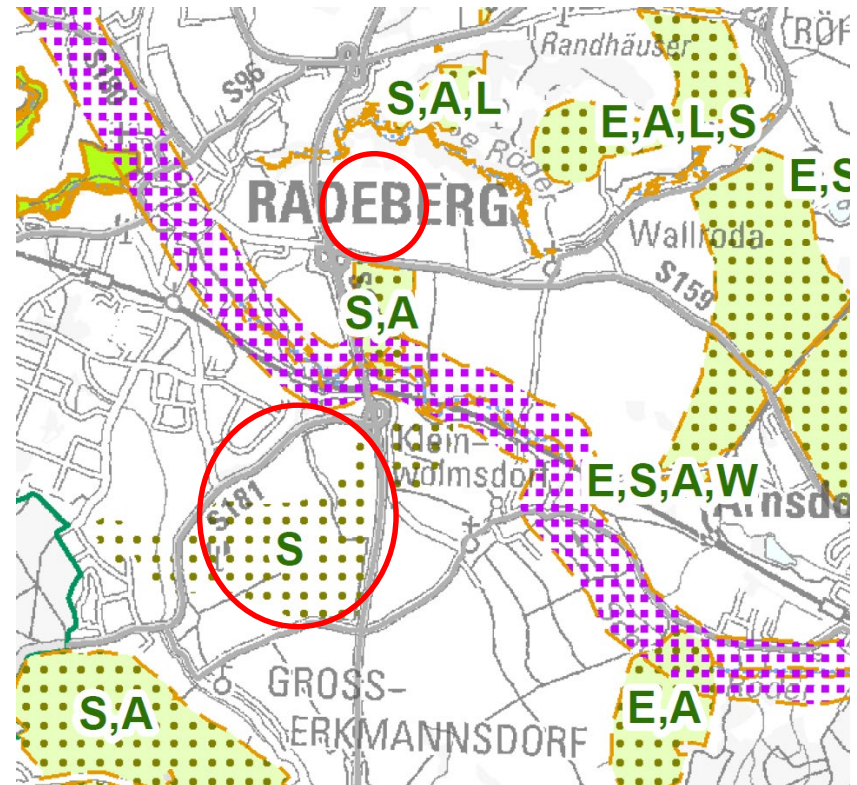
Grünzug:

- Raumordnerisches Planungselement
- zusammenhängende, nicht bebaute Flächen
- Gliederung der Landschaftsstruktur
- dauerhafte Trennung von Siedlungsflächen
- verlegbar auf andere Flächen durch ZAV

Zielabweichungsverfahren:

- Einzelfallbezogenes Verfahren nach ROG
- Fall war bei Aufstellung des ROP noch nicht bekannt
- Fall wurde daher in der Zielformulierung nicht mit berücksichtigt

Genehmigung durch Landesdirektion Sachsen



Quelle: Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien
Großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf
- Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Planung – Arten der Ansiedlung

Anfragen müssen derzeit abgelehnt werden:

- kleinere und mittlere Unternehmen
- bebaubare Gewerbe- und Industriegrundstücke ab ca. 40.000 bis 100.000 m²
- Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke ab ca. 20.000 m²

Ziel:

- Gewerbebetriebe in gemischten Größen, um Risiko des Ausfalls der von Einnahmen Gewerbesteuer wegen Investitionen zu minimieren
- mittelständige Unternehmen
- Unternehmen mit Mehrwert

z. B. East Energy



Planung – Arten der Ansiedlung

Anfragen müssen derzeit abgelehnt werden:

- kleinere und mittlere Unternehmen
- bebaubare Gewerbe- und Industriegrundstücke ab ca. 40.000 bis 100.000 m²
- Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke ab ca. 20.000 m²

Ziel:

- Gewerbebetrieb von Einnahmen G
- mittelständige U
- Unternehmen m z. B. East Energy



Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf
- Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Planung – Flächenaufteilung

Beachtung der Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten → Regionalplan

Abstimmung mit der Stadt Radeberg

Vielzahl an Eigentümern → Geltungsbereich Verfahren S177 Ländliche Neuordnung

Zu gründende Gesellschaft ... (z. B. Zweckverband)

Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf - Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Planung – Flächenzuweisung

Ländliche Neuordnung S177

- Abstimmungen zu Flächentausch hat stattgefunden
- Beschlüsse zur Änderung der Gemarkungsgrenzen sind gefasst.

Blaue Flächen: zu Radeberg

Rote Flächen: zu Arnsdorf

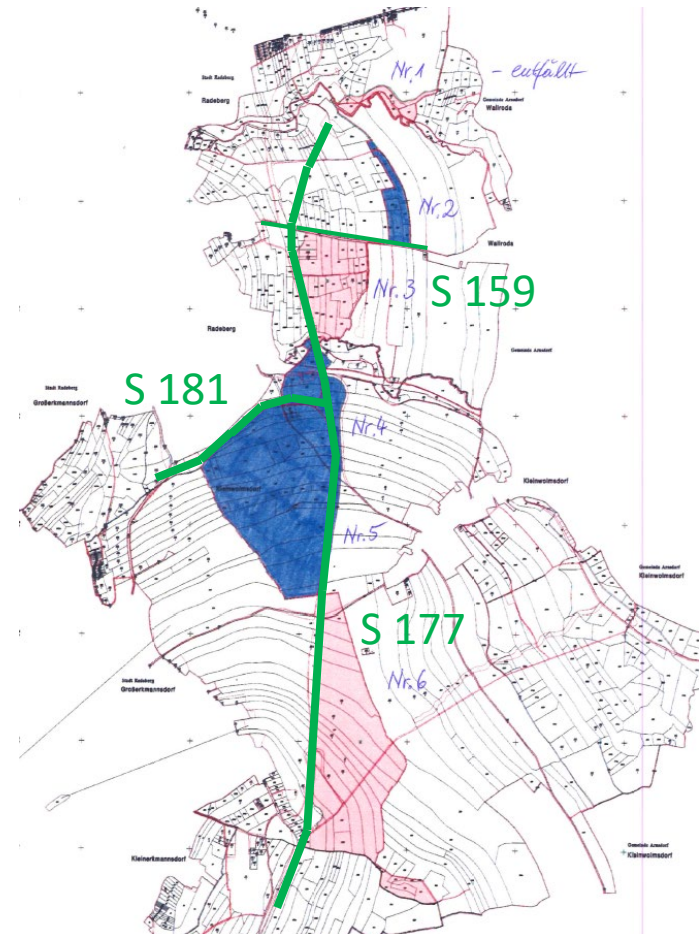
Vorgespräche mit Verwaltung Radeberg:

Bereitschaft mit dem Stadtrat neue Vereinbarung zu treffen.

Angebot:

Entwicklung von Gewerbegebieten, gemeinsam mit Radeberg, um unsere Region finanziell unabhängig von Schlüsselzuweisungen zu machen.

→ Investition in die Zukunft



Entwicklung der Gemeinde Arnsdorf

- Aufstellungsbeschlüsse für Gewerbegebiete -



Kritik

- Eigenmittel können für notwendige Investitionen (z.B. Spielplätze) genutzt werden
In der Zukunft nicht zwangsläufig Einnahmen generierbar.
- Steuereinnahmen aus neuen Gewerbegebieten erst in vielen Jahren
Investition in die Zukunft
- Bei Investitionen der Betriebe keine Steuereinnahmen
Viele verschiedene Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größen ansiedeln, um Investitionen zu streuen und das Risiko ausbleibender Gewerbesteuer zu senken.
- Versiegelung von Flächen für die Landwirtschaft
Aufgabenstellung an das Planungsbüro: ein resilientes Gebiet mit Durchgrünung und hoher Aufenthaltsqualität zu planen → Festsetzungen im Bebauungsplan
Aufwertung von Flächen durch Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
- Ansiedlung von Großgewerbe führt zur Überlastung der kleinen Kommune
Beispiel Wachau zeigt, dass selbst ein Big Player in einer kleinen Kommune ansässig sein kann, ohne diese infrastrukturell zu überlasten.
- Weitere Punkte
Klärung parallel mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes



Bitte stellen Sie Ihre Fragen