



Stadt Leipzig

Begründung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. E-217 „Schul-, Sport- und Freizeitgelände“ (Entwurf)

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Mölkau



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

19.08.2016

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	2
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	2
2.	Anlass und Erfordernis für die Aufhebung.....	2
3.	Ziele und Zwecke der Aufhebung.....	3
4.	Verfahrensdurchführung.....	3
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	4
5.1	Vorhandene Nutzungen.....	4
5.2	Soziale Infrastruktur.....	4
5.3	Technische Infrastruktur.....	5
5.3.1	Verkehrsinfrastruktur.....	5
5.3.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	5
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	5
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	5
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	5
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	6
6.1.3	Landschaftsplan.....	6
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	6
6.2	Sonstige Planungen.....	6
7.	Umweltbericht.....	7
7.1	Einleitung.....	7
7.2	Ziele und Inhalte der Planung (Kurzdarstellung).....	7
7.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange. .	7
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	9
7.5	Zusammenfassung.....	9
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	9
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	9
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
C.	INHALTE DER SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
10.	Auswirkungen der Aufhebung	10
11.	Maßnahmen und Kosten.....	11

Anhang: B-Plan Nr. E-217 (Verkleinerung)

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes (B-Plan) befindet sich im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Mölkau.

Er wird umgrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und Gärten südöstlich der Sommerfelder Straße
- im Osten durch die Schulstraße und angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-215 „Wohngebiet Zweinaundorfer Straße“ und des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. E-211 „Hotelkomplex auf Flst. 102/3 Gem. Zweinaundorf“
- im Westen durch die Kleingartenanlage „Neue Welt“ und gewerblich genutzte Flächen

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus dem Übersichtsplan zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem Kap. 9 dieser Begründung entnommen werden.

2. Anlass und Erfordernis für die Aufhebung

Der von der ehemals selbständigen Gemeinde Mölkau aufgestellte B-Plan Nr. E-217 trat mit seiner Bekanntmachung am 20.02.1998 in Kraft. Inhalte des B-Planes sind die funktionale Neuordnung der baulichen Flächen und Freiflächen des zuvor schon bestehenden Schulstandortes mit einer Grund- und einer Oberschule, die Errichtung einer Sporthalle mit zugehörigem Sportplatz und einer Abstellfläche für Pkw. Zudem war im südöstlichen Teil des Plangebietes die Errichtung einer „Sozio-kulturellen Einrichtung“ (Vereinsheim oder kirchlich getragene Einrichtung) mit einer weiteren Stellplatzfläche vorgesehen. Die geplanten Bauvorhaben wurden, mit Ausnahme der Pkw-Abstellfläche für die Sportstätte, der „Sozio-kulturellen Einrichtung“ und der ihr zugehörigen Stellplatzfläche, realisiert.

Anlass der Aufhebung sind:

- a) Es besteht ein konkretes Vorhaben zur Erweiterung der im Plangebiet vorhandenen Oberschule in Form eines Schulanbaus. Die derzeit favorisierte Variante beinhaltet einen viergeschossigen Anbau, mit einer Fläche von ca. 25 m x 25 m, an der Südseite des Schulgebäudes und einen Riegel in der Höhe des zweigeschossigen Schulgebäudes an seiner Ostseite zur Schulstraße hin. Die geplanten Baulichkeiten überschreiten vollständig die im B-Plan Nr. E-217 „Schul-, Sport- und Freizeitgelände“ festgesetzte Baugrenze und der viergeschossige Anbau hinsichtlich der Höhe des Baukörpers die festgesetzte Traufhöhe von maximal 6 m um das Doppelte.
- b) Die Absicht zur Errichtung der sozio-kulturellen Einrichtung wurde aufgegeben. Seit Inkrafttreten des B-Planes bestand kein Bedarf an der Nutzung der Fläche für eine sozio-kulturelle Einrichtung und der einzige Interessent ist von den Verhandlungen mit der Stadt zurückgetreten. Zudem hat sich auf der ungenutzten, ca. 6400 m² großen Fläche in den letzten 18 Jahren ein umfangreicher Baumbestand entwickelt, der als Wald dem Schutzstatus des Sächsischen Waldgesetzes unterliegt. Das ursprüngliche Planungsziel wird mit Blick auf die mit der Eingemeindung angepassten Entwicklungsziele für den Ortsteil Mölkau sowie unter Berücksichtigung des

Schutzstatus der Waldfläche nicht weiter verfolgt (siehe hierzu auch Kap. 6 und Kap. 10).

Das **Erfordernis** für die Aufhebung ist aus folgenden Gründen gegeben:

- a) Das Vorhaben zur Erweiterung der vorhandenen Oberschule ist auf der planungsrechtlichen Grundlage des B-Planes nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig, da es in der angestrebten Form (s.o.) den Festsetzungen des B-Planes widerspricht.

Auch liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor. Durch die beabsichtigten Überschreitungen der im B-Plan festgesetzten Grenzen werden die Grundzüge der Planung berührt.

Für eine Änderung des bestehenden B-Planes oder für dessen Überplanung durch einen neuen B-Plan besteht kein zwingendes Erfordernis. Der Schulstandort befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ohne den B-Plan kann das beabsichtigte Vorhaben auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden. Auswirkungen des Vorhabens, aus denen sich ein Planungserfordernis ergeben könnte, sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden kann. Anhaltspunkte für spätere bzw. weitere Vorhaben, deren Zulassung nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre, liegen nicht vor.

Im Ergebnis besteht hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung des Schulstandortes das Erfordernis für den B-Plan nicht mehr, sodass er ersatzlos aufgehoben werden kann bzw. mangels Erfordernisses für einen Bauleitplan aufzuheben ist.

- b) Auch für den Teil des Plangebietes, auf dem die Absicht zur Errichtung der sozio-kulturellen Einrichtung bestand aber aufgegeben wurde, ist der B-Plan in der vorliegenden Form nicht mehr erforderlich.

Da dort auch keine anderweitigen Absichten zur baulichen Entwicklung bestehen und der entstandene Wald auf der Grundlage des Sächsischen Waldgesetzes rechtlich geschützt ist, bedarf es auch keiner Änderung des bestehenden B-Planes.

Der B-Plan ist hier folglich mangels Erfordernisses aufzuheben, auch um den Widerspruch zwischen dem sich aus dem B-Plan ergebenden Baurecht und dem Wald nach Sächsischem Waldgesetz zu beseitigen.

Die Aufhebung des B-Planes insgesamt ist auch nicht schädlich, da die städtebauliche Ordnung auch ohne den B-Plan gesichert ist und bodenrechtliche Spannungen durch die Aufhebung nicht begründet werden (s. Kap. 10).

3. Ziele und Zwecke der Aufhebung

Ziel der Aufhebung ist die Änderung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben

- a) für die Fläche des Schulstandortes dahingehend, dass dort die bauplanungsrechtliche Zulassung des in Kap. 2 genannten Vorhabens zur Schulerweiterung ermöglicht wird.
- b) für die bestehende Waldfläche dahingehend, dass der Aufgabe der Absichten zur baulichen Entwicklung entsprochen und der Widerspruch zwischen dem sich aus dem B-Plan ergebenden Baurecht und dem Wald nach Sächsischem Waldgesetz beseitigt wird.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom

28.06.2016

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Aufhebung wirkt sich nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus, da die städtische Fläche auch nach der Aufhebung wie bisher ausschließlich eine Gemeinbedarfsfläche bleibt, die der Schul-, Sport- und Freizeitnutzung dient. Der bestehende Wald bleibt als solcher erhalten. Die Aufhebung hat keine Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in den Nachbargebieten. Bodenrechtliche Spannungen werden durch die Aufhebung nicht begründet (s. hierzu auch Kap. 10).

Unabhängig davon wurden vier Bürgervereine frühzeitig beteiligt. Siehe auch Kap. 8.1.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbericht.

5.1 Vorhandene Nutzungen

Die Fläche des Plangebietes ist mit zwei Schulgebäuden (zwei- und viergeschossig) und einer Sporthalle bebaut. Den Gebäuden der Grundschule und der Oberschule sowie der Sporthalle sind entsprechende Außenanlagen (bspw. Sportplatz) und Freiflächen zugeordnet. Die Sporthalle dient vorwiegend dem Schulsport, wird aber auch durch Vereine genutzt. Darüber hinaus sind befestigte Stellplatzflächen sowie eine Fläche mit Unterständen für Fahrräder etc. vorhanden.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich die bereits genannte Waldfläche.

5.2 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet dient der schulischen Versorgung des Ortsteils Mölkau. Diese Funktion kann auch nach Aufhebung des B-Planes im erforderlichen Umfang wahrgenommen werden. Anhaltspunkte dafür, dass eine Ausweitung des Schulstandortes auf die mit Wald bestandene Fläche erforderlich wäre, liegen nicht vor.

Darüber hinaus sind im Ortsteil Mölkau weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, z.B. Kindertagesstätten, Sportanlagen (Sportplatz) sowie mehrere Arztpraxen und eine Apotheke.

Anhaltspunkte dafür, dass der Aufhebung des B-Planes Gründe der sozialen Infrastruktur entgegen stehen würden, liegen nicht vor. Die Aufhebung der Planung hat keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf die vorhandene soziale Infrastruktur.

Auch Anhaltspunkte dafür, dass die Ansiedlung weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet erforderlich wäre, liegen nicht vor. Auch 18 Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes ist ein Bedarf seitens der Stadt oder eines freien Trägers für eine solche Nutzung an dem Standort und vor allem in der jetzigen Waldfläche nicht erkennbar. Es gibt es auch keinen Interessenten, der die Waldfläche wie festgesetzt entwickeln möchte. Vereine und freie Träger können u.a. auch Räume des ehemaligen Rathauses oder in andere geeigneten Gebäuden im Ortsteil Mölkau nutzen.

Der künftig mögliche Bedarf eines Schulhortes kann vorzugsweise auch auf der städtischen Fläche des Schulstandortes abgedeckt werden; ein Bauvorbescheid für diese Nutzung wurde bereits erteilt.

Ändert sich künftig die Bedarfsentwicklung für den Standort über den nach Aufhebung der Planung zulässigen Maßstab nach § 34 BauGB hinaus, kann zu gegebener Zeit geprüft werden, ob für konkrete Vorhaben eine erneute Überplanung erforderlich bzw. zielführend ist.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt an der Schulstraße und ist über diese Straße an das Hauptstraßennetz (Zweinaundorfer Straße, Sommerfelder Straße) angebunden.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächsten Haltestellen (Buslinie 72, 73) befindet sich an der Zweinaundorfer Straße in Höhe der Einmündung Schulstraße und an der Engelsdorfer Straße. Der Hauptbahnhof ist mit dem Bus in ca. 20 Minuten zu erreichen.

In etwa 1,3 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Haltepunkt Mölkau der Deutschen Bahn AG, wo sich auch eine Bike & Ride-Anlage befindet.

Anhaltspunkte dafür, dass der Aufhebung des B-Planes Gründe der Verkehrsinfrastruktur entgegen stehen würden, liegen nicht vor. Die Aufhebung hat keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und ihre Auslastung.

5.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation kann auf die bestehenden Netzstrukturen und -einrichtungen in den angrenzenden Straßen in ausreichendem Umfang zurückgegriffen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass der Aufhebung des B-Planes Gründe der Ver- und Entsorgung entgegen stehen würden, liegen nicht vor. Die Aufhebung der Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Anhaltspunkte dafür, dass die Schaffung weiterer Ver- und Entsorgung im Plangebiet erforderlich wäre, liegen nicht vor.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Im **Landesentwicklungsplan (LEP) 2013** ist die Stadt Leipzig als Zentraler Ort und Oberzentrum innerhalb der Europäischen Metropolregion „Mitteldeutschland“ dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Schwerpunkt des Erziehungs- und Bildungswesens und der Wissenschaft. Entsprechend dem Ziel Z 6.3.4 sollen Oberschulen vorwiegend in den Ober- und Mittelzentren zur Verfügung stehen. Dabei erfolgt die Ausweisung der Standorte öffentlicher Schulen auf Grundlage des Schulgesetzes für den Freistaat Sachsen.

Im **Regionalplan Westsachsen 2008** wird im Bereich „Soziale und kulturelle Infrastruktur“ unter anderem als Ziel Z 16.8 formuliert, dass „das Schulnetz in Anpassung an die raum- und siedlungsstrukturellen Bedingungen und die demografische Entwicklung in der Planungsregion Westsachsen zu planen und umzusetzen“ ist. „Dabei sind vorrangig Zentrale Orte entsprechend ihrer Einstufung als Schulstandort zu sichern“.

Die Aufhebung der Planung unterstützt die Ziele des **Landesentwicklungsplanes** und des **Regionalplanes**, weil mit der im Ergebnis der Aufhebung folgenden Zuordnung des bisherigen Plangebietes in den Innenbereich des Ortsteiles Mölkau es weiterhin gesichert ist, den im Ortsteil ansässigen Grund- und Oberschulstandort entsprechend den Standortkriterien des Schulgesetzes des Freistaates zu stärken und bedarfsgerecht zu entwickeln.

6.1.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 16.05.2015 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildung/Schule dargestellt.

Die Aufhebung führt zu keiner anderen Nutzung als im FNP dargestellt. Die Aufhebung steht den Zielen des FNP nicht entgegen und ist daher aus dem FNP entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-217 ist im Landschaftsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Im Bereich des Schulgeländes ist für das Schutzgut Arten/Biotope die Entwicklung von Lebensräumen vorgesehen. An der Südostspitze des B-Plangebietes befinden sich erhaltenswerte wechselfeuchte Böden.

Die Aufhebung steht den Zielstellungen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Die Ziele des Landschaftsplanes lassen sich auf der städtischen Fläche auch nach Aufhebung des B-Planes verwirklichen.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Derzeit sind Vorhaben in dem Plangebiet nach § 30 BauGB zulässig. Nach Aufhebung des B-Planes ist die Fläche des Schulstandortes dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und die Waldfläche dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Auf die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen B-Pläne (B-Plan Nr. E-215 „Wohngebiet Zweinaundorfer Straße“, vorhabenbezogener B-Plan Nr. E-211 „Hotelkomplex auf Flst. 102/3 Gem. Zweinaundorf“ und B-Plan Nr. E-213 „Wohnanlage Schulstraße an“) hat die Aufhebung dieses B-Planes keine abwägungserheblichen Auswirkungen.

6.2 Sonstige Planungen

Im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept** ist der Standort als Schulstandort dargestellt. Die Aufhebung der Planung hat keine Auswirkungen auf die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Die **Stadtentwicklungspläne** sowie die **Strategischen Konzepte zum Wohnen** sind für die Aufhebung der Planung nicht relevant.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- c) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- d) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.3).

7.2 Ziele und Inhalte der Planung (Kurzdarstellung)

Ziel der Aufhebung ist es, die bauplanungsrechtliche Zulassung des in Kap. 2 genannten Vorhabens zur Schulerweiterung zu ermöglichen sowie den Widerspruch zwischen dem sich aus dem B-Plan ergebenden Baurecht und dem Wald nach Sächsischem Waldgesetz zu beseitigen. Näheres siehe Kap. 3.

Alleiniger **Inhalt** der Planung (hier: dieser Satzung) ist die Aufhebung des B-Planes.

7.3 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange wurde zunächst geprüft, ob die Aufhebung der Planung möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten sind.

Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Begründet ist dies wie folgt:

a) Bei Durchführung der Planung – hier: der Aufhebung des B-Planes – sind daraus resultierende erhebliche positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich aller Umweltbelange absehbar nicht zu erwarten. Denn:

- Gegenstand der Planung ist die Aufhebung des B-Planes mit den festgesetzten baulichen Nutzungsmöglichkeiten sowohl für die Fläche des Schulstandortes als auch für den bestehenden Wald. Allgemeine Auswirkung der Durchführung der Planung ist somit, dass positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes nicht mehr mittels des Bauleitplanes planungsrechtlich vorbereitet werden.

- Für den im Eigentum der Stadt befindlichen Schulstandort bestehen keine Anhaltspunkte für dessen Aufgabe. Es ist also zu erwarten, dass es sich auch bei Aufhebung des B-Planes auf unabsehbare Zeit um einen Schulstandort handeln wird.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben – aktuell zur Weiterentwicklung des Schulstandortes – ist nach der Aufhebung dieses B-Planes auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Vorhaben, aus denen sich abwägungserhebliche Umweltauswirkungen ergeben könnten, sodass sich daraus ein Planungserfordernis ergeben würde, sind auf dieser Grundlage nicht genehmigungsfähig. Erhebliche Umweltauswirkungen, deren Ermittlung in diesem Bauleitplanverfahren für die Abwägung erforderlich wäre, sind folglich nicht zu erwarten.

- Auch für die ebenfalls im Eigentum der Stadt befindliche Waldfläche bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass dessen Bestand in Frage gestellt wäre. Es ist vielmehr zu erwarten, dass es auch bei Aufhebung des B-Planes auf unabsehbare Zeit bei dem Umweltzustand „Wald“ bleiben wird.

Die Absicht zur Errichtung der sozio-kulturellen Einrichtung, deren Verwirklichung auf der Grundlage des B-Planes möglich gewesen wäre, wurde aufgegeben. Mit Aufhebung des B-Planes fällt die Fläche in den Außenbereich (§ 35 BauGB) und damit sind auch andere bauliche Nutzungen, die auf der Grundlage des B-Planes zulässig gewesen wären und die den Wald möglicherweise hätten verdrängen können, nicht mehr zulässig.

Die Stadt (als Grundstückseigentümerin) hat nicht die Absicht, den Wald zu beseitigen. Er soll vielmehr dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

- Regelungen mit Bedeutung für die Belange des Umweltschutzes – z.B. Schutz vor Lärmeinwirkungen von oder in angrenzenden Gebieten, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe außerhalb des Plangebietes usw. – , die auch nach Aufhebung des B-Planes weiterhin erforderlich sind, sind nicht Gegenstand des aufzuhebenden Planes. Diesbezügliche Veränderungen mit Bedeutung für die positive oder negative Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet oder in seiner Umgebung sind somit ebenso wenig Auswirkung der Aufhebung, wie planungs-, umwelt- oder naturschutzrechtliche Missstände, die Handlungsbedarf nach sich ziehen könnten.

Dies betrifft auch die im B-Plan im Ergebnis der „Schalltechnischen Untersuchungen“ vom 11.04.1997 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Sportstätten- und Verkehrslärm: Herstellung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalles mit einem 1m hohen Schallschirm zwischen Sportplatz und südlich angrenzender Wohnbebauung sowie Errichtung eines 3,0 m hohen Schallschutzbauwerkes zwischen dem Parkplatz der Sporthalle und der Schulstraße. Für das Schallschutzbauwerk zur Abschirmung des Parkplatzes von der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Schulstraße bestand kein Bedarf, da anstelle des PKW-Parkplatzes an der Schulstraße eine Grünfläche hergestellt wurde. Die Aufhebung der Planung hat auf den vorhandenen Zustand keine Auswirkungen. Die Möglichkeit der Nutzung der Fläche auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB und die daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufhebung des B-Planes. Der Schallschutzwall zwischen der Sportstätte und der südlich angrenzenden Wohnbebauung wurde in der festgesetzten Höhe von 3,5 m hergestellt. Auf die Errichtung eines zusätzlichen 1 m hohen Schallschirmes auf dem Wall wurde mit Blick auf die gegenüber den Möglichkeiten des B-Planes geringere Dimensionierung der gesamten Sportstätte und der entfallenden Nutzung der Kleinfeldspielfläche als Bolzplatz verzichtet. Dies hat auch seit der Nutzung der Sportstätte ab 1999 keine Nutzungskonflikte hervorgerufen. Die Aufhebung der Planung führt zu keiner Änderung des vorhandenen Zustandes. Mögliche Auswirkungen aus Änderungen im Sportstättenbetrieb sowie die aus möglichen Veränderungen der Sport-

stätte durch Um- und Ausbauten nach Aufhebung dieses B-Planes resultierenden Auswirkungen sind gleichfalls nicht Gegenstand dieses Verfahrens zur Aufhebung, sondern Inhalt der dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren auf anderer rechtlicher Grundlage oder ggf. späterer Bauleitplanverfahren.

- Die Vereinbarkeit der Aufhebung mit den Zielen des Umweltschutzes und sonstigen fachlichen Grundlagen ist gegeben.

Schutzgebiete/Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden bzw. werden durch die Aufhebung des B-Planes nicht in abwägungserheblicher Weise berührt.

Die Aufhebung dieses B-Planes steht mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes im Einklang (s. Kap. 6.1.3).

b) Bei Nicht-Durchführung der Planung – hier: der Nicht-Aufhebung des B-Planes – wären möglicherweise erhebliche positive oder negative Entwicklungen des derzeitigen Umweltzustandes zwar grundsätzlich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig, dies ist aber dennoch für die Abwägung ohne Bedeutung. Zu begründen ist dies vor allem damit, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen auch bei Nicht-Aufhebung des B-Planes absehbar nicht zu rechnen wäre. Die aktuellen Erfordernisse zur Weiterentwicklung des Schulstandortes gehen in eine andere Richtung, als sie der B-Plan vorgesehen hat. Die Absicht zur baulichen Nutzung der inzwischen mit einem wald bestanden Fläche wurde seitens der Stadt (als Grundstückseigentümerin) aufgegeben.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung für diese B-Plan-Aufhebung wurde festgestellt, dass die Aufhebung des B-Planes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

7.5 Zusammenfassung

Ziel der Aufhebung ist es, die in Kap. 2 genannte Schulerweiterung zu ermöglichen sowie den Widerspruch zwischen dem sich aus dem B-Plan ergebenden Baurecht und dem bestehenden Wald zu beseitigen. Einziger Inhalt der Planung ist die Aufhebung des B-Planes. Näheres siehe Kap. 7.2.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind daraus nicht zu erwarten, da der derzeitige Umweltzustand davon unberührt bleibt. Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen sowie Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich. Näheres siehe Kap. 7.3 und 7.4.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch die Stadt wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB abgesehen, da die Aufhebung sich auf das Plangebiet und und die Nachbargelände nicht oder nur unwesentlich auswirkt (siehe hierzu auch Kap. 4 und Kap.10).

Mit Schreiben der Stadt vom 28.06.2016 erfolgte dennoch die Beteiligung von vier **Bürgervereinen**, von denen sich drei Vereine wie folgt zur Planung äußerten:

- Die Vereine haben keine Einwände gegen die Aufhebung des B-Planes.

- Ein Verein fordert die Durchführung einer Umweltprüfung. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass die Umweltprüfung Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ist (siehe auch Kap. 7. Umweltbericht).
- Zudem wurde bedauert, dass das ursprüngliche Ziel der Errichtung einer sozio-kulturellen Einrichtung auf dem Gelände nicht umgesetzt werden konnte und mit Aufhebung der Planung endgültig ausgeschlossen wird (s. hierzu Kap. 10).

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.06.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Vorentwurf beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Beteiligt wurden die Landesdirektion Sachsen, der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen, die Leipziger Wasserwerke, die Polizeidirektion Leipzig und die Netz Leipzig GmbH (ehemals Stadtwerke Leipzig GmbH).

Die Stellungnahmen der genannten TöB sind ausschließlich zustimmend bzw. beinhalten keine abwägungsrelevanten Inhalte.

C. INHALTE DER SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung des B-Planes Nr. E-217 umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Planes mit folgenden Flurstücke der Gemarkung Mölkau: 58/9, 58p, 58/8, 58o, 57/7, 57/8, 58/27, 58/28, 57/5, 57/6, 58/5.

Dies ist erforderlich, da der B-Plan insgesamt aufgehoben werden soll. Anhaltspunkte dafür, dass der B-Plan für Teile seines räumlichen Geltungsbereiches weiterhin erforderlich ist und bestehen bleiben muss, liegen nicht vor. Näheres siehe Kap. 2.

10. Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung des B-Planes entfallen sämtliche Festsetzungen des B-Planes und der sich daraus ergebende Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Daraus ergeben sich für die beiden Teilflächen (bestehender Schulstandort und bestehender Wald) des Plangebietes unterschiedliche Auswirkungen wie folgt:

- a) Mit Aufhebung der Planung ist die Fläche des Schulstandortes dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das geplante Vorhaben des Schulbaus kann, wie bereits in Kap. 2 dargestellt, nach Maßgaben der Kriterien nach § 34 BauGB zugelassen werden. Dies gilt entsprechend auch für weitere bauliche Maßnahmen, soweit diese gemäß § 34 BauGB zulässig sind.
- b) Die Waldfläche ist mit Aufhebung der Planung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Fläche verliert ihre Qualität als Bauland und es entfällt die Möglichkeit für die Stadt, die Fläche wie ursprünglich festgesetzt baulich zu nutzen. Dies deckt sich jedoch mit den aktuellen Nutzungsvorstellungen, die die Stadt für diese Fläche hat, und setzt diese planungsrechtlich um. Der Widerspruch zwischen dem B-Plan mit der danach zulässigen baulichen Nutzung auf der einen und dem sowohl de facto als auch de jure gegebenen Zustand der Fläche als Wald auf der anderen Seite wird beseitigt.

Im Übrigen ist von Bedeutung: Würde der B-Plan für diese Fläche nicht aufgehoben und die festgesetzte bauliche Nutzung umgesetzt, dann müssten im Rahmen eines zwingend durchzuführenden Waldumwandlungsverfahrens Ersatzpflanzmaßnahmen auf einem geeigneten Grund-

stück durch die Stadt durchgeführt und kostenseitig, ggf. einschließlich des dafür zusätzlich erforderlichen Grunderwerbs, getragen werden, wobei die entsprechenden Kosten den Grundstückswert des Baugrundstückes deutlich belasten würden.

Im Ergebnis wird mit der Aufhebung der Planung dem vorhandenen Status der Fläche als Wald entsprochen. Dadurch ändern sich die derzeitigen Wertverhältnisse der Fläche nicht. Die ursprünglich geplante Entwicklung als Baugrundstück findet damit jedoch weder faktisch noch im Wertverhältnis statt.

Für die Eigentümer der Grundstücke der näheren Umgebung sind keine Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit ihrer Grundstücke durch die Aufhebung der Planung zu erwarten.

Die Fläche des Schulstandortes wird auch auf der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 BauGB weiterhin als Schulstandort genutzt. Werden Änderungen oder Ergänzungen an den vorhandenen Gebäuden vorgenommen oder diese abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, sind die Vorhaben nach den Kriterien § 34 BauGB zu beurteilen. Der städtebauliche Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten auf dieser planungsrechtlichen Grundlage ist hinsichtlich der Art der Nutzung nicht anders und unterscheidet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht wesentlich von dem bislang im B-Plan festgesetzten Maßstab. Auch sind die für die bauliche Nutzung weiteren maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (bspw. Bundesimmissionsschutzgesetz für die Sportstättennutzung) auch im Rahmen der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB einzuhalten.

Da das Entwicklungsziel einer „Sozio-kulturellen Einrichtung“ im südwestlichen Teil des Plangebietes zugunsten des Erhaltes des sich entwickelnden Waldes aufgegeben wird, entsteht entgegen dem ursprünglichen Heranrücken der im B-Plan geplanten Bebauung an das im Süden angrenzende und östlich der Schulstraße liegende Wohngebiet ein „grüner Puffer“ in Form des Waldes, der auch der Naherholung dienen kann.

11. Maßnahmen und Kosten

Aus der Aufhebung des B-Planes ergeben sich keine Maßnahmen oder Kosten für die Stadt oder für Dritte.

Leipzig, 29.09.2016

gez .

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

Anhang: B-Plan Nr. E-217 (Verkleinerung)



A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUFLÄCHEN

Par.9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Sondergebiet
Par.11 BauNVO

Nebenanlagen
Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienen, werden als Ausnahme nach Par.14 BauNVO zugelassen, auch wenn keine besonderen Fiktionen festgesetzt sind. Nebenanlagen im Sinne Par.14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig (Par.23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).
Nebenanlagen im Sinne Par.14 Abs.2 BauNVO sowie Stellplätze für Sommerfahrzeuge für rezelebare Abfälle sind außerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig (Par.23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

MASS UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1,0	Geschoßhöhenzahl (Par.20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (Par.19 BauNVO)
2600	zulässige Grundfläche in m ²
11±0	Zahl der Vollgeschosse
11±6,0	Traufhöhe

Nutzungscharaktere:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/ zul. Grundfläche in m ²	Geschoßhöhenzahl
Dachform	Dachneigung
OK über Gelände in m	Bauweise

Im SO 4 wird ein kommerzieller Betrieb mit regelmäßigen Veranstaltungen wie Tanz, Disco etc. ausgeschlossen. Der Eingangsbereich ist an der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen. Lüftminutensysteme sind ebenfalls nach Norden zu richten.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Einzelhäuser
Baugrenze (Par.23 BauNVO)

Par.9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung
St Stellplatz-Zufahrt

VERKEHRSLÄCHEN

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Zweckbestimmung
FW Fußweg
P Parkplatz
Z Zufahrt

FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Par.9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen

GRÜNFLÄCHEN

Par.9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Private Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen (großkronig, mittelkronig, kleinkronig) zu erstehende Bäume
Anpflanzung von Sträuchern/ Hecken zu erhaltende Sträucher/ Hecken
Spielplätze

Zur Anpflanzung werden ausschließlich standortgerechte baum-, strauch- und heckenbildende Gehölze (jedoch keine Nadelgehölze), die in einer Pflanzliste vorgesehen sind, zugelassen.

PFLANZLISTE

Baumarten:

deutscher Name	botanischer Name	Kronendurchmesser im Endstand
Stieleiche	Quercus robur	8 - 10 m
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	8 - 10 m
Hainbuche	Carpinus betulus	7 - 8 m
Rothorn	Assulus hippocastanum	10 - 12 m
Bleiche	Fagus sylvatica	8 - 10 m
Feldahorn	Acer compestre	7 m
Pyramiden-Eiche	Assulus hippocastanum	6 m

Straucharten:

deutscher Name	botanischer Name	Wuchshöhe
Kornelkirsche	Cornus mas	4 - 7m
Hase	Corylus avellana	5 - 7 m
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	2 - 3 m
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	2 - 6 m
Hartflügel	Cornus sanguinea	2 - 3 m
Hundertkron	Rosa canina	1,5 - 3 m
Schwarzer Holländer	Sambucus nigra	3 - 7 m
Schlehe	Prunus spinosa	1 - 3 m
Einfarbiger Weißdorn	Crataegus monogyna	3 - 5 m
Filider	Syringa vulgaris	5 m
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	2 m
Rötnigkornelweiden	Potentilla sp.	1 m
Fauerdorn	Pyracantha	4 m

Straucharten/ Heckenpflanzen:

deutscher Name	botanischer Name	Wuchshöhe
Kulturrosen	Rosa sp.	1 m
Säulen-Wacholder	Juniperus communis	8 m
Forsythie	Forsythia	Strauchhecke

Heckenpflanzen:

deutscher Name	botanischer Name	Wuchshöhe
Liguster	Ligustrum vulgare "Leodasa"	Strauchhecke

Baumartiger Strauch und Bodendecker:

deutscher Name	botanischer Name	Wuchshöhe
Rohdorn	Crataegus laevigata	4 m
Säulen-Wacholder	Colonyaster domerki "Eichholz"	0,3 m

Das geplante Sport- und Freizeitgelände ist entlang seiner südlichen, westlichen und östlichen Grenze mit einem Grünstreifen zu versehen. Die Bepflanzung erfolgt über einjährige, vielfältige Bäume, die mit Sträuchern unterstellt sind. Die Breite der verfügbaren Fläche ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Par.9 Abs.1 Nr.12 und 14 BGG

Fiktion für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung
Regenrückhaltung
Trafostellen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN/ FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Par.9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung (Par.16 Abs.5 BauNVO)
Stellung des Hauptbaukörpers
SD Balkloch
F Flachdach
35-40° Dachneigung
Zaun
Böschung
Weg
Aufschüttung
Sokkelschutzwand

Im Plangebiet ist die Verwendung von fossilen festen Brennstoffen zu Heizwecken unzulässig.

Außer für den ausgewiesenen Bereich der Wendeschleife sind die Dreh- und Rollwege sowie PKW-Stellplätze verankerungslos herzustellen (z.B. sandgebundene Beläge, Betonstein-Verbundpflaster). (Par.9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB)

Im Bereich der Grünfläche zwischen Kleinfestspielfeld und südlichen angrenzender Wohnbebauung ist ein mind. 50m langes und 3,5m hohes Schallschutzbauwerk (als Erdwall) zu errichten. Der Bereich der geringsten Entfernung zwischen Wohnbebauung ist dieser durch einen im hohen und mind. 30m langen aufgeschalteten Schallschirm zu ergänzen. Alternativ kann die Ausbildung als "grüne Wand" erfolgen.

Zwischen dem Parkplatz/ Stellplatz Turnhalle und der Schulstraße ist ein 3,0m hohes und mind. 30,0m langes Schallschutzbauwerk vorzusehen. (18. BImSchV - Sportanlagen-Lärmschutzverordnung)

B KENNZEICHNUNGEN

57/2
15
Vorhandene Gebäude und Nebenanlagen
Flur-/Baugrenze und Flurstücknummer
Vermessung in Meter

C HINWEIS

Das Gebiet südlich der Grundschule (Bereich mit Sportplatz, Turnhalle, Mehrzweckgebäude etc.) gilt als archäologisches Referenzgebiet und muß vor Beginn der Baumaßnahmen untersucht werden.

Verwendete Unterlagen:
Vermessung durch Topoplan Ingenieur- und Vermessungs GmbH
Dammringstr. 47-49
04177 Leipzig
Datum der Vermessung: September 1995

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I 1697, S. 1261), S. 2141)
Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der vom 27.01.1990 gelassenen Neufassung (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1998 (BGBl. I, S.486)
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planhöhen-Planzeilenverordnungs vom 18. 12. 1990 (PlanVO, (BGBI. I 1991, S.39)
Städtebauliche Bauordnung (StBauBO) vom 04. Juli 1994 (StBauVO, S. 1261) in der seit 28. Juli 1994 geltenden Fassung (StBauVO, S. 1401) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung von Rechtsvorschriften über große Kreisstädte vom 20.02.1997 (StBauVO, 1997, S. 105)
Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung des Gesetzes vom 11. Oktober 1994 (StBauVO Nr. 59 S.160).
Das Städtebauliche Naturschutzgesetz (StBauNatSchG) in der Fassung des Gesetzes vom 28. Juli 1994 (StBauVO Nr. 47, S.160) ber. am 20.02.1995

GEMEINDE MÖLKAU

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
Schul-, Sport- und Freizeitgelände

Zulassungsgröße: 11 500
Mahlhöhe: 11 500

Zulassungsnummer: 12-0004/9

Genehmigungsfassung

gezeichnet:	Datum:	Notar:	Unterschrift:
12-0004/9	12.09.1997		
12-0004/9	12.09.1997		
12-0004/9	12.09.1997		
12-0004/9	12.09.1997		

CD

19.08.2016