

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan
OBERSCHULSTANDORT GEMEINDE KLIPPHAUSEN
OT ULLENDORF**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Auftraggeber:

Gemeinde Klipphausen

Talstraße 3

01665 Klipphausen

Tel. 035204/217 0

Fax 035204/217 29

Internet: www.klipphausen.de

E-Mail: gemeindeverwaltung@klipphausen.de



Planverfasser:

**Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum**

Rumpeltstraße 1

01454 Radeberg

Tel. 03528/4196 0

Fax 03528/4196 29

Internet: www.pb-schubert.de

E-Mail: info@pb-schubert.de



Klipphausen, den 17.01.2019

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan OBERSCHULSTANDORT GEMEINDE KLIPPHAUSEN OT ULLENDORF

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1 Planungsziel

Aufgrund der Gemeindegröße und der damit verbundenen Schülerzahl, die mit Klasse 5 von den drei Grundschulen an eine weiterführende Schule wechseln, plant die Gemeinde Klipphausen innerhalb ihres Gemeindegebiets einen zweizügigen Oberschulstandort.

Mit dem Christlichen Schulverein Wilsdruffer Land hat die Gemeinde Klipphausen einen Partner gefunden, mit dem sie ihren langgehegten Wunsch nach einer Oberschule im Territorium verwirklicht. Mit Schuljahresbeginn 2017/18 hat die Evangelische Oberschule Klipphausen ihren Betrieb aufgenommen, vorerst mit einer fünften Klasse, die zunächst als Zwischenlösung in angemieteten Räumen in der Grundschule Naustadt von Pädagogen des Christlichen Schulvereins unterrichtet wird. Der Christliche Schulverein Wilsdruffer Land e.V. hat mit Bescheid vom 16.05.2017 die Genehmigung erhalten, die Mittel- bzw. Oberschule als Ersatzschule zu errichten und zu betreiben.

Die Berücksichtigung der Schule im Schulnetzplan des Landkreises Meißen nach § 23a SchulG erfolgte mit dem Kreistagsbeschluss Nr. 17/6/0509 vom 23.03.2017 über die Fortschreibung des Schulnetzplans. Das Sächsische Staatsministerium für Kultus hat die Fortschreibung mit Schreiben vom 20.06.2017 genehmigt.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der neuen Oberschule. Um den neuen Oberschulstandort optimal auszulasten, ist die Mitnutzung der Sportanlagen durch den Vereinssport der ansässigen Sportvereine vorgesehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Oberschulstandort Gemeinde Klipphausen OT Ullendorf“ war einer Umweltprüfung zu unterziehen und dementsprechend ein Umweltbericht zu erstellen.

2.1 Datengrundlagen

Grundlage der Umweltprüfung bildeten die zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangenen Hinweise der Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen, Planstand 22.06.2015 mit redaktionellen Änderungen vom 01.12.2015 mit seinen Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft sowie den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und Maßnahmen, außerdem die Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) und des Regionalplans Oberes Elbtal – Osterzgebirge (2009).

Zur gutachterlichen Bewertung der von der zukünftigen Nutzung ausgehenden Lärmbelastung wurde eine **Schallimmissionsprognose** erstellt¹. Während die schulische Nutzung selbst eine Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen (z.B. Verkehrslärm) aufweist, können von der Nutzung des Sportplatzes Lärmemissionen ausgehen, die nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen sind, da sich östlich des geplanten Standortes das Wohngebiet „Musterhaussiedlung Ullendorf“ befindet. Insbesondere könnte die mögliche Nutzung der Sportanlagen durch Vereine am Abend oder am Wochenende Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorrufen.

¹ Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Oberschulstandort Gemeinde Klipphausen OT Ullendorf. Chemnitz, 30.04.2018

Mittels der vorliegenden Schallimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass bei der gewählten Festsetzung durch die geplante Nutzung des Sportplatzes im Zusammenhang mit Vereinssport sowie sämtlichen möglichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

Lichtimmissionen sind im normalen Schulbetrieb ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohnbebauung, da die Wohngebäude und Freiflächen durch einen breiten und dichten Gehölzsaum zum Schulstandort abgeschirmt sind. Sofern eine Flutlichtanlage am Sportplatz geplant wird, sind im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung Blendungen zu vermeiden.

Mittels **Baugrund- und Versickerungsgutachten** wurden die örtlichen Voraussetzungen für eine Versickerung von Regenwasser geprüft². Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Untergrundes wird jedoch die gedrosselte Ableitung in die Vorflut favorisiert.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung von Konflikten mit der östlich benachbarten Wohnbebauung im Wohngebiet „Musterhaussiedlung Ullendorf“ wurde daher die Festsetzung getroffen, dass sportliche Nutzungszwecke nur auf der vom Wohngebiet abgewandten Hälfte des Oberschulstandortes zulässig ist.

Bei Beachtung der Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrut- bzw. Fortpflanzungszeit der Avifauna bzw. eine vorherige Nestkartierung können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Verwendung durchlässiger Bodenbeläge für Zufahrten und Stellflächen sowie zur inneren Durchgrünung wird vor allem der Anfall von abfließendem Oberflächenwasser reduziert. Dieses wird in einem offenen Regenrückhaltebecken nördlich des Schulkomplexes gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der zugehörigen Einleiterlaubnis in die Vorflut liegen bereits vor. Durch die Ausbildung als offenes Rasenbecken kann das Regenrückhaltebecken weiterhin als Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tierarten fungieren.

Alle Gehölze am Rand des Bebauungsplangebietes (zweistämmige Kirsche an der Taubenheimer Straße, Baumreihe am westlich verlaufenden Feldweg, Gehölzbestand der Musterhaussiedlung im Osten des B-Plangebietes) sind zur Erhaltung festgesetzt. Pflanzgebote innerhalb des Oberschulstandortes dienen der Minimierung kleinklimatischer Belastungen und der Einbindung des Standortes in den Landschaftsraum.

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt, da die nächsten europäischen Schutzgebiete außerhalb der Wirkbereiche zulässiger Vorhaben des B-Planes liegen. Für das westlich des B-Plangebietes liegende nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Teich“ (ehemalige Lehm-/Tongrube) werden Beeinträchtigungen ausgeschlossen, da keine anlagebedingte Inanspruchnahme bzw. keine Stoffeinträge erfolgen.

2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Verlust von ca. 33.235 m² Ackerfläche und 1.575 m² Ruderalflur. Durch Versiegelung gehen davon bei vollständiger Umsetzung der Planung auf einer Fläche von ca. 25.420 m² die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren.

Das Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der Eingriffe sieht die Entwicklung eines ca. 2,7 ha großen Biotopkomplexes aus hochwertigen und teilweise geschützten Biotoptypen im Norden des Bebauungsplangebietes vor. Geplant ist die Anlage von Hecken aus standortheimischen Straucharten, artenreicher Blühstreifen und einer Streuobstwiese. Die Flächen stellen aufgrund ihres Artenreichtums und ihrer Strukturvielfalt zudem hochwertige Tierlebensräume, insbesondere für Fledermäuse, Vögel und Insekten dar. Die extensivierenden Maßnahmen werden gleichfalls zum Ausgleich des Verlustes von Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung herangezogen. Durch die Entwicklung von Biotopen mit dauerhafter Vegetationsdecke auf bisherigen Ackerflächen kann insbesondere für die vorliegenden erosionsempfindlichen Böden in Hanglage Bodenerosionen vermieden werden, zudem werden künftig mechanische und chemische Bodenbeeinflussungen unterlassen.

² K. Kuntze, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, 05.04.2018: Baugrundgutachten Neubau Oberschule Klipphausen

2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen, des Maßes der baulichen Nutzung, der äußeren Gestaltung sowie die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren hinreichend geprüft und bei der Bauabnahme überwacht werden.

Der Gemeinde obliegt es, bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung, zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die umweltrelevanten Hinweise (Bodenschutz, Artenschutzrecht) zu kontrollieren.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage des **Vorentwurfs** des Bebauungsplans „Oberschulstandort Gemeinde Klipphausen“ in der Planfassung vom 08. Mai 2017 vom 12.06.2017 bis 30.06.2017 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2017 und 23.06.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und aufgefordert, zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Seitens der Behörden und anerkannten Naturschutzverbände wurde neben den Hinweisen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorrangig auf die regionalplanerischen Festlegungen zum einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie zum Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe verwiesen.

Wesentliches umweltrelevantes Thema ist die Lage von Teilen des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe gemäß Regionalplan 2009, die als sonstige umweltrelevante Sachgüter betrachtet werden. Der Einrichtung einer Oberschule an diesem Standort wird seitens der Gemeinde Klipphausen im Rahmen der Abwägung dennoch der Vorzug gegeben, da hierfür im Ergebnis der unter Punkt 1 erläuterten Prüfung keine günstigeren Standorte zur Verfügung stehen, gleichzeitig aber große Teile des Gemeindegebietes als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind. Der Regionale Planungsverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die ausreichende Berücksichtigung der regionalplanerischen Festlegung bestätigt.

Des Weiteren wurde auf die Notwendigkeit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose und der Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung für das geplante Regenrückhaltebecken hingewiesen.

Der **Entwurf** des Bebauungsplans „Oberschulstandort Gemeinde Klipphausen“ in der Planfassung vom 16. Mai 2018 wurde mit Beschluss vom 05.06.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 10.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 14.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung:

Inhaltliche Schwerpunkte der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen waren

- Fehlende städtebauliche Anbindung, Schulstandort verursacht zusätzlich Inanspruchnahme von Grund und Boden, vorrangig sollte nochmals geprüft werden, ob brach liegende Fläche des ehem. Möbelhauses nachgenutzt werden kann
- Befürchtung von Lärm- und Lichtimmissionen in der angrenzenden Musterhaussiedlung
- zulässige Gebäudekubaturen
- Verkehrssicherheit

Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligung:

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 04.09.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen.

Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich nur redaktionelle Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 16.05.2018.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen:

- (1) Ablehnung der Planung aufgrund der weiteren Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft, der Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft / Oberflächennahe Rohstoffe sowie Neuversiegelungen und fehlender Kompensation*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Gemeinde Klipphausen hat sich mehrere Jahre um die Fläche der ehemaligen Möbelwelt Zick bemüht, um den Neulächenverbrauch zu minimieren und bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen. Das Flächendargebot beträgt insgesamt nur ca. 7,5 ha, was annähernd der notwendigen Größe für den Schulstandort entspricht. Es wurde jedoch nur die Teilfläche mit dem ehemaligen Möbelhaus zum Verkauf angeboten. Die restlichen Flächen/Gebäude will der Eigentümer behalten und vermieten. Die angebotene Fläche wäre zur Anordnung von Schule, Sporthalle und Sportplatz nicht ausreichend. An diese Fläche würden dann Gewerbeflächen angrenzen, die für die Schule evtl. störend sind. Der Verkaufspreis war nicht marktgerecht und für die Gemeinde nicht wirtschaftlich. Mehrfache Gespräche brachten keine Einigung hinsichtlich des Preises. Die Gemeinde kann keinen Eigentümer derart bevorteilen. Da ein freihändiger Erwerb der Flächen durch die Gemeinde aufgrund hoher finanzieller Forderungen der Eigentümer nicht gelungen ist und daher die Realisierung auf der Brachfläche in absehbarer Zeit nicht möglich ist, wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Oberschulstandort im jetzigen Umgriff gefasst. Unter der Berücksichtigung der Notwendigkeit eines Schulneubaus, der als Planungsziel definiert ist, lässt sich die Flächeninanspruchnahme nicht vermeiden. Auf dem jetzigen Standort wurde die Flächeninanspruchnahme jedoch so weit wie möglich minimiert.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt (2. Änderung, in Kraft getreten am 01.06.2018). Dieser sieht am Standort eine Gemeinbedarfsfläche Schule/Sport vor.

Gemäß BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Dabei wird den Flächen ein bestimmter Biotopwert zugeordnet, wie im Umweltbericht dargelegt. Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen können dabei zu extensiv genutzten Offenländern bzw. durch Gehölzpflanzungen, die eine deutlich größere Lebensraumvielfalt bieten als Intensivacker, naturschutzfachlich aufgewertet werden, dieser Ansatz wurde in der vorliegenden Planung verfolgt und durch die UNB bestätigt. Die Bodenfunktionen werden durch die Nutzungsextensivierung verbessert (z.B. Minderung der Erosionsgefahr zeitweise offen liegender Böden).

- (2) Ablehnung der Planung aufgrund zu erwartender Lärmbeeinträchtigungen*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden alle maßgeblichen Geräuschquellen am Standort „Oberschulstandort Klipphausen“ normenkonform berücksichtigt. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist daher aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten. Vielmehr werden die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.

- (3) Ablehnung der Planung aufgrund der von der Umgebungsbebauung abweichenden Geschosshöhe und Gestaltung*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Ein Einfügungsgebot besteht in B-Plan-Gebieten nicht. Aufgrund der gebotenen Wirtschaftlichkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein zweigeschossiger Schulneubau mit Satteldach nicht realisierbar. Darüber hinaus ergibt sich auch keine Notwendigkeit einer diesbezüglichen Beschränkung, da weder die Einfamilienhaussiedlung noch die gegenüberliegenden Gewerbebauten dem historischen Dorfbild entsprechen. Der Abstand zur Wohnbebauung ist ausreichend groß, um nachteilige Verschattungswirkungen etc. zu vermeiden.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Oberschulstandort Gemeinde Klipphausen“ wurde am 15.01.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen als Satzung beschlossen.

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

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, Nr. 2 d BauGB). Demnach sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes zu erörtern.

Grundlage des Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Klipphausen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches bestehen im Wesentlichen aus:

- Anordnung der Gemeinbedarfsflächen im Norden oder Osten des B-Plangebietes
- Änderung der Lage der einzelnen Gemeinbedarfsflächen sowie der Ver- und Entsorgungsfläche zueinander
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Anordnung der Gemeinbedarfsflächen im Norden oder Osten des B-Plangebietes

Schule und Sportanlagen sollen so nah wie möglich an der Taubenheimer Straße angeordnet werden, da die Flächen von hier aus erschlossen werden und außerdem vorbelastete straßennahe Flächen genutzt werden können. Eine Verschiebung in den nördlichen Teil des Geltungsbereiches oder ausschließlich an den östlichen Rand würde zusätzliche Zufahrten über unbebaute Flächen erfordern oder einen Ausbau des Kobitzscher Weges und wäre so mit einer größeren Inanspruchnahme von Fläche und Boden verbunden. Zudem würde die Lage abseits der Taubenheimer Straße zu mehr Störungen in bisher wenig gestörten Bereichen führen. Insofern ist die kompakte Anordnung der Gemeinbedarfsflächen entlang der Taubenheimer Straße mit geringeren Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft verbunden, als bei Anordnung im Norden oder in langgestreckter Form im Osten des Geltungsbereiches.

Änderung der Lage der einzelnen Gemeinbedarfsflächen zueinander

Bei einer Anordnung der Gemeinbedarfsfläche Sportplatz östlich der Schule liegen höhere Immissionen (v.a. Lärm) an der nächsten schutzbedürftigen Bebauung (Wohngebiet Musterhaussiedlung) vor, die gar nicht oder nur mit aufwendigen Schutzmaßnahmen auf das zulässige Maß minimiert werden könnten. In der für den B-Plan erstellten Schallimmissionsprognose³ wird festgestellt, dass die Immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte nur bei der derzeit geplanten Lage des Sportplatzes westlich der Schule ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten werden können.

Änderung der Lage der Ver- und Entsorgungsfläche

Die Lage der Ver- und Entsorgungsfläche (Regenrückhaltebecken) ergibt sich unter Berücksichtigung einer Ableitung im freien Gefälle aus den topografischen Verhältnissen. Eine andere Lage würde keine eingriffsmindernde Alternative darstellen, da zusätzlich Energie aufgewendet werden müsste, um eine Pumpanlage zu betreiben.

Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche

Der Mindest-Flächenbedarf ist aufgrund der Planungsabsicht zur Entwicklung eines Oberschulstandortes für eine zweizügige Schule bereits relativ konkret. Eine Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung hätte zur Folge, dass entweder das Schulgebäude höher gebaut werden müsste, was die landschaftliche Einbindung erschwert hätte oder eine größere Flächenausweisung der Gemeinbedarfsflächen erforderlich wäre, so dass nur eine geringere Fläche für die Entwicklung hochwertiger Biototypen als Maßnahmenflächen verfügbar wären.

Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche führen gleichfalls zu keiner weiteren Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen, da durch den Flächenzuschnitt, die Berücksichtigung des Waldabstandes und die Hanglage der Fläche eine dichtere Anordnung der Gebäude und Sportanlagen und eine damit verbundene Reduzierung der Größe der Gemeinbedarfsflächen zur Umsetzung des Planungszieles nicht möglich ist.

³ Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Oberschulstandort Gemeinde Klipphausen, OT Ullendorf“. Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz. 30.04.2018.