

Stadt Lützen



OS Großgöhrn

- Vorentwurf –

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heerweg II“ in der Gemarkung Rippach

Planungshoheit:

Stadt Lützen
Markt 1
06686 Lützen

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand:

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis:

A	Geltungsbereich	3
B	Rechtsplan	3
C	Vorhandene Nutzungen im Aufhebungsbereich	4
D	Anlass der Aufhebung	5
E	Aufhebungsverfahren	5
F	Folgen der Aufhebung.....	6
G	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
H	Rechtsgrundlagen	7

Anlagen:

- Lage in der Ortschaft
- Planbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes

A Geltungsbereich

Das Plangebiet zur Aufhebung des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt im nördlichen Rand der Ortslage von Großgöhren des Ortsteils Rippach der Stadt Lützen. Der Planbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar an der Schulstraße gegenüber dem Schulgelände der Grundschule Rippach. Das Plangebiet sollte ursprünglich als Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes „Am Heerweg“ dienen.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 grenzt im Norden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten und Süden liegt das bestehende Wohngebiet „Am Heerweg“ und im Westen verläuft unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Schulstraße.

Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Aufhebungsbereich und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet zur Aufhebung liegt in der Gemarkung Rippach und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Die Aufhebungsfläche des Bebauungsplanes in Großgöhren wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Flur 5

Flurstücke: 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 142 und 143.

Änderungen der Flurstückbezeichnungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand (Januar 2026) berücksichtigt. Dennoch ist es durchaus möglich, dass sich weitere Liegenschaften im Laufe der vergangenen 30 Jahre einer Änderung unterzogen haben. Um etwaige Fehler (Umbenennung von Flurstücken, Flurstücksteilungen oder Neubildungen, etc.) in der Benennung der Flurstücke auszugrenzen gilt, dass die vorliegende, geplante Aufhebung die gesamte Planfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst.

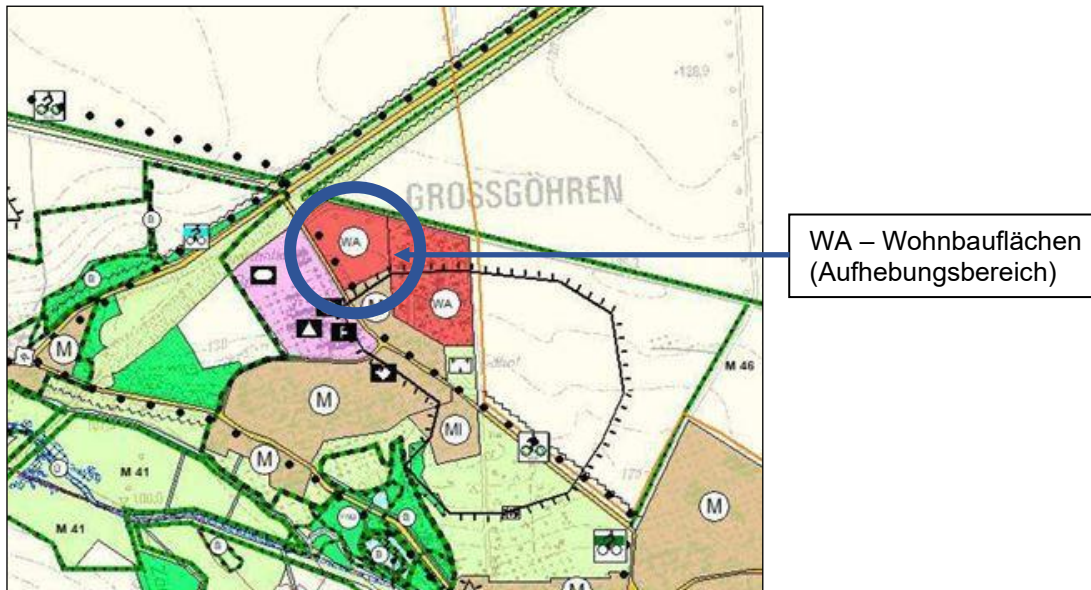
B Rechtsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Heerweg II“ in Großgöhren wurde mit Beschluss vom 24.09.1995 im Ortsteil Großgöhren durch die damals noch selbständige Gemeinde Rippach aufgestellt. Das Planverfahren zog sich über mehrere Jahre mit einem ergänzten Entwurf und 4 Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes. Nach dem 4. Entwurf des Bebauungsplanes vom 18. Oktober 2004 erlangte der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen in der Fassung vom 03. Juli 2006 Rechtskraft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018 der Stadt Lützen ist bisher für den Planbereich in Großgöhren im Ortsteil Rippach eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan soll hierfür eine Änderung bzw. Plankorrektur vorgenommen werden.

Abb.: Auszug Flächennutzungsplan, Stand 2018 der Stadt Lützen - Teilbereich Ost und West



Quelle: <https://www.stadt-luetzen.de/de/bauleitplanung.html>

C Vorhandene Nutzungen im Aufhebungsbereich

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 „Heerweg II“ wurde im Jahr 1995 eingeleitet um für ein ca. 1,2 ha großes Gebiet Wohnbauflächen zu entwickeln.

Planungsrechtlich sollte so eine städtebaulich geordnete Entwicklung geregelt werden. Es war angedacht, dass der Planbereich „Heerweg II“ zur Erweiterung des direkt angrenzenden Wohngebietes „Am Heerweg“ dienen soll.

Doch dieses Entwicklungsziel wurde weder mit einer Wohnbebauung noch mit einer Erschließung umgesetzt. Es sind vor Ort keinerlei Ansätze von der für die Etablierung einer Wohnbebauung notwendigen Errichtung von Erschließungsanlagen vorzufinden – im Gegenteil.

Die Fläche wird seither weiterhin von jeglicher Bebauung unberührt als landwirtschaftliche Fläche zur Grünlandgewinnung genutzt. Es sind keine Gebäude oder andere bauliche Anlagen im Planbereich vorzufinden.

Lediglich an der Schulstraße wurde eine Sammelstelle mit Containern zur Glasentsorgung eingerichtet. Ein gut gewachsener Baumbestand säumt den Planbereich entlang der Schulstraße und entlang des im Norden verlaufenden Feldweges ein.

D Anlass der Aufhebung

Zur ursprünglich geplanten Erweiterung des Wohngebietes Am Heerweg ist es nie gekommen. Es wurden keinerlei Maßnahmen weder zur Erschließung noch zur Bebauung des Wohngebietes vorgenommen.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heerweg II“ in Großgöhren ist es entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht weder zu einer Ansiedlung von Eigenheimbauern noch zum Bau von gekommen. Trotz nachweislich verschiedентlicher Anstrengungen ist innerhalb von 30 Jahren nicht gelungen das Entwicklungsziel zu erreichen. Man kann sagen, dass die Zielstellung schlichtweg verfehlt worden ist.

Im Zuge der derzeitigen Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Lützen wurde festgestellt, dass dieser bauplanungsrechtliche Zustand einer planerischen Bereinigung bedarf. Vor diesem Hintergrund wurde angeregt, den Bebauungsplan Nr. 3 „Heerweg II“ in der Ortschaft Großgöhren vollumfänglich aufzuheben.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lützen.

Durch die Aufhebung des gesamten Bebauungsplangebietes kann die Stadt ihre Wohnflächenbilanz im Flächennutzungsplan entlasten und die bislang bilanzierten Wohnbauflächen in ein Gebiet verlagern, welches aufgrund seiner Lage und Rahmenbedingungen bessere Voraussetzungen für eine realistische und zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung bietet.

Die Stadt Lützen, welcher die vormalig selbständige Gemeinde Rippach seit der kommunalen Gebietsreform 01. Januar 2011 zugehört, steht in der Pflicht die vorliegenden Planungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

E Aufhebungsverfahren

Bei der Aufhebung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3, 4 BauGB anzuwenden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für einen Monat stattfinden. Die Planunterlagen werden zur Einsichtnahme auf die Homepage der Stadt Lützen eingestellt. Zugleich liegen die Unterlagen zum Vorentwurf bei der Stadt Lützen, Rathaus Lützen, Markt 1 im Bauamt in 06686 Lützen als Papierexemplar während der Dienstzeiten zur Möglichkeit der Einsichtnahme für jedermann für einen Monat öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

F Folgen der Aufhebung

Wenn sich städtebauliche Zielsetzungen als nicht realisierbar oder als überholt erweisen, dann kann und sollte ein Bebauungsplan aufgehoben werden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes hat planungsrechtliche, baurechtliche als auch praktische Folgen:

Mit der Rechtskraft der Aufhebung verliert der Bebauungsplan seine steuernde Wirkung. Dies bedeutet in der Praxis, dass die Aufhebungsfläche eine vollständig entfallende Bebauungsmöglichkeit besitzt. Das Plangebiet fällt in den unbeplanten Status zurück. Danach werden Bauvorhaben oder beabsichtigte bauliche Nutzungen ausschließlich über die Einschätzung der örtlichen Verhältnisse beurteilt.

Bauvorhaben, die ausschließlich auf Grundlage des aufgehobenen Bebauungsplanes zulässig gewesen wären, sind nicht mehr genehmigungsfähig. Der Entfall von Baurechten kann unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Wertminderung der Grundstücke führen.

Die Aufhebung hat auch städtebauliche Folgen. Mit der rechtskräftigen Aufhebung können nicht realisierte Bauflächen aus der Wohnbauflächenbilanz des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden, somit können neue Planungsspielräume für realistischere Entwicklungen getroffen werden.

Umwelt- und Landschaftsbezogene Folgen werden im Teil II – Umweltbericht - thematisiert.

G Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 finden keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes fällt das Plangebiet in den vorherigen Rechtsstatus des unbeplanten Außenbereiches zurück.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde bisher nicht begonnen. Der ursprüngliche Zustand wurde im wirtschaftlichen Sinn nie verändert, das heißt der Status Quo der Ausgangssituation der vormaligen Planaufstellung bisher stets beibehalten worden ist. Die Fläche wird über das Jahr hinweg mehrmals gemäht und somit kurzgehalten.

Sofern die Fläche sich selbst überlassen bleiben würde, wäre eine natürliche Sukzession zu erwarten. Im Falle der weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Grünland würde sich nichts verändern.

Bei einer evtl. künftigen Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Maßnahmen wären die Belange des Naturschutzes zwingend zu berücksichtigen.

H Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.2025 I Nr. 189)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEPLSA 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)