

Teil 1
Begründung
zum Bebauungsplan
„Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“
i. S. § 8 Abs. 4 BauGB
(Vorentwurf)



aufgestellt von:
Dipl.- Ing. (FH) Andreas Golde
Bauleitplanung – Grünordnungsplanung – Umweltplanung
07554 Gera
Hermsdorf 10
Handy: 0163 8231501
E-Mail: golde.hermsdorf@gmail.com

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
2	Verfahrensstand	6
3	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Beschreibung des Gebietes	8
3.2.1	Allgemeines	8
3.2.2	Plangebiet	9
3.3	Vorhandene Erschließung (Technische Infrastruktur).....	10
3.3.1	Verkehr	10
3.3.2	Energie.....	11
3.3.3	Gas	11
3.3.4	Wasserversorgung	11
3.3.5	Abwasserentsorgung.....	12
3.3.6	Telekommunikation	12
3.3.7	Abfallentsorgung	12
4	Übergeordnete Planung und rechtliche Festsetzungen	13
5	Städtebauliches Konzept.....	16
5.1	Baulich-räumliches Konzept.....	16
5.2	Nutzungskonzept	17
5.3	Verkehrskonzept	17
5.4	Grünordnerisches Konzept.....	18
6	Planinhalt und Festsetzungen	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.1.1	Gemeinbedarfsfläche Schule	19
6.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1	Grundflächenzahl	23
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	23
6.3	Bauweise	24
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	25
6.5	Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze	26
7	Erschließung	26
7.1	Verkehr	26
7.2	Energie.....	27
7.3	Gas	27
7.4	Wasserversorgung	27
7.5	Abwasserentsorgung.....	27
8	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche.....	28

9	Ein – und Ausfahrten	28
10	Denkmalschutz	28
11	Gestalterische Festsetzungen.....	28
12	Bodenordnung	29
13	Flächenbilanz	30
14	Kosten	30
15	Zusammenfassung	31
16	Literatur und Quellenverzeichnis.....	32

Anlage:

- Schulnetzplan für die allgemeinbildenden Schulen in Trägerschaft des Landkreises Altenburger Land für den Zeitraum 2020 bis 2025.
- E-Mail des Landratsamts Altenburger Land vom 24.11.2022
- Bauerlaubnisvereinbarung der Pfarrei Nöbdenitz vertreten durch das Kreiskirchenamt Gera und der Stadt Schmölln vom 16.12. 2020 der Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2 Flurstück 70/16

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 mit Beschluss Nr. B 0854/2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss regelt die Entwicklung des Bebauungsplanes i.S. § 8 Abs. 4 BauGB. Es handelt sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die Anwendung des § 8 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan begründet sich damit, dass für den Ortsteil Nöbdenitz der Stadt Schmölln aktuell noch kein Flächennutzungsplan vorliegt. Vom 12. Oktober 1994 bis 31. Dezember 2018 war die Gemeinde Nöbdenitz Mitglied und bis zur Verlegung nach Posterstein im Jahre 2020 auch Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Oberes Sprottental. Am 1. Januar 2019 wurde Nöbdenitz nach Schmölln eingemeindet. Ein Flächennutzungsplan der VG Oberes Sprottental für die Gemeinde Nöbdenitz liegt nicht vor und eine Erweiterung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Schmölln vom 14. Juni 2014 auf den eingemeindeten Ortsteil Nöbdenitz ist noch nicht erfolgt.

I.S. § 8 Abs. 4 BauGB kann „ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (**vorzeitiger Bebauungsplan**)“.

Nachfolgend wird auf die dringenden Gründe i. S. § 8 Abs. 4 BauGB und damit verbunden auf den Anlass für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ verwiesen.

1. Baurechtliche Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Regelschule) i.S. des öffentlichen Gemeinwohls und Schaffung der Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen am Schulstandort,
2. Dringende Verbesserung des Antransportes der auswärtigen Schüler und der fußläufigen Andienung der ortsansässigen Schüler an den Schulstandort (Flurstück 70/26/tw.) der Regelschule i.S. der Erhöhung der Schulwegsicherung durch Herstellung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit Direktanbindung,
3. Baurechtliche Regelung für den nordöstlichen Abschnitt der Straße „Am Wald“ (derzeit im privaten Eigentum der Anlieger) als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche,
4. Baurechtliche Regelungen für das nordwestlich angrenzende allgemeinen Wohngebietes (WA) zwischen der Straße „Am Wald“ und der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) i.S. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO für 4 Bestandsgrundstücke und 3 Baugrundstücke für eine neue Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Sprottental“ zuzuordnen.

Die Gesetzeslage bedingt derzeit das Erwirken der Rechtsverbindlichkeit von aufgestellten Bebauungsplänen in LSG bis zum 14.01.2024. Begrenzender Zeitfaktor

für das Verfahren ist somit die aktuelle Gesetzeslage des Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) § 36 (4) Nr. 1/2. Derzeit greift für die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im LSG ThürNatG § 36 (9) i.V.m. mit § 36 (8), wonach mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes diejenigen Flächen, welche sich im Bereich von 70 m zu den Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) befinden (Umkreis), nicht mehr Bestandteil des LSG sind. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von etwaigen Verboten des LSG ist dann nicht erforderlich.

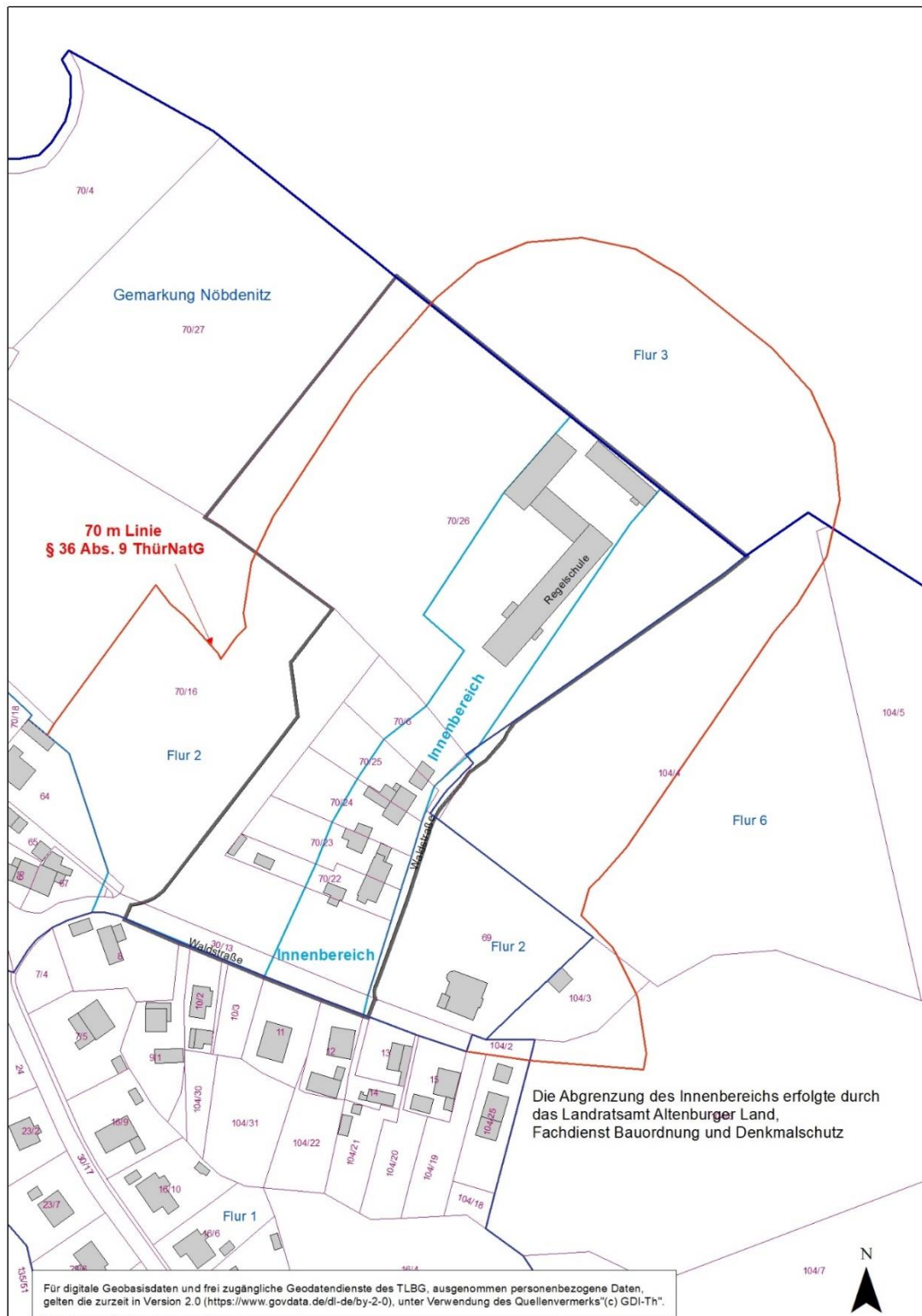


Abb. 1: Innenbereich und 70 m Radius § 36 Abs. 9 ThürNatG

Für den über den 70 m - Bereich hinausgehenden Bereich gelten weiterhin die Bestimmungen des LSG i.S. § 36 ThürNatG (insbesondere Verbots- und Erlaubnistatbestände nach Abs. 4 und Abs. 5).

Da jedoch nur im konkreten Einzelfall über eine evtl. Maßnahme entschieden werden kann, nicht jedoch schon innerhalb der Planaufstellung, kann bei künftigen

Maßnahmen erst bei konkreter Beantragung festgestellt werden, ob ein Erlaubnistatbestand oder Verbotstatbestand überhaupt greift (siehe auch 6.1.1).

Begrenzender Zeitfaktor für das Verfahren ist somit die aktuelle Gesetzeslage des ThürNatG. Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wie die Regelschule (Bestandbebauung), die Straße „Am Wald“ und die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung sind dem Innenbereich i.S. § 34 BauGB zuzuordnen. Der andere Teil der Gemeinbedarfsfläche Schule Nöbdenitz, wie die Sportanlagen (Weitsprunganlage, 100 m Laufbahn, usw.) sowie die geplante neue öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) zum Schulstandort befinden sich im Außenbereich i.S. § 35 BauGB.

Ein Teil des Flurstückes 70/26 (tw), welches sich im nordöstlich Bereich befindet, wurde nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Hierbei handelt es sich um einen Flächenanteil von 1.900 m² eines größeren zusammenhängenden Eichenmischwaldes auf mesotrophen, frischen Standort.

Das Ziel der Planung besteht darin, einerseits die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule (Regelschule) städtebaulich als Schulkapazität zu sichern und andererseits optional diesen Standort für eine zukünftige Erweiterung durch Ansiedlung einer Grundschule (LK Altenburger Land) offen zu halten (kommunale Daseinsvorsorge). Die Option zielt darauf ab die Zusammenführung von zwei bestehenden Grundschulen in Thonhausen und Großstechau der VG Sprottenttal am Standort der Regelschule in Nöbdenitz in eine noch nicht abgeschlossene Entscheidungsfindung (siehe auch aktuellen Schulnetzplan des Landkreises Altenburger Land bis 2025) einzubeziehen. Schlussendlich besteht das Hauptziel unter anderen auch darin durch das Verfahren eine Planungssicherheit für den Schulstandort in Nöbdenitz zu erreichen und durch das Erlangen der Rechtsverbindlichkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes die Grundlage für Investitions- und Haushaltentscheidungen im Landkreis Altenburger Land für die nächsten Jahre zu schaffen.

Neben dieser langfristigen Zielstellung besteht aktuell die Notwendigkeit der Errichtung einer neuen regelgerechten öffentlichen Verkehrsanlage (Planstraße A) mit barrierefreier Bushaltestelle für einen sicheren Schulweg. Der Neubau der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich zwingend aus dem Grund die Schulwegsituation zu verbessern. Derzeitig kommen die auswärtigen Schüler an der Haltestelle (Buslinie 353 und 355) im Bereich der Straße „Am Gemeindeamt“ an.

Der Schulweg zur Regelschule führt fußläufig über die Straße „Am Wald“ mit Querung der Kreisstraße K 504 (ca. 400 m). Die Nutzung der im Bestand vorhandenen Verkehrsanlage Straße „Am Wald“ im nordöstlichen Abschnitt (privates Eigentum) als momentan einzige Zufahrt zur Regelschule für eine Andienung durch den Busverkehr ist infolge des Ausbaugrades und Zustandes (kein regelgerechter Ausbau), der Lage und begrenzten Flächenverfügbarkeit (Wendehammer) auszuschließen. Der Abschnitt der Straße „Am Wald“, welcher sich im privaten Eigentum befindet, ist im Geltungsbereich integriert. Dieser soll durch Grunderwerb der Stadt Schmölln in

öffentliches Eigentum umgewidmet werden und zukünftig nur als Zufahrt für das Schulpersonal und zur Versorgung der Regelschule dienen.

Ein wichtige Zielstellung des Verfahrens liegt deshalb in der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den mittelfristigen Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A).

Folgende Entwicklungsziele für den vorzeitigen Bebauungsplan sind im Einzelnen zu benennen:

- Beachtung § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel). Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung auf das notwendige Maß der Bodenversiegelung am Schulstandort und in den neuen Bauflächen für die Wohnbebauung.
- Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Flurstück 70/26 (tw) ohne Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, aber für eine Doppelnutzung i.S. der außerschulischen Nutzung.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet WA (Einzel- und Doppelhäuser) i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO für 4 Bestandsgrundstücke und 3 neue Baugrundstücke.
- Festsetzungen für den regelgerechten Neubau der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit barrierefreier Bushaltestelle und Wendhammer zur Sicherung des Busverkehrs sowie harter Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg.
- Festsetzung des nordöstlichen Abschnittes der Straße „Am Wald“ (derzeitige Zufahrt) als Voraussetzung für den Eigentumserwerb für eine zukünftige öffentliche Verkehrsfläche durch die Stadt Schmölln und der öffentlichen Widmung.
- Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB und von Flächen i.S. § 9 Abs 1 a BauGB im Ergebnis der Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Bilanzierungsmodell 08/2005 des Freistaates Thüringen.
- Beachtung der Rechtsgrundlagen § 36 ThürNatG (Schutz der Landschaftsschutzgebiete).

Zweck des Verfahrens i.S. § 8 Abs. 4 BauGB ist die Sicherung von Baurecht für den Schulstandort, die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsanlage (Planstraße A), die Vorbereitung der öffentlichen Widmung der Straße „Am Wald“ und die Regelung des Baurechts für das ausgewiesenen allgemeine Wohngebiet (WA) bei Beachtung der Rechtsgrundlagen im LSG „Sprottental“.

Nur mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens können am Standort die aufgezeigten Entwicklungsziele und die dazu notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und der weiteren Entwicklung des Wohnbaustandortes erreicht werden.

2 Verfahrensstand

1. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat in der Sitzung am 15.12.2022 Beschluss– NR.: B 0854/2022, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i.S. § 8 Abs.4 BauGB beschlossen. Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 01 vom 21.01.2023.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung i. S. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Auslegung des Vorentwurfes 02/2023 des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis im Bürgerservice der Stadt Schmölln, Amtsplatz 3, 04626 Schmölln

innerhalb der nachfolgend genannten Zeiten

Montag, Mittwoch und Freitag

von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag

von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 04 vom.....2023.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom..... unter Fristsetzung bis zum zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf 02/2023 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert.

4. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung i.S. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Stadtrat der Stadt Schmölln amin Kenntnis gesetzt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht von 06/2023 wurde vom Stadtrat der Stadt Schmölln in der Sitzung amgebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden wurde mit Beschluss-Nr.: vombeschlossen. Ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 06 vom

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i.S. § 8 Abs. 4 BauGB bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis einschließlich während der Dienststunden im Bürgerservice der Stadt Schmölln, Amtsplatz 3, 04626 Schmölln, innerhalb der nachfolgend genannten Zeiten

Montag, Mittwoch und Freitag
von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag und Donnerstag
von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

öffentlich ausgelegen.
Ortsüblich im Amtsblatt Nr.vom.....2023.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vomunter Fristsetzung bis zum i.S. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat die vorgebrachten Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft und beschlossen, Beschluss – Nr.

9. Der Stadtrat der Stadt Schmölln hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht i.S. § 8 Abs. 4 BauGB, in der Fassung vomam i.S. § 10 BauGB als Satzung mit Beschluss- Nr.: beschlossen. Die Begründung vom wurde gebilligt.

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land ammit Az.:.....erteilt.

11. Der Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde am ausgefertigt.

12. Der Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB, sowie die Stelle bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Stadt Schmölln ortsüblich bekannt gemacht worden.

13. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ tritt mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der OT Nöbdenitz liegt südwestlich der Stadt Schmölln. Nöbdenitz wird im Norden durch Bundesstraße B 7 und im Süden durch die BAB A 4 tangiert. Die Entfernung zur Kernstadt Schmölln ist mit ca. 5,0 km anzugeben.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln. Im Plangebiet befindet sich die Regelschule Nöbdenitz des LK Altenburger Land. Dem Schulstandort vorgelagert ist eine Wohnbebauung mit derzeit 4 vorhandenem Bestandsbaugrundstücken. Angrenzend an die Waldstraße (nordöstlich) außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Einzelgrundstück (Haus – Nr. 11) und eine größere zusammenhängende Waldfläche am Raudenitzer Berg.

Der Standort ist verkehrstechnisch durch den nordöstlichen Abschnitt der Straße „Am Wald“ erschlossen.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Straße „Am Wald“ in Richtung der Kreisstraße K 504 mit Anbindung an das Zentrum des OT Nöbdenitz. Der gegenüberliegende Bereich dieses öffentlichen Abschnittes der Straße „Am Wald“ ist durch eine Wohnbebauung charakterisiert.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist von einer Wiesenbrache und einer anschließenden Streuobstwiese geprägt. Eine Geländesenke naturnahen Feldgehölz (6214) zwischen der Gemeinbedarfsfläche Regelschule und der vorhandenen Wohnbebauung bildet eine natürliche Trennung beider Flächen. Die Geländesenke verläuft von Nordosten nach Nordwesten. Die bewegte Geländesituation in diesem Bereich verstärkt die räumliche Trennung. Nach Norden und Nordosten grenzen intensiv genutzte, offene Agrar- und Grünlandflächen an den bestehenden Schulstandort an, nach Westen die bebaute Ortslage Nöbdenitz.

Das Flurstück 70/26 der Regelschule lässt sich durch 3 Höhenebenen beschreiben, welche im Zuge des Schulneubaus und der Sportanlagen im Jahr 1962 entstanden sind.

Sie liegen im Niveau ca. zwischen 244,50 und 250,50 m NHN. Die Bruttofläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,88 ha.

3.2 Beschreibung des Gebietes

3.2.1 Allgemeines

Nöbdenitz liegt im Schmöllner-Altenburger-Lösshügelland, einem Ausläufer der Leipziger Tieflandbucht. Die Sprotte fließt in einem muldenartigen Tal durch das Dorf. Eine Ortsverbindungsstraße stellt den Anschluss an die B 7 (Bundesstraße) her, die wiederum Anschluss an die südlich vorbeiführende BAB 4 (Bundesautobahn) ermöglicht.

Die Bahnstrecke Gera–Gößnitz führt auch durch die Flur. Der Ort kann noch zum Randbereich des dichten besiedelten zentralen Teiles des Oberen Sprottentals gezählt werden.

Die nächsten Orte Lohma, Untschen und Posterstein liegen in Abständen zwischen ca. 500 m bis ca. 2000 m vom OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln entfernt. Das Gewässer „Mannichswalder Sprotte“ fließt zentral von Ost nach West durch den OT

Nöbdenitz der Stadt Schmölln und trennt die Ortslage in einen nördlichen und südlichen Bereich.

Nöbdenitz lässt sich geologisch in zwei Teilregionen gliedern, welche entlang der BAB 4 durch die Crimmitschauer Störung voneinander getrennt sind. Beide Bereiche zählen zu der Bodenregion der Löß- und Sandlößlandschaften. In der naturräumlichen Gliederung von Thüringen wird das Gebiet um die Großensteiner Sprötte und die Hauptsprötte nördlich der BAB 4 deshalb zum Altenburger Lößhügelland eingeordnet. Hier sind holozäne Aufschüttungen, Lockergesteinsbedeckungen, Löß- und Lößderivate über Zechstein und Sandstein vorherrschend.

Örtlich bis zu mehreren Metern mächtige Lößdecken verhüllen ältere Terrassensedimente bzw. Geschiebelehme (i. d. R. tonreich und entkalkt). Südlich der Crimmitschauer Störungszone erstreckt sich das Ronneburger Lößhügelland. Die Mennsdorfer-, Heukewalder - und Mannichswalder Sprötte gehören zum Ronneburger Acker- und Bergbaugebiet.

Im Zusammenhang mit dem Projekt der Errichtung einer regelgerechten Abwasserentsorgung für die Ortslage Nöbdenitz wurde im Jahr 2018 durch das Ingenieurbüro Heiner aus Gera ein Baugrundgutachten erstellt, welches für das Plangebiet im jetzigen privaten Abschnitt der Straße „Am Wald“ zwei Bohrungen ausweist. Die Ergebnisse unterstreichen die allgemeinen geologischen Aussagen für Nöbdenitz und zeigen im Einzelnen Auffüllungen mit Kies und Schotter bis 30 cm (sandig, gering schluffig, dunkelgrau, Schwarzdeckenreste), Auffüllungen mit Kies bis 0,80 m (sandig, gering schluffig, hellbraun, braun), Schwemmlöß, verlehmt ab 0,90 m bis 1,45 m (schluffig, gering sandig, etwas kiesig, hellbraun) ab 0,9 m hellbraungrau (vergleyt), ab 1,1 m hellgelbbraun (stark verockert), Sandstein, zersetzt [Unt. Buntsandst.] von 1,45 m bis 3,30 m (kiesig, tonig, gering schluffig, hellrotbraun-hellrotbraungrau, hellgraue Trockenriss) und Tonstein, zersetzt (Ton) [Unt. Buntsandstein] von 3,30 m bis 4,0 m (schluffig, gering sandig, hellgrau, ab 3,4 m hellgelbbraun/stark verockert).

Mit der Errichtung der Regelschule 1962 sowie der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Am Wald“ erfolgten Aufschüttungen und Geländeregulierungen am Standort (Siehe Umweltbericht Teil 2 Abschnitt 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden sowie Abb. 2 Übersichtslageplan/Abb. 3 aktuelle Bodenverhältnisse).

Es wird aber empfohlen, im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen, eine Baugrunderkundung explizit durchzuführen.

3.2.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst,

das Flurstück 70/26 (tw), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,
das Flurstück 70/16 (tw), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,
die Flurstücke 70/6, 70/22, 70/23, 70/24, 70/25, Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz,
das Flurstück 30/13 (tw), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz und
das Flurstück 70/16 (tw), Flur 2, Gemarkung Nöbdenitz

Im Plangebiet liegen die Geländehöhen im Bereich von 244,59 m NHN bis ca. 252,31 m NHN (siehe Planzeichnung Teil A).

3.3 Vorhandene Erschließung (Technische Infrastruktur)

3.3.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Nördlich der Sprottebrücke im Zentrum des OT (Ortsteil) Nöbdenitz bindet die Kreisstraße K 503 aus östlicher Richtung der Gemeinde Posterstein kommend auf die Kreisstraße K 504 ein. Die Kreisstraße K 504 verläuft in Nord - Süd Richtung und verbindet den OT Nöbdenitz mit der Gemeinde Vollmershain im Süden und der Bundesstraße B 7 im Norden.

Das Plangebiet, insbesondere der Schulstandort, ist verkehrstechnisch nicht ausreichend entsprechend den Regeln der Technik erschlossen. Die derzeitige Andienung der Schule erfolgt über den nordöstlichen Abschnitt der Straße „Am Wald“, welche sich aktuell im privaten Eigentum der Anlieger der angrenzenden Wohnbebauungen befindet.

Ausbaugrad und Zustand der Straße „Am Wald“ zur Regelschule zeigen einen dringenden Handlungsbedarf für eine sichere Verkehrsführung (Schulwegsicherung) auf.

Schulwegsicherung

Die Schulwegsicherung ist ein wesentlicher Bestandteil für einen Schulstandort. Die fußläufige Andienung für die auswärtigen Schüler der Regelschule Nöbdenitz verläuft aktuell von der Bushaltestelle über die Straße „Am Gemeindeamt“, mit Querung der Kreisstraße K 504 und Übergang in die Waldstraße. Die Schulweglänge beträgt ca. 400 m. Das gilt auch für die fußläufige Andienung der ortsansässigen Schüler. Die Straßen verfügen über keine gemeinsame Trennung zwischen Fußweg und Fahrbahn. Infolge der vorhandenen Verkehrssituation im Plangebiet ist eine direkte Andienung der Schule Nöbdenitz durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) für die auswärtigen Schüler nicht umsetzbar. Die Straße „Am Wald“ (Zufahrt zur Schule) weist keine harte Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg auf und ist somit als Mischverkehrsfläche einzustufen. Das temporär bedingte Ansteigen der Verkehrsströme, insbesondere bei Schulbeginn und Schulende, im Verkehrsraum der Straße „Am Wald“ durch den fußläufigen Schüler - und den Fahrverkehr des Schulpersonals, erfordert deshalb eine Entlastung und einer sicheren Verkehrsführung durch Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Trennung des Fußgängerlängsverkehrs zur Fahrbahn. Aktuell werden auch die Versorgungstransporte und die Abfallentsorgung zur Schule und der angrenzenden Wohnbebauungen über die Waldstraße (Zufahrt Schule) abgewickelt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nöbdenitz wird durch den öffentliche Linienverkehr der THÜSAC mit den Buslinien 353 Schmölln - Beerwalde - Ronneburg – Gera und der 355 Schmölln - Untschen - Thonhausen – (Drosen) abgesichert. Die auswärtigen Schüler der Regelschule Nöbdenitz nutzen diese 2 Buslinien. Die Erreichbarkeit der Städte Leipzig, Altenburg und Groitzsch ist über den ÖPNV gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Parkeinrichtungen. Das Schulpersonal parkt auf dem Schulstandort im Flurstück 70/26. Die Anwohner des angrenzenden Wohngebietes parken auf ihren Grundstücken. Im Bereich der Straße „Am Wald“ sind aufgrund der Fahrbahnbreite und des Ausbaugrades die Parkmöglichkeiten wesentlich eingeschränkt.

Fuß- und Radwegverkehr

Die Straßen des Verkehrsnetzes im OT Nöbdenitz sind nur teilweise durch Hoch- bzw. Rundborde von der Fahrbahn getrennt. Fußweganlagen sind nur temporär und abschnittsweise (einseitig) vorhanden. Die Straßen sind grundsätzlich als Mischverkehrsflächen einzustufen. Das gilt auch für die Straße „Am Wald“ (siehe Schulwegsicherung). Im Verkehrsnetz von Nöbdenitz existieren keine straßenbegleitenden Radwegverkehrsanlagen. Deshalb benutzen Radfahrer den öffentlichen Straßenraum.

3.3.2 Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch Anlagen und Leitungen der MITNETZ Strom über die vorhandenen NS – Kabel gewährleistet. Das NS - Kabel verläuft über die Flurstücke 70/26, 70/6, 70/7 (Straße „Am Wald“/ privat) und 70/16.

3.3.3 Gas

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anlagen und Leitungen der MITNETZ Gas über die vorhandene Gas - Niederdruckleitung gewährleistet. Die Gas - Niederdruckleitung verläuft über das Flurstück 70/7 (Straße „Am Wald“/ privat) als Stichleitung bis zum Hausanschluss der Regelschule. Sie zweigt von dem Gas – Niederdruckleitung im öffentlichen Abschnitt der Straße „Am Wald“ ab.

Eine Versorgung mit Gas für die 3 neuen Baugrundstücke wäre möglich, ist aber unter Beachtung der Energiewende in der Bundesrepublik Deutschland durch die Bauherren neu zu bewerten.

3.3.4 Wasserversorgung

Die öffentliche Versorgung mit Trinkwasser ist für die Regelschule und das angrenzende Wohngebiet über eine Trinkwasserleitung gesichert. Die Versorgungspflicht obliegt den Gemeindewerken „Oberes Sprottental“. Es handelt sich um eine Stichleitung, welche am Übergang zum Hausanschluss der Regelschule endet. An der TWL sind die 4 vorhandenen Bestandsgrundstücke durch Hausanschlussleitungen an die öffentliche Trinkwasser-versorgung angebunden. Die Stichleitung zweigt von der öffentlichen Versorgungsleitung im südwestlichen Abschnitt der Straße „Am Wald“ ab.

3.3.5 Abwasserentsorgung

Der Abwasserbeseitigungspflichtige für den OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln sind die Gemeindewerke „Oberes Sprottental“. Der OT Nöbdenitz entwässert im Entwässerungs-verfahren Trennsystem.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über eine Schmutzwassersammler (SW) DN 200 S3.10 PVC, welcher nordwestlich über das Flurstück 70/16 verläuft und in den Schmutzwassersammler DN 200 S3.10 PVC im Bereich des öffentlichen Abschnittes der Waldstraße einmündet. Das Schmutzwasser (SW) von Nöbdenitz wird in Richtung der Ortslage (OL) Lohma über eine Druckleitung der zentralen Kläranlage „Oberes Sprottental“ zugeführt.

Die Regelschule und die angrenzende Wohnbebauung sind über Hausanschlussleitungen Schmutzwasser an den Schmutzwassersammler angebunden, welcher sich lagemäßig in der zukünftigen Planstraße A befindet und somit nach Erschließung dem öffentlichen Bereich zuzuordnen ist.

Die Niederschlagswasserableitung im Plangebiet erfolgt über die Nutzung der früheren Mischwassersammler (Teilortskanalisation).

Im Plangebiet entwässern die 4 vorhandenen Bestandsgrundstücke über Hausanschlussleitungen in den Regenwasserkanal, welcher im privaten Bereich nordwestlich der vorhandenen Bebauung in den Flurstücken 70/22 bis 70/6 verläuft und i.S. des Abwasserbeseitigungskonzeptes von 2021 der Gemeindewerke Oberes Sprottental in den Regenwassersammler in der Geländesenke zwischen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) einmündet. Der Regenwassersammler in der Geländesenke ist verrohrt und führt das anfallende Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet (Plangebiet) über die Regenwassereinleitstelle R 6 dem Gewässer 2. Ordnung der Sprotte zu. Im südwestlichen des öffentlichen Abschnittes der Straße „Am Wald“ verläuft der alte Mischwassersammler DN 300 Beton in der Funktion als Regenwassersammler nach Aufbau des Entwässerungsverfahrens Trennsystem in Nöbdenitz.

3.3.6 Telekommunikation

Anlagen und Leitungen für Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Sie verlaufen im öffentlichen Abschnitt und dem privaten Abschnitt der Straße „Am Wald“.

3.3.7 Abfallentsorgung

Das Plangebiet (Schule und angrenzende Wohnbebauung) wird durch Remondis Abfallentsorgung angefahren.

4 Übergeordnete Planung und rechtliche Festsetzungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens sind folgende wichtige Gesetze zu benennen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung 13. März 2014 (GVBl. S. 8549), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GV I. S. 561).
- Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen

Der Regionalplan Ostthüringen wurde am 28.10.2011 abschließend von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und anschließend zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung durch die Oberste Landesplanungsbehörde, dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, erfolgte mit Bescheid vom 13.04.2012.

Derzeit liegt ein Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 04.03.2019 bis einschließlich 10.05.2019 des Regionalplan Ostthüringen vor.

Die Städte Schmölln und Gößnitz sind als funktionsteiliges Mittelzentrum i.S. des Landschaftsentwicklungsplanes (LEP) 2025 D 2.2.10 G 1 eingestuft. Danach „sollen in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Dazu zählt insbesondere

- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- überregionale Verkehrsknotenfunktion,
- **Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,**
- Steuerungsfunktion“

Der OT Nöbdenitz mit seiner Regelschule gehört seit dem 01.01.2019 zur Stadt Schmölln und ist somit integrativer Bestandteil des Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz. Nach Karte 1 – 1 Raumstruktur liegt Schmölln an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse Gera – Altenburg mit Anknüpfung an den Freistaat Sachsen.

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 05. Juli 2014 in Kraft getreten.

I.S. 3.3.4 Bildung und Wissenschaft des Entwurfes sind „gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Grundschulen oder Gemeinschaftsschulen ab Klassenstufe 1 in allen Zentralen Orten sowie Regelschulen bzw. Schulen mit vergleichbaren abschlussbezogenen Bildungsgängen, zur Hochschulreife führende Schulen oder zur Hochschulreife führende Bildungsgänge von Gemeinschafts- und Gesamtschulen in Zentralen Orten höherer Stufe zur Verfügung zu stellen“.

Ein wichtiger Faktor dabei ist die Sicherung der Bildungsfunktion durch Konzentration von Schulstandorten in Zentralen Orten, um Investitionsentscheidungen im Bildungsbereich langfristig vorzubereiten. Schulnetzpläne sind als die Grundlage von Investitionsentscheidungen des Landes i.S. Thüringer Schulgesetz (ThürSchulG) § 41 Abs. 1 aufzustellen.

Die Regelschule Nöbdenitz ist im Schulnetzplan für die allgemein bildenden Schulen in Trägerschaft des Landkreises Altenburger Land für den Zeitraum 2020 bis 2025 enthalten.

Der Entwurf des Regionalplan Ostthüringen von 2018 verweist unter G 3-67 auf die zukünftige notwendige Zusammenlegungen von Grundschulen vorrangig an Zentralen Orten.

Das entspricht den Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ einerseits den Standort der Regelschule zu sichern und andererseits als Entwicklungsoption eine Zusammenlegung von 2 Grundschulen mit der Regelschule vorzubereiten.

Damit wird dem Grundgedanken der Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit, der Beachtung der demographischen Entwicklung im Altenburger Land und der Auslastung von Bildungseinrichtungen Rechnung getragen. Wichtige Faktoren sind die Lage, die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und günstige Standortvoraussetzungen für Schulen.

Insofern steht die Umsetzung der Zielstellung eine neue regelgerechte Verkehrsanlage zur Erhöhung der Schulwegsicherung und der direkten Andienung der Schüler an den Schulstandort zu schaffen in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Landesentwicklungsplan (LEP 2025) und dem Regionalplan Ostthüringen.

4.3 Flächennutzungsplan

Für den OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor. Die Eingemeindung der Gemeinde Nöbdenitz in die Stadt Schmölln erfolgte, wie schon ausgeführt, erst am 01.01.2019. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln erlangte aber seine Rechtskraft 2014.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK bis 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die beiden Städte Schmölln und Gößnitz vom Oktober 2022 bis 2030 erlaubt, die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren auf ein gemeinsames Fundament zu stellen, das transparent und praxisnah die

Ziele der städtischen Entwicklung für die nächsten Jahre im interkommunalen Konsens formuliert.

Im ISEK wird unter Punkt 3.7.2 Schullandschaft auf die vorhandenen schulischen Bildungseinrichtungen hingewiesen. Vorhanden sind jeweils zwei Grundschulen, zwei Regelschulen sowie ein Gymnasium.

Die zwei Regelschulen der Stadt Schmölln befinden sich in der Kernstadt „Am Eichberg“ und im OT Nöbdenitz „Am Wald“.

In der Stadt Schmölln befindet sich außerdem noch eine Ganzttagsschule, diese liegt im Gewerbegebiet der Stadt Schmölln und hat die Aufgabe Schülerinnen und Schüler mit verschiedenen Beeinträchtigungen zu handlungsfähigen und selbstständigen Menschen zu erziehen um ihnen somit einen optimalen Start ins Leben zu ermöglichen. Die Musikschule des Landkreises Altenburger Land hat ebenfalls in Schmölln ihren Standort.

Das ISEK verweist im Bereich der Entwicklung der Schülerzahlen und deren Auswirkungen auf die Schulkapazitäten darauf, dass seit dem Jahr 2015 die Zahl der Schülerinnen und Schüler in Schmölln stetig angestiegen ist (Steigerungsrate um 30 % gegenüber 2015).

Im ISEK wird unter 5.3 Handlungsfeld soziale Infrastruktur als Ziel der Stadtentwicklung die Sicherung des guten Bildungsangebotes in Schmölln benannt. Diesem Grundsatz (ISEK) unterliegt das Bebauungsplanverfahren mit seinen benannten Entwicklungszielen zur Sicherung des Schulstandortes der städtischen Regelschule im OT Nöbdenitz und der Verbesserung der Schulwegsicherung.

4.5 Schulnetzplan Landkreis Altenburger Land 2020 - 2025

Für den Landkreis Altenburger Land liegt für den Zeitraum 2020 – 2025 ein bestätigter Schulnetzplan vor. I.S. ThüSchG § 41 Abs. 1 wird der Schulnetzplan aller 5 Jahre aufgestellt bzw. fortgeschrieben. Nach § 41 gilt für die Zeiten für den Schulweg zur Regelschule, dass 45 Minuten nicht überschritten werden sollten. Bei der Grundschule liegt er bei ca. 35 Minuten.

Der Schulnetzplan zeigt auch unter Pkt. 2.2 die negative demografische Entwicklung im Altenburger Land auf und die damit verbundene Prognose der zu erwartenden Schulanfänger in den nächsten Jahren. Ab 2026 wird dann eine rückläufige Tendenz bei der Neueinschulung erwartet (siehe auch Grafik auf S. 29 und Tabelle auf S. 31 und 32/Schulnetzplan 2020 – 2025). Laut Schulnetzplan weisen die Grundschulen in Altkirchen, Großstechau, Ponitz und Tonhausen die Zügigkeit – einzügig aus.

Die Regelschule im OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln wird mit ein – bis zweizügig angegeben.

Auch die Raum-/Aufnahmekapazität für Schüler mit einer Begrenzung von max. 26 Schüler für Regelschulen ist insgesamt für die Erweiterung von Schulstandorten zu beachten.

Hinweis:

Mit den Begriffen "einzügig", "zweizügig" oder "dreizügig" wird bezeichnet, wie viele Klassen es pro Klassenstufe gibt.

Im Schulnetzplan sind auch die Grundsätze der Schülerbeförderung unter Pkt. 2.5 verankert.

Danach gilt für den Schulweg „Der Schulweg ist der kürzeste, verkehrsübliche und sichere Fußweg zwischen der Wohnung des Schülers und der von ihm besuchten Schule oder dem Unterrichtsort. Der Schulweg beginnt an der Haustür des Wohngebäudes und endet am nächstliegenden Eingang des Schulgrundstücks.“

Bezüglich Bildungsangebot, Zügigkeit, Raum-/Aufnahmekapazität, Sportflächen, Schulbezirk sowie Darstellung der Standortplanung wird auf Pkt. 3.2.2.6 Regelschule Nöbdenitz auf S. 87 – S. 89 des Schulnetzplans hingewiesen. So ist der Bestand der Regelschule Nöbdenitz mittelfristig gesichert und langfristig geplant.

Das optional benannte Entwicklungsziel der Zusammenlegung von 2 Grundschulen am Standort der Regelschule in Nöbdenitz im Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ lässt sich schlussendlich auch aus der Einordnung der Grundschulen in Großstechau und Tonhausen auf S. 68 – S. 79 des Schulnetzplanes ableiten.

Im genehmigten Schulnetzplan wird der Landkreis Altenburger Land beauftragt, „eine ergebnisoffene Prüfung für einen neuen Schulstandort mit Neubau einer großen Grundschule für die derzeitigen Grundschulbezirke auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Sprottental“ sowie der ehemaligen Gemeinde Nöbdenitz durchzuführen. Ziel ist die Schaffung einer modernen, starken, ländlichen Grundschule.“

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes, wie die baurechtliche Sicherung des Schulstandortes, die Verbesserung der Schulwegsicherung durch eine unmittelbare Andienung des Busverkehrs an den Schulstandort und die Anordnung eines Fußgängerlängsverkehrs zur Fahrbahn der neuen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) konform mit dem bestätigten Schulnetzplan für die allgemein bildenden Schulen in Trägerschaft des Landkreises Altenburger Land sind und mit Erreichung des Planungsrechtes mittel- und langfristig zur Weiterentwicklung des Schulwesens im Landkreis Altenburger Land beigetragen wird.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Baulich-räumliches Konzept

Das baulich räumliche Konzept besteht in der Sicherung des Schulstandortes in Nöbdenitz (Regelschule) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mindestanforderung eines qualifizierten Bebauungsplanes (siehe auch Pkt. 6.1.1), der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie der Strukturierung einer vorhandenen Wohnbebauung und der baulichen Lückenschließung von 3 freien Bauplätzen durch Festsetzungen der Art und

des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche i.S. § 30 Abs. 1 BauGB.

Das baulich - räumliche Konzept berücksichtigt die regelgerechte Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik (z.B. die regelgerechte öffentliche Andienung der Gemeinbedarfsfläche Schule und des allgemeinen Wohngebietes (WA), der Entwässerung, der Trinkwasser- und Energieversorgung usw.).

5.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine Strukturierung der Art der baulichen Nutzung für eine Gemeinbedarfsfläche Schule i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und eines allgemeinen Wohngebietes i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO vor.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubare Grundstücksfläche werden nur im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule erfolgt das nicht (siehe Pkt. 6.1.1.).

Im Mittelpunkt steht neben der baurechtlichen Sicherung und der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Plangebiet auch eine neue Verkehrsführung im Vordergrund.

Die Wechselwirkungen der einzelnen Nutzungsarten einschließlich der Anordnung einer neuen Verkehrsfläche (Planstraße A) und dem geplanten Grunderwerb des privaten Abschnittes der Straße „Am Wald“ sowie deren Sanierung durch die Stadt Schmölln gilt es konfliktfrei entsprechend den geltenden baurechtlichen Gesetzlichkeiten zu beachten und entwickeln.

Mit der neuen Verkehrsfläche (Planstraße A) wird zukünftig eine direkte Andienung der auswärtigen Schüler an den Schulstandort gewährleistet. Durch Anordnung eines Fußgängerlängsverkehrs ist auch eine neue fußläufige Führung der auswärtigen und ortsansässigen Schülerströme zur Schule umsetzbar. Das führt zur Entlastung der jetzigen Situation im privaten Abschnitt der Straße „Am Wald“. Diese dient dann hauptsächlich als Anfahrt für das Schulpersonal, die Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr usw. sowie als Andienung für die Anwohner des allgemeinen Wohngebietes.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) i. S. § 4 BauNVO wurde unter Beachtung der Lage, der Bestandsbebauung sowie der Flächengeometrie und Höhensituation des Plangebietes bei den Festsetzungen der Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubare Grundstücksfläche auf eine städtebaulich sinnvolle Regelung orientiert.

Insofern sind z.B. Dachformen, Geschossigkeiten sowie Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlage an dem städtebaulichen Umfeld angepasst.

5.3 Verkehrskonzept

Wie im Pkt. 1 ausgeführt erfolgt die aktuelle Andienung jeglicher Art (Schüler, Lehrer, Versorgungsfahrzeuge usw.) nur über die Straße „Am Wald“, welche sich im privaten Eigentum befindet. Der Zustand und Ausbaugrad dieses Abschnittes der Waldstraße ist für eine sichere Verkehrsführung unzureichend. Der über 400 m lange Schulweg

der auswärtigen Schüler von der Bushaltestelle der Straße „Am Gemeindeamt“ und der Querung der Kreisstraße K 504 zum Schulstandort bedarf gleichfalls einer Verbesserung, zumal keine Nebenanlagen für Fußgänger vorhanden sind, mit dem Ziel die Schulwegsicherung wesentlich zu erhöhen.

Daraus ableitend ergibt sich zur Verbesserung der Verkehrsführung die zwingende Notwendigkeit der Neuordnung einer regelgerechten öffentlichen Verkehrsanlage mit harter Trennung der Fahrbahn und der Fußgängerlängsführung bis unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche Schule. Hier gilt die RAST (Richtlinie Stadtstraßen).

5.4 Grünordnerisches Konzept

I.S. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im B - Planverfahren „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ wurde der Umweltbericht i.S. § 2a BauGB als gesonderter Teil 2 in die Begründung des B-Plans aufgenommen. Der erforderliche Inhalt des Umweltberichtes wird durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB vorgegeben.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft bedarf der Verursacher einer Genehmigung. Die Bewertung der Eingriffe wurde nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vom Juli 1999 und nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ – August 2005 des Freistaat Thüringen für die betroffenen Eingriffsflächenflächen vorgenommen. Grundlage der Betrachtungen bilden die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschafts-/Ortsbild, Mensch/Gesundheit, Kultur-/Sachgüter sowie Schutzgebiete/Schutzobjekte und die Prognosebetrachtungen des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung bezogen auf die vorgenannten Schutzgüter im Umweltbericht Teil 2 Abschnitt 2.1 und 2.2 (siehe Seite 10 – 30 Umweltbericht Teil 2). Im Umweltbericht wurden die artenschutzrechtlichen Belange und der Schutz vorhandener Feldgehölze und Baumreihen betrachtet. Zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten des speziellen Artenschutzes werden die nachfolgende artenbezogene Vermeidungsmaßnahme sowie zwei weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldgehölze und Baumreihen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen i.S. § 15 BNatSchG) unter Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen und zur Grünordnung im Bebauungsplan aufgenommen.

1VASB Vermeidungsmaßnahme des speziellen Artenschutzes:

Rodung und Baufeldfreimachung sind nur innerhalb gesetzlich vorgeschriebener Fällfristen durchzuführen. Zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Rodung und Baufeldfreimachung Ausschlusszeiten zu beachten. Sämtliche Gehölzentfernungen müssen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 (5) BNatSchG außerhalb des Zeitraumes vom 1.03. bis 30.09 erfolgen. Damit wird auch den Festlegungen zum allgemeinen Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen entsprochen.

2V Schutzzäune und Brett-Ummantelungen an Gehölzen und Bäumen während der Bauzeit:

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg nördlich des Wendehammers sind die angrenzenden Gehölzbestände während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen und mechanischen Verletzungen zu schützen. Dazu ist vor Baubeginn an den Gehölzbeständen beidseitig der technologisch bedingten Baugrenzen ein 2 m hoher und insgesamt ca. 50 m langer

Schutzzaun gemäß DIN 18920 aufzustellen. An der Straße „Am Wald“ sind vorhandene Einzelbäume während der Bauzeit vor mechanischen Beeinträchtigungen durch Brettummantelungen (gemäß DIN 18920 und RAS LP 4) zu schützen.

3V Umweltbaubegleitung

Bei Realisierung von Bauvorhaben kann es zu gravierenden Beeinträchtigungen der Umwelt kommen. Daher wird für den Zeitraum der Realisierung der Festsetzungen

des B-Planes eine Umweltbaubegleitung festgelegt. Aufgabe der UBB ist die Beratung des Vorhabenträgers bei der Überwachung der im Genehmigungsbescheid festgelegten Auflagen des Natur-, Arten- und Biotopschutzes. U.a. erfolgt eine Einweisung der Bauleitung in die Umweltbelange und eine Abgrenzung schutzwürdiger Bereiche, in die nicht eingegriffen werden darf.

Wesentlicher Bestandteil der Maßnahme ist die bodenkundliche Baubegleitung zur Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen des § 7 BBodSchG (Vorsorgepflicht) sowie des § 2 Abs. 1 ThürBodSchG (Mitteilungs- und Auskunftspflichten), der DIN 19639, der DIN 19731, der DIN 18915 und der DIN 18320. Die detaillierten Inhalte der Baubegleitung sind in der Ausführungsplanung zu präzisieren.

I.S. der Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe Abschnitt 6.2 und 6.3 /S 39) wurde festgestellt, dass die Kompensation im räumlich-funktionalen Zusammenhang ergab, dass diese über gleichartige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist. Somit ist die Festsetzung einer externen Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan geboten.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung i.S. des Thüringer Bilanzierungsmodells 08/2005 wurde eine Differenz der Flächenäquivalente von - 66.715 im Umweltbericht Teil 2 ermittelt (Tabelle 12: Eingriffsbilanzierung gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell).

Entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen sind noch zu ermitteln und werden im weiteren Verfahren ausgewiesen.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO/§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

6.1.1 Gemeinbedarfsfläche Schule

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Ein Entwicklungsziel des vorbereitenden Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ beinhaltet unter anderem die baurechtliche Sicherung des

Bestandes und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule am Standort. Insofern enthält der § 9 Abs. 1 Nr. 5 die Festsetzungsmöglichkeit für Flächen des Gemeinbedarfs und darüber hinaus für Sport – und Spielflächen. Gemeinbedarfsflächen sind nicht in der BauNVO abgebildet und insofern unterscheiden sich die Festsetzungen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB von den Festsetzungen bei Baugebieten i.S. der BauNVO.

Schulen aller Art sind grundsätzlich als Gemeinbedarfsfläche einzuordnen. Bei Festsetzungen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 sind im Verfahren § 1 und § 1 a BauGB zu beachten.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist nicht immer zwingend erforderlich, zumal sich das Flurstück 70/26 im Eigentum des Landkreises Altenburger Land und somit in der öffentlichen Hand befindet. Die Einrichtung dient der Allgemeinheit und der Träger ist der Landkreis Altenburger Land. Die Gründe für die Entscheidung die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule für den Standort in den vorbereitenden Bebauungsplan aufzunehmen wurden mit den benannten Entwicklungszielen beschrieben. Die langfristige Sicherung des Standortes der Regelschule und die Vorhaltung für bauliche Erweiterungen begründen die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.

Als zeichnerische Festsetzung ist deshalb vorgesehen das Flurstück 70/26 (tw) ohne den Waldanteil nunmehr als gesamte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule i.S. PlanZV Nr. 4.1 im vorbereitenden Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ in der Planzeichnung Teil A darzustellen. Damit ist aus planerischer Sicht der Bestimmtheit des Verwendungszweckes der Gemeinbedarfsfläche Schule am Standort (BVerwG Urt. V. 11.03.1988 -4c 56.84; Beschl. v. 20.12.1995 – 4 NB 43.93, aaO vor RN 1) genüge getan.

So hat die Rechtssprechung auch eindeutig geregelt, dass die mit der Hauptnutzung Schule verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen, wie z.B. Flächen zum Schulsport keiner besonderen Festsetzung bedürfen und somit im Rahmen der ausgewiesenen Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig sind (OVG Berlin Urt. V. 5.9.1986 – 2 A 1.85, BRS 46 Nr.27 = DÖV 1986,1068).

Grundsätzlich bedarf es bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Mit einer Festsetzung i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist es aber auch möglich diese mit Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung i.S. BauNVO § 16 - § 21 a zu verbinden. Das kann eine GRZ, eine GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse betreffen. Infolge der Tatsache das im vorbereitenden Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule derzeit keine detaillierten Aussagen über die zukünftige Bebauung des Schulstandortes in Nöbdenitz gemacht werden können, wurden aus planerischer Sicht keine restriktiven Festsetzungen i.S. des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Das bezieht sich auch auf eine explizite Ausweisung von Stellplätzen für die Lehrkräfte.

Begründet wird das damit, dass die alleinige Festsetzung i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 30 BauGB genügt, um den Mindestanforderungen eines qualifizierten B- Planes für die Art der baulichen Nutzung zu erfüllen (BVerwG Beschl. v. 13.7.1989 – 4 B 140.88, aaO vor RN 1).

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wurde deshalb nur eine textliche Festsetzung bezüglich der Doppelnutzung aufgenommen.

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude einschließlich Schulsporthalle zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.“

Die Gemeinbedarfsfläche Schule beinhaltet weiterhin einen Flächenbereich, welcher über den 70 m Radius (siehe Abb. 1) i.S. § 36 Abs. 9 ThürNatG hinausgeht. In diesem Bereich befinden sich derzeit die Sportanlagen (Außenanlagen) der Schule. Da es sich um ein bereits baulich genutztes Grundstück (Flurstück 70/26/tw) handelt, kann davon ausgegangen werden, dass für künftige Maßnahmen an diesen Schulsportanlagen in erster Linie die Erlaubnistatbestände des § 36 (5) Nr. 1 ThürNatG anzusetzen sind (siehe e - mail untere Naturschutzbehörde LRA Altenburger Land vom 24.11.2022). Je nach Ausgestaltung der konkreten baulichen Maßnahmen im Bereich der Schulsportanlagen (Außenanlagen) wird im Einzelfall durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land entschieden werden.

Für eine Instandsetzung der vorhandenen Sportanlagen (100 m Laufbahn, Weitsprung, Spielfeld) ist keine Erlaubnisspflichtigkeit i.S. ThürNatG § 36 erforderlich.

Im Bebauungsplan wurden deshalb nachfolgende allgemeine Hinweis formuliert:

1. „Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind im Landschaftsschutzgebiet „Sprottental“ i. S § 36 (9) i. V. m. mit § 36 (8) ThürNatG, diejenigen Flächen, welche sich im Bereich von 70 m zu den Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) befinden (Umkreis), nicht mehr Bestandteil des LSG.

Für die Fläche, welche über den 70 m - Bereich hinausgehen, gelten weiterhin die landschaftsschutzrechtlichen Vorgaben i.S. § 36 (Abs. 4 und Abs. 5) ThürNatG. Konkrete Einzelmaßnahmen in diesem Bereich unterliegen einer landschaftsschutzrechtlichen Betrachtung und sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land zur Genehmigung einzureichen.“

2. „Die Ermittlung der Eingriffsbilanzierung und Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Baugenehmigungsverfahren i.S. § 59 ThürBO i.V.m. §§ 60, 61, 75 und 76 ThürBO als Einzelvorhabenbetrachtung. Sie ist der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altenburger Land vorhabenbezogen zur Genehmigung einzureichen.“

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorbereitenden Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung für die an die Gemeinbedarfsfläche Schule angrenzende Wohnbebauung als

ein allgemeines Wohngebiet i. S. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgehend von den unter Pkt. 1 definierten Entwicklungszielen sind i. S. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Da es sich um eine Bestandbebauung von 4 Grundstücken und eine geplante Neubebauung von 3 Baugrundstücken (Lückenschließung) handelt wurden die Zulässigkeiten i.S. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO von Anlagen für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Nr. 3 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind weitere sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die ausnahmsweisen Zulässigkeiten i. S. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3–5, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden grundsätzlich als unzulässig erklärt. Hier gilt als Begründung die geringe

Flächengröße des Plangebietes sowie das Vorhandensein derartiger Einrichtungen in ausreichendem Maße für die Bevölkerung in der Stadt Schmölln.

Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeiten i. S. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3 - 5 vereinbart sich mit der geplanten Nutzungsstruktur, der Kleinteiligkeit des Plangebietes und der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Begründet liegen die ausgewiesenen Beschränkungen der Zulässigkeiten in dem Grundsatz in dieser Bestandsbebauung sowie für die noch offenen Baugrundstücke als allgemeine Zweckbestimmung das Wohnen als Hauptnutzungsart den Vorrang zu geben.

In diesem Zusammenhang wird auf BVerwG vom 12.08.1999 4 CN 498 verwiesen.

„Die bauplanerischen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung eines Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nicht funktionslos und damit ungültig, wenn auf den Grundstücken tatsächlich nur Nutzungen verwirklicht werden, die in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO zulässig sind.“

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – § 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. S. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 4 und Abs. 3 Nr. 1 - 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Stets sind die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage, wenn ohne ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, festzusetzen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Lage des allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet (straßenbegleitende Wohnbebauung

einseitig an der Straße „Am Wald“), der Höhe der Bestandsbebauung, der Flächegeometrie der Baugrundstücke und der leichten Hangneigung der Bauflächen.

6.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m § 19 BauNVO)

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i.S. § 16 BauNVO bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, die Orientierungswerte für Obergrenzen.

Die Obergrenzen i.S. § 17 Abs. 1 BauNVO können nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) im Plangebiet wurde sich auf den Orientierungswert für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) i. S. § 17 (1) BauNVO von 0,4 entschieden.

Damit ist eine maximale Überbauung von 40 % der Grundstücksfläche zulässig. Die Grundflächenzahl umfasst das Wohngebäude, die Stellplatzflächen für Pkw und Carports sowie deren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Höhe der baulichen Anlage § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wurde i.S. § 20 BauNVO auf eine zweigeschossige Bauweise orientiert.

Nach der Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 gilt nach § 2 Abs. 6 der Begriff für oberirdische Geschosse, welche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Die Thüringer Bauordnung definiert den Vollgeschossbegriff in § 92 Abs. 2 ThürBO:

„Solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Aus städtebaulicher Sicht ist unter Beachtung der Höhenlage der Wohnbaugrundstücke (leichte Hanglage) geboten eine Höhe i. S. § 16 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.

Zur Ermittlung der Höhenpunkte (untere Bezugspunkte) wurde eine Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Gabler GmbH aus Schmölln als Lage-

und Höhenplan mit Liegenschaftsdarstellung vom 06.12.2022 im Höhensystem - DHHN 2016 erstellt und als Grundlage in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage gilt für das Baufeld 1 der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt in der Planzeichnung.

Als unterster Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage gilt für die Baufelder 2 bis 7 die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße „Am Wald“) im Schnittpunkt der Straßenmittelachse mit der Mittelachse des Gebäudes.

Als oberster Bezugspunkt gilt die in der Nutzungsschablone für die Nutzungskategorie festgesetzte Traufhöhe (TH) als oberster Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe (TH max.) beträgt 7,50 m. Für den Bau von Flachdächern gilt als oberster Bezugspunkt der Traufhöhe die oberste Außenwandbegrenzung. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offener Umwehrung ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung. Bei kiesgeschütteten Flachdächern tritt für die oberste Außenwandbegrenzung anstelle des eigentlichen Flachdaches die Oberkante der Attika.

Garagen und Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 3,0 m zu errichten.

6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Die der Hauptnutzung zugehörigen Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Das Hauptgebäude ist innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Es werden im Plangebiet Satteldach (SD) und Flachdach (FD) zugelassen. Begründet wird das damit, dass diese Dachformen sich in der Bestandsbebauung widerspiegeln.

Somit fügen sich zukünftig auch die 3 neuen Baugrundstücke harmonisch in das kleinteilige Wohngebiet besser ein.

Eine Zulassung weiterer Dachformen am Standort bei nur sieben Baugrundstücken kann nicht geboten sein, da die Folge eher ein städtebaulich nicht gewolltes Durcheinander ergeben würde und das den Entwicklungszielen am Standort widerspricht.

Durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen wird eine individuelle Anordnung der Gebäude (E; ED) ermöglicht. Für die Bestandsbebauung erweitert sich die mögliche Bebauung des Grundstückes.

Hinweis:

Für die Baugrundstücke 1 und 2 wurde zum angrenzenden Flurstück 70/22 eine Parzellierungsgrenze in der Planzeichnung Teil A angegeben, welche nicht deckungsgleich mit der Grenze des Flurstückes 70/22 ist. Aus der Planzeichnung ist zu erkennen das einerseits eine Gebäudeüberbauung in das Flurstück 70/16 und andererseits eine Heckenbepflanzung (Abstand ca. 3,40 m von der

Grundstücksgrenze des Flurstückes 70/22 in das Flurstück 7016) besteht. Dieser Sachverhalt ist zwischen den Eigentümern der zwei Flurstücke zu klären.



Bild. Überbauung Flurstück 70/16

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Es werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen in den Baugrundstücken festgesetzt und damit abgegrenzt.

I. S. § 23 Abs. 1 BauNVO wird damit eindeutig die maximal überbaubare Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unterschieden.

Die festgesetzte Traufhöhe und Geschossigkeit (TH = 7,5 m; II- Geschosse) sichern eine städtebauliche Ordnung und die Eingliederung in die Bestandswohnbauung. Grundsätzlich gilt für die Anordnung der Baugrenze die Thüringer Bauordnung (ThürBO) § 6 Abs. 5 ThürBO (Gesetz) - Landesrecht Thüringen Abstandsflächen, Abstände 0,4 H, mindestens 3,00 m.

6.5 Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 21 und § 21 a BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (7 Baugrundstücke) sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze i. S. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.

Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Zur Umsetzung der Zielstellung eine direkte Andienung des Busverkehrs zur Gemeinbedarfsfläche Schule zukünftig zu sichern ist vorgesehen an der Hinterseite (nordwestlich) der Bestandsbaugrundstücke (4 Stck.) und der neuen Baugrundstücke (3 Stck.) auf dem Flurstück 70/16 eine neue regelgerechte öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) zu errichten. Die Planstraße A ist mit einem entsprechenden Wendehammer zu gestalten. Es ist ein Fußgängerlängsverkehr herzustellen. Der Fußweg ist südöstlich angrenzend an die Hinterseite der Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes anzuordnen. Die Breite des Fußweges ist mit mindestens 2,50 m vorzusehen. Die Anordnung des Fußgängerlängsverkehrs in der Planstraße A ermöglicht die Führung der Schülerströme von und zur Schule. Eine fußläufige Andienung der Schule durch die Schüler über die nordöstlich gelegene Straße „Am Wald“ (derzeit im privaten Eigentum) könnte damit entfallen. In der Planzeichnung Teil A wurde deshalb im Bereich der Geländesenke (Trennung zwischen Gemeinbedarfsfläche Schule und angrenzendem Wohngebiet) eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg eingetragen.

Diese Fläche dient dem Ziel der zukünftig teilweise öffentlichen Geländesenke (Erwerb durch Stadt Schmölln vom Eigentümer Pfarrei Nöbdenitz) eine Nebenanlage Fußweg bis zur Grenze Flurstück 70/26 zu errichten.

In der Planstraße A ist eine behindertengerechte Bushaltestelle vorzusehen. Hier gilt in der Fachplanung die barrierefreie Gestaltung von Verkehrsanlagen zu beachten. Es wird auf die DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen - Teil 3: öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ verwiesen.

Die Fahrbahnbreite der Planstraße A ist auf mindestens 6,00 m auszurichten um den Begegnungsverkehr Bus/Bus zu gewährleisten. Als Vorstufe des Grunderwerbes liegt eine Bauerlaubnis für die Planstraße A durch den Grundstückseigentümer vor. Sie ist dem Verfahren beigelegt.

Die Stadt Schmölln plant auch den Grunderwerb der privaten Straße „Am Wald“. Nach dem Grunderwerb durch die öffentliche Hand ist ein grundlegender Ausbau der Straße „Am Wald“ eingeordnet.

Die Planstraßen A und der Ausbau der Straße „Am Wald“ ist nach den einschlägigen Richtlinien für den Straßenbau zu gestalten. Es wird auf die RAST (Richtlinie Stadtstraßen) hingewiesen.

7.2 Energie

Die Gemeinbedarfsfläche Schule und das allgemeine Wohngebiet ist über ein Niederspannungsnetz (NS) mit Strom durch die MITNETZ Strom versorgt. Das gilt auch für die 3 neuen Baugrundstücke sowie für die Anordnung einer Straßenbeleuchtung in der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A im Plangebiet.

7.3 Gas

Die Gemeinbedarfsfläche Schule und das allgemeine Wohngebiet ist über ein Niederdruckgasleitung mit Gas durch die MITNETZ Gas versorgt.

7.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die Gemeinbedarfsfläche Schule und das allgemeine Wohngebiet (WA) wird durch die Gemeindewerke Oberes Sprottental gewährleistet. Informative Anbindepunkte für das Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung wurden in der Straße „Am Wald“ und der Planstraße A in der Planzeichnung Teil A verortet.

Der Wasseranschluss der Baugrundstücke 1, 2 und 7 an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist bei den Gemeindewerken Oberes Sprottental zu beantragen. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ist die Wasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz gesichert.

7.5 Abwasserentsorgung

Das Trennsystem (SW/RW) im OT Nöbdenitz der Stadt Schmölln sichert eine regelgerechte Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers.

Das gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche Schule und das allgemeine Wohngebiet. Die vorhandene Schmutzwassersammler (SW) DN 200 im Flurstück 70/16 wird mit der Realisierung der Planstraße zukünftig im öffentlichen Bereich liegen. Die Baugrundstücke 1, 2 und 7 können das anfallende Schmutzwasser über Hausanschlussleitungen in die Schmutzwassersammler DN 200 ableiten. Das anfallende Niederschlagswasser des Baugrundstückes 7 kann in den Regenwassersammler (siehe LR 1) eingeleitet werden. Von den Baugrundstücken 1 und 2 ist das Niederschlagswasser in den Regenwassersammler Beton DN 300 in

den südöstlichen Abschnitt der Straße „Am Wald“ abzuführen. Die Gemeinbedarfsfläche Schule und die Baugrundstücke 3 – 6 (Bestandsbebauung) sind an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen. Die Hausanschlüsse Abwasser für die Baugrundstücke 1, 2 und 7 sind bei den Gemeindewerken Oberes Sprottental zu beantragen.

8 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zur Sicherung von vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger im nicht öffentlichen Raum sind Festsetzungen von 3 Leitungsrechten LR 1 – LR 3 im Geltungsbereich geboten und werden als zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen. Nachfolgend sind diese Leitungsrechte benannt.

1. Das Leitungsrecht LR 1 (Abwasser) wird zugunsten der Gemeindewerke Oberes Sprottental und deren Rechtsnachfolger in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.
2. Das Leitungsrecht LR 2 (Niederspannungskabel) wird zugunsten der MITNETZ Strom und deren Rechtsnachfolger in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.
3. Das Leitungsrecht LR 3 (Niederspannungskabel und Trinkwasser) wird zugunsten der MITNETZ Strom und der Gemeindewerke Oberes Sprottental und deren Rechtsnachfolger in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

9 Ein – und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

Für die neuen Baugrundstücke WA 1 und WA 2 sind in den Kurvenbereichen zur Straße „Am Wald“ und der neuen Planstraße A zeichnerisch zwei Bereiche ohne Einfahrt und Ausfahrt festgesetzt. Das dient der Verkehrs – und Schulwegsicherheit.

10 Denkmalschutz

Der Stadt Schmölln liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

11 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dachausbildung

Zulässige Dachformen für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind Sattel- und Flachdach entsprechend Nutzungsschablone. Bei einer Grenzbebauung von Garagen (Doppelgaragen) ist eine einheitliche Gestaltung der Dachform vorzunehmen.

Dachneigung

Dachneigung für das allgemeine Wohngebiet (WA) entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone. Dächer von Doppelgaragen (Grenzbebauung) sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

Solaranlagen sind der Dachneigung anzupassen.

Dachflächen

Flachdächer mit stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Bei Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind die Oberflächen und die zugehörigen Bauteile in dunkler – matter Farbe vorzusehen.

Einfriedungen

Als zulässige Höhe für die Grundstückseinfriedung gilt für Zäune und Hecken eine maximale Höhe von 1,80 m. Bei der Anlage von Hecken als Einfriedungen sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Garagen

Bei Grenzbebauung von zwei Garagen sind diese als Doppelgarage einheitlich i. S. § 88 Abs. 1 ThürBO zu gestalten.

12 Bodenordnung

Das als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesene Flurstück 70/26 (tw) ist Eigentum des Landkreises Altenburger Land.

Die Baugrundstücke WA 3 – WA 6 sind im privaten Eigentum. Die Baugrundstücke WA 1 und WA 2 sind Eigentum der Kirche (Pfarrei Nöbdenitz) und sind Bestandteil des Flurstückes 70/16.

Die Fläche für die vorgesehene Planstraße A ist Eigentum der Kirche (Pfarrei Nöbdenitz). Eine Bauerlaubnisvereinbarung zwischen Kirche und Stadt Schmölln liegt vor. Ein späterer Grunderwerb für die Planstraße A ist vereinbart.

Das Baugrundstück WA 7 (Flurstück 70/6) ist Eigentum der Stadt Schmölln.

Die Straße „Am Wald“ (Zufahrt zur Schule) ist im privaten Eigentum der Anlieger und der Kirche. Es handelt sich um die Flurstücke 70/16 (tw), 70/22 (tw) – 70/25 (tw), 70/6 (tw), 70/26 (tw), 70/7, 104/17 (tw) und 69 (tw) der Flur 2; Gemarkung Nöbdenitz. Die Stadt Schmölln beabsichtigt die Flächenanteile des nordöstlichen Abschnittes der Straße „Am Wald“ zu erwerben.

13 Flächenbilanz

Die Bruttofläche des Bebauungsplanes beträgt 28.845 m².
Im Einzelnen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung Bestand / Planung	Bestand in qm	Planung in qm
9195 Gemeinbedarfsfläche; sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung Flurstück 70/26 (tlw.)	18.729	18.729
6224 Sonstiges naturnahes Gehölz (Geländesenke)	173	173
6224 Sonstiges naturnahes Gehölz (Geländesenke) / 9213 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	8	8
4110 Acker / WA 1	873	873
4110 Acker / WA 2	960	960
9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung (WA) / WA 3	1.142	1.142
9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung (WA) / WA 4	974	974
9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung (WA) / WA 5	1.042	1.042
9122 Gemischte Nutzung ländliche Prägung (WA) / WA 6	936	936
9395 Gartenbrache / WA 7	879	879
4110 Acker / Planstraße A	1.748	1.748
9213 Straße „Am Wald“ privat / 9213 Straße „Am Wald“ öffentlich	685	685
9213 Straße „Am Wald“ öffentlich / 9213 Straße „Am Wald“ öffentlich	714	714
Summe:	28.845	28.845
Flächenzusammenfassung	Bestand in qm	Planung in qm
Gemeinbedarfsfläche	18.729	18.729
Naturnahes Gehölz	183	173
4 x vorhandene Bebauung (WA 3 – WA 6))	4.076	4.076
2 x Neubebauung (WA 1- WA 2)	1.833	1.833
1 x Neubebauung (WA 7)	879	879
Planstraße A	1.748	1.748
Fußweg	0	8
Straße „Am Wald“ privat	685	685
Straße „Am Wald“ öffentlich 714 714	714	714
Summe	28.845	28.845

14 Kosten

Die Erschließungskosten für die Planstraße A und den grundhaften Ausbau der Straße „Am Wald“ wurden als vorläufige Kostenannahme ermittelt. Sie dienen als Orientierungswerte. In der Fachplanung Verkehrsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen

ist eine qualifizierte Kostenberechnung durch das beauftragte Planungsbüro vorzulegen.

Planstraße A (Fahrbahn, Fußweg, barrierefreie Bushaltestelle, Wendehammer) ca. 1.750 m ² x 150 €/m ²	262.500,00 € ~ 260.000,00 €
grundhafter Ausbau Waldstraße (Zufahrt) ca. 685 m ² x 130 €/m ²	89.050,00 € ~ 90.000,00 €
Ausgleichsmaßnahmen Errichtung von Artenschutzhäusern (4 Stck.) im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 4.1 und 4.2 (Böschungen) des TG V „Crimmitschauer Straße“	46.700,00 € ~ 46.700,00 €
Summe netto:	396.700,00 €

15 Zusammenfassung

Die Stadt Schmölln plant im OT Nöbdenitz die Standortsicherung der Gemeinbedarfsfläche Schule (Regelschule) die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des Schulstandortes, die Herstellung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche zur Erhöhung der Schulwegsicherung und der Direktandienung des ÖPNV (Busverkehr) sowie die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) und die öffentliche Widmung des privaten Abschnittes der Straße „Am Wald“ durch Grunderwerb.

Der Standort befindet sich teilweise im Innenbereich i.S. § 34 BauGB und im Außenbereich i.S. § 35 BauGB. Zu beachten sind für den Geltungsbereich des Plangebietes die geltenden landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen des § 36 ThürNatG.

Die Ziele des B-Planes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ befinden sich in Übereinstimmung mit dem Regionalplan Ostthüringen, dem gültigen Schulnetzplan 2020 – 2025 und dem ISEK- bis 2030 der Stadt Schmölln.

Es werden drei neue Baugrundstücke als Lückenbebauung erschlossen. Es erfolgt der Bau einer neuen Verkehrsfläche (Planstraße A) und der grundhafte Ausbau der Straße „Am Wald“ (Zufahrt) zur Sicherung einer regelgerechten verkehrstechnische Erschließung.

Die infrastrukturelle Erschließung (Wasser / Abwasser/Energie/Gas/Telekom) mit Anbindung an die öffentliche Infrastruktur ist gesichert.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung i.S. des Thüringer Bilanzierungsmodells 08/2005 wurde eine Differenz der Flächenäquivalente von - 66.715 ermittelt. Die Ausgleichsermittlung erfolgte unter Anwendung eines Kostenindex von 0,70 € pro Flächenäquivalent. Es sind 4 Stck. Artenschutzhäuser in den öffentlichen Grünflächen im TG V „Crimmitschauer Straße“ aufzubauen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen

sind allerdings zeitlich und befristet. Wesentliche Auswirkungen im Plangebiet und die angrenzenden vorhandenen Bebauungen sind nicht zu verzeichnen.

16 Literatur und Quellenverzeichnis

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN:
Regionalplan Ostthüringen vom 28.10.2011

Schulnetzplan für die allgemeinbildenden Schulen in Trägerschaft des Landkreises
Altenburger Land für den Zeitraum 2020 bis 2025.

Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) bis 2030

Planverfasser:

Andreas Golde
Gera, 03/2023