

Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB Stadt Schmölln; Zusammenfassende Erklärung i.S. § 10 a BauGB

I.S. § 10 a BauGB ist (1) „dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

(2) „Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.“

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“

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., da aktuell noch kein Flächennutzungsplan vorliegt. 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 (Landkreis Altenburger Land) offen zu halten (kommunale Daseinsvorsorge). Die Option zielt darauf ab, die Zusammenführung von zwei bestehenden Grundschulen in Thonhausen und Großstechau der VG Sprottental am Standort der Regelschule in Nöbdenitz in eine noch nicht abgeschlossene Entscheidungsfindung (aktuellen Schulnetzplan des Landkreises Altenburger Land bis 2025) einzubeziehen. Schlussendlich besteht das Hauptziel unter anderem 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen (§ 1a BauGB). Darüber hinaus sind auch die Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Im Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ wurde der Umweltbericht i. S. § 2 a BauGB als gesonderter Teil 2 in die Begründung aufgenommen. Der Inhalt des Umweltberichtes wird durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht Teil 2 erfasst und in der Begründung unter Punkt 5.4 – Grünordnerische Konzept, zusammengefasst.

Es erfolgte eine Bewertung der Eingriffe nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vom Juli 1999 und nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ vom August 2005 des Freistaates Thüringen für die betroffenen Eingriffsflächen.

In die Umweltbetrachtung wurden nachfolgende Schwerpunktthemen einbezogen:

1. Erarbeitung einer naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf Basis einer Biotoptypenkartierung und Maßnahmenplanung.
2. Artenschutzfachliche Betrachtungen auf Basis vorhandener Daten sowie Erstellung einer Potenzialanalyse; Abprüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
3. Beachtung des LSG „Sprottetal“ unter Berücksichtigung der 70-m-Linie i.S. § 36 Abs. 9 ThürNatG.

Im Umweltbericht sind die Beschreibungen und die 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 10–32 Umweltbericht) abgebildet. Der Umweltbericht weist die Beschreibungen der Kompensationsmaßnahmen und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet aus.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wurde zum Schutz vorhandener Biotopstrukturen in der Zulässigkeit der baulichen Nutzung auf eine überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche von 13.200 m² eingeschränkt.

Eine Fläche von 4.150 m² (sonstige naturnahe Feldgehölze; Baum – und Gehölzstrukturen/Biotopcodierung) wurde als private Grünflächen PG 1 – PG 3 dauerhaft i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan rechtlich verbindlich festgesetzt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Beschränkung auf ein notwendiges Maß an Eingriff einerseits in die Gemeinbedarfsfläche Schule und das allgemeine Wohngebiet sowie andererseits in die vorhandene Agrastruktur (neue öffentliche Verkehrsfläche/ Planstraße A) wurde durch differenzierte Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und einer GRZ von 0,5 in der Gemeinbedarfsfläche Rechnung getragen.

Der Umweltbericht verweist auf Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Die unvermeidbaren Eingriffe werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200 a BauGB sowie § 15 (1) BNatSchG ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) bzw. kompensiert. (Ersatzmaßnahmen).

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung nach Tabelle 12 auf S. 43 des Umweltberichtes wurde ein Wertverlust von – 53.530 Werteinheiten ermittelt. Ein Verlust von – 20.000 Werteinheiten

sind der Gemeinbedarfsfläche Schule, - 35.200 Werteinheiten der Planstraße A und der Fußweganbindung und – 18.330 Werteinheiten den Baugrundstücken 1 und 2 zuzuordnen.

Nachfolgend benannten Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen sowie Ausbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln wurden verbindlich festgesetzt und ergeben einen Wertzuwachs von + 53.605 Werteinheiten. Ein 100% - iger Ausgleich gegenüber der Schwere des Eingriffes ist durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

1. Öffentliche Grünfläche ÖG 3 - Anpflanzung einer Streuobstwiese.

In der Gemarkung Nöbdenitz, Flur 2, Flurstück 70/6 ist auf einer Flächengröße von 879 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Der Kraut- und Strauchaufwuchs auf der Fläche ist zu beseitigen. Es sind 10 hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft zu pflanzen (7 Bäume Kernobst/3 Bäume Steinobst). Im Einzelnen sind 4 Apfelbäume, 3 Birnenbäume, 1 Süßkirsche, 1 Sauerkirsche und 1 Pflaume anzupflanzen. Auf der Fläche zwischen den Obstbaumpflanzungen ist eine Rasenansaat (Regio-Saatgut, Herkunft 3 „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“) anzusäen und zu entwickeln. Es sind 2 Setzstangen für Greifvögel zum Schutz der Leittriebe an den Hochstämmen anzuordnen. Die Fläche ist vor Wildverbiss zu zäunen. Nach der Realisierung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über insgesamt vier Vegetationsperioden umzusetzen.

2. Ersatzmaßnahme 1 E – Aufwertung einer Streuobstwiese

In der Gemarkung Lohma, Flurstück 22/3 der Gemeinde Langenleuba- Niederhain ist eine vorhandene Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 4,3 ha auf einer Teilfläche von 2.000 m² durch Neupflanzungen infolge Ausfall aufzuwerten. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd (1. Mahd Ende Juni; 2. Mahd Ende September) zu entwickeln. Vorhandene Verbüschungen auf der Teilfläche von 2.000 m² sind zu entfernen. Nach Herstellung der Fläche sind 20 hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft zu pflanzen. Im Einzelnen sind 10 Apfelbäume und 10 Süßkirschbäume anzupflanzen.

3. Ersatzmaßnahme 2 E - Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln

Die Ausbuchung aus dem Maßnahmeblatt zum Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr. 019 „Pappelumwandlung im Köthelgrund „in der Gemarkung Kummer, Flur 1 auf einem Teilstück des Flurstückes 83 der Stadt Schmölln mit + 40.000 Werteinheiten ist vorzunehmen.

4. Ersatzmaßnahme 3 E - Ausbuchungen aus dem Ökokonto der Stadt Schmölln

Die Ausbuchung aus dem Maßnahmeblatt zum Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr. 029 „Abriss und Entsiegelung der ehemaligen Lederfabrik Schmölln“ in der Gemarkung Schmölln, Flur 22, Flurstücke 46, 44/1, 41/11, 42/5 der Stadt Schmölln mit + 420 Werteinheiten ist vorzunehmen. Der Vollzug der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 ist gesichert. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Schmölln und Bestandteil des 1. Geltungsbereiches. Die Ersatzmaßnahme 1 E ist im Eigentum der Agrarunternehmen „Am Leinawald eG“ und der Zugriff wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schmölln und dem Agrarunternehmen „Am Leinawald eG“ rechtlich geregelt.

Im Umweltbericht Teil 2 wurden erfolgte eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange. 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.

Durch die vollständige Integration der vorgegebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes ist sichergestellt, dass von den durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die betrachteten Schutzgüter ausgehen, wie im Umweltbericht und seiner Anlagen ausführlich dargelegt wurden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurden frühzeitig i.S. § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit 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 22.05.2023 bis 05.06.2023 zur Verfügung gestellt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i. S. § 4 Abs. 1 BauGB 14.03.2023 unter Fristsetzung bis zum 05.05.2023 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

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 am 31.08.2023 in Kenntnis gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schule Nöbdenitz und allgemeines Wohngebiet“ i. S. § 8 Abs. 4 BauGB bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09. 2023 bis einschließlich 20.10.2023 öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.10.2023 i. S. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beschlussfassungen wurden in den Amtsblättern der Stadt Schmölln veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit hat keine Anregungen und Hinweise während der frühzeitigen Beteiligung i.S. § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Offenlegung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes i.S. § 3 Abs. 2 BauGB weder mündlich noch schriftlich abgegeben.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Hinweise des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu dem Erfordernis eines Konkretisierungsbedarfs (zur Zulässigkeit der baulichen Nutzung durch ergänzende Festsetzungen im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche) unter Beachtung von § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und zum Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen der Stadt Schmölln, dem Landkreis Altenburger Land, der Evangelische Kirche in Mittedeutschland (EKM) und dem Agrarunternehmen Am Leinawald eG wurde entsprochen.

Die Hinweise des Landesamtes Landwirtschaft und Ländlichen Raum zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Beschränkung auf ein notwendiges Maß an Eingriff in die vorhandene Agrarstruktur und der naturschutzrechtliche Ausgleich auf nicht landwirtschaftlichen Flächen wurden beachtet. Es wird nur in dem erforderlichen Umfang landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche bezieht sich ausschließlich auf die in der Planeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzte neue Planstraße A mit 1.748 m².

Die Hinweise des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) wurden beachtet, insbesondere die Ausführungen zu Bodenschutz/Altlasten und der Zuständigkeiten in der Phase Baurealisierung wurden unter Hinweise im Bebauungsplan verortet.

Die Hinweise des Thüringen Forst hinsichtlich der Waldabstandsregelung nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG auf geplante Neubauten im Bereich des Schulstandortes sowie der nördlichen Flurstücke (70/25, 70/6,70/24, 70/23) des geplanten Wohngebietes wurden berücksichtigt und im Bebauungsplan rechtlich verankert.

Die Hinweise des Landratsamtes Altenburger Land zu katasteramtlichen Belangen sowie zu Darstellungen in der Planzeichnung wurden beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

Den Hinweisen des Thüringisches Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie; FB Bau- und Kunstdenkmalpflege zur möglichen Denkmaleigenschaft des vorhandenen baulichen Ensembles der Schule aus dem Jahr 1960 wurde durch die Festsetzungen der Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen am Standort und der Dachform Satteldach gefolgt.

aufgestellt:

Stadt Schmölln im November 2023