

STADT SCHMÖLLN

(Kreis Altenburger Land)

Bebauungsplan „Eigenheimstandort Triftweg“

(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB
i. V. m. § 13 a BauGB/ ohne Umweltprüfung)

**Frühzeitige Öffentlichkeitsinformation zu den allgemeinen
Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen
der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Verfasser:

Stadtplanung:



Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: AB-weber@t-online.de Gera

Umwelt/Grünordnung:

G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 65327
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Gera, 17.05.2023



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2. Verfahren
3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Zeichnerische Darstellung der Planungsziele mit Planzeichenerklärung
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung
 - 4.1 Allgemeine Auswirkungen
 - 4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Schmölln der Stadt Schmölln, ca. 800 m nördlich des historischen Innenstadtbereichs, am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes und schließt unmittelbar an die dort großflächig vorhandenen Wohnbauflächen an.

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen umfangreiche Grünflächen an, die überwiegend durch Gartennutzungen geprägt sind. Östlich und südlich vom Plangebiet befinden sich großflächige Wohngebiete.

Etwa 100 m südöstlich des Plangebietes verläuft in der Robert-Koch-Straße die Bundesstraße B 7 (Abschnitt Jena – Eisenberg – Gera – Schmölln – Altenburg). Die Landesstraße L 1361 (Bergstraße) befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) befindet sich in der Gemarkung Schmölln, Flur 3, am Triftweg und umfasst auf einer Fläche von ca. 2.100 m² vom Flurstück 571/1.

Das Umfeld ist des Plangebiets ist geprägt im Südwesten durch aufgelockerte zweigeschossige Einfamilien-Wohnhausbebauung sowie Nebengebäude. Westlich und nördlich des Plangebietes folgen Dauerkleingärten. Entlang des südöstlich verlaufenden Triftweges sind umfangreiche Garagenzeilen vorhanden. Östlich des Triftweges prägen 3-geschossige Wohnbauten in Blockbauweise die Bestandsbebauung.



Übersichtsplan (ohne Maßstab):



(Quelle Übersichtsplan: geoproxy Thüringen))

 Lage des B-Plan-Geltungsbereichs im Hauptort Schmölln



2. Verfahren

Gemäß den Anforderungen des BauGB erfolgt zur Herstellung des Bauplanungsrechts die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 b als Bebauungsplan (B-Plan) im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 a BauGB. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der B-Plan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die in § 13 b BauGB aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Planung einer möglichen Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m²
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzung
- das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Hauptortes Schmölln an

Da gemäß § 13 Abs. 2 BauGB für diese Planung keine frühzeitige Unterrichtung oder Erörterung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt, kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit der vorliegenden frühzeitigen Öffentlichkeitsinformation über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Im Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB u. a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Für naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des B-Plans zu erwarten sind, ist kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Planaufstellung und der Abwägung zu berücksichtigen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Planung ist die konkrete Absicht und der Bedarf von Bauwilligen, an diesem Standort 2 Einfamilien-Wohnhäuser zu errichten sowie die in Schmölln permanent hohe Nachfrage nach Wohnbaustandorten für Ein- und Zweifamilienhäuser zu befriedigen, für die im Hauptort Schmölln jedoch nur eine wesentlich zu geringe Anzahl bauplanungsrechtlich vorbereitete Wohnstandorte zur Verfügung stehen.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schmölln vom 14.06.2014 ist das Plangebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Die Abweichung des geplanten Wohnstandortes von den Darstellungen des FNP ist hier hinsichtlich der geplanten Durchführung des beschleunigten B-Plan-Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht schädlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Zum einen handelt es sich um eine deutlich untergeordnete Fläche am Rand einer bisher dargestellten Grünfläche, woraus sich keine Auswirkungen über das Plangebiet hinaus ableiten lassen. Zum anderen besteht bereits ein baulich-räumlicher Zusammenhang mit dem südlich und östlich anschließenden Siedlungsbereich, so dass von Abrundung des bestehenden Siedlungsrandes ausgegangen wird.



Da sich das Plangebiet im Außenbereich (im Sinne von § 35 BauGB) befindet, ist zur Erlangung des notwendigen Bauplanungsrechts die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen und der geringen Flächengröße des Plangebietes wird für den B-Plan das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB gewählt. Dieses Verfahren musste gemäß § 13 b BauGB bis zum 31.12.2022 eingeleitet und der Satzungsbeschluss dazu muss bis zum 31.12.2024 gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde durch den Stadtrat der Stadt Schmölln am 17.11.2022 gefasst.

Mit dem B-Plan werden folgende **Ziele** verfolgt:

- Beitrag erbringen zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhaus-Standorten
- Entwicklung eines durchgrünten Wohnstandortes in ansprechender städtebaulicher Qualität
- Durchführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Unterbindung/Minderung von Abwanderungstendenzen der Bevölkerung
- harmonische Anpassung der geplanten Gebäude an die vorhandene Umgebungsbebauung
- wirtschaftlichere Ausnutzung der vorhandenen stadttechnischen und verkehrlichen Infrastruktur
- Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den nördlich angrenzenden Dauerkleingärten

Die Aufstellung des B-Plans hat den **Zweck**, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Ordnung zu schaffen, eine städtebauliche Entwicklung zu sichern sowie weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die verkehrliche und technische Erschließung
- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- die Durchführung von grünordnerischen und bodenordnenden Maßnahmen



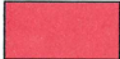









Zeichnerische Darstellung der Planungsziele mit Planzeichenerklärung:

(ohne Maßstab)

Die hier dargestellten „geplanten Gebäude“ sind lediglich als Planungsvorschlag anzusehen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

	geplante Gebäude
	Weg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
	Gärten und sonstige Freiflächen
	Baumpflanzung
	Trinkwasserleitung (Bestand)
	Abwasserleitung (Bestand)
	Vorschlag zur Parzellierung der Flächen
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenze
z.B. $\frac{571}{1}$	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
z.B. + 222,4	vorhandene Höhenpunkte in Metern über NHN



4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die geplante Entwicklung eines kleinflächigen Wohnstandortes erfolgt im Plangebiet die bauliche Nutzung einer sich in Ortsrandlage befindenden, brach gefallenen kleinen Gartenfläche.

Mit der geplanten Einfamilienhausbebauung erfolgt eine Fortführung der südlich und östlich angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbaustandorte des Hauptortes Schmölln.

Die geplante Bebauung arrondiert und verdichtet zugleich die bisher bebaute Ortslage geringfügig.

Die aktuelle städtebauliche Situation wird durch die geplante Bebauung kleinflächig verändert. Die bisherige Gartenfläche wird künftig baulich geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung. Es erfolgt zudem eine etwas engere bauliche Verknüpfung zwischen den das Plangebiet umgebenden Wohnstandorten.

Kurzfristig können bauplanungsrechtlich vorbereitete Baugrundstücke für aktuell nachgefragte und innerhalb des Hauptortes Schmölln nicht ausreichend zur Verfügung stehende Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung bereitgestellt werden. Durch das geplante Angebot des Einfamilienhausstandortes wird eine geringfügige Ausdehnung der privaten Wohneigentumsbildung erfolgen.

Die geplante Bebauung nutzt die im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung vorhandene stadttechnische Infrastruktur effektiver, wodurch Erschließungskosten in bisher unerschlossenen Bereichen von Schmölln entfallen. Für die stadttechnische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es ist zu erwarten, dass die im Hauptort Schmölln vorhandenen Handels-, Handwerks-, Dienstleistungseinrichtungen sowie die Gastronomie bzw. die Schulen und Kindertagesstätten etwas von der Entwicklung dieses Wohnstandortes partizipieren werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets durch den fließenden Verkehr erfolgt durch die unmittelbare Anbindung des Plangebietes über einen Zufahrtbereich direkt an den Triftweg. Das westlich des Plangebietes liegende Flurstück 570 erhält zu dessen Erreichbarkeit und Versorgungssicherheit entlang der Südseite des Plangebietes eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Der künftige fließende Verkehr zu und von den zu erwartenden lediglich 2 neuen Wohnbaugrundstücken wird den umgebenden Siedlungsbereich des Hauptortes Schmölln perspektivisch nur geringfügig mehr als bisher beeinflussen. Die Nähe zur Bundesstraße B 7 (Robert-Koch-Straße) sichert auf kurzem Wege die Ableitung des fließenden Verkehrs direkt aus dem Plangebiet hinaus, ohne die im Umfeld liegenden Baugebiete zu beeinträchtigen.

Der künftige ruhende Verkehr wird auf Stellplätzen innerhalb der neuen Baugrundstücke untergebracht.

Außer einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes und der baulichen Nutzung der bisherigen, gärtnerisch genutzten Flächen durch vorwiegende Wohnbebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die persönlichen Umstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen erwartet.



Im Plangebiet wird durch die zu erwartende Parzellierung der Baugrundstücke eine Grundstücksneuordnung durch Trennvermessungen erfolgen. Das gesamte Plangebiet, das sich aktuell komplett im privaten Eigentum befindet, wird auch künftig Privateigentum bleiben.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen stellen eine Fortführung der südlich und östlich angrenzenden, vorhandenen überwiegenden Wohnnutzungen dar. Demzufolge werden durch den B-Plan hinsichtlich des im Plangebiet zu erwartenden Störgrades keine Nutzungskonflikte zu den umgebenden Ortsbereichen des Hauptortes Schmölln auftreten.

Den für die geplante Wohnbebauung beanspruchten ehemaligen Gartenflächen kommt derzeit keine herausgehobene grünordnerische Bedeutung zu. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist weitestgehend gehölzfrei. Im östlichen Teil stehen einige Obst- und Nadelbäume. Es wird angestrebt, die Obstbäume z.T. in die entstehenden Wohngärten zu integrieren.

Der Stadt Schmölln entstehen durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes Kosten für die mit dem Planverfahren im Zusammenhang stehenden erforderlichen Verwaltungsaufwendungen. Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den künftigen Bauwilligen getragen.

4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Außerdem gelten in diesem Falle naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich ist. Gleichzeitig ist im vorliegenden Fall auch die Baumschutzsatzung der Stadt Schmölln nicht zu beachten, da diese nur für Innenbereichsflächen sowie die Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen gilt. Unabhängig von dieser Situation wird beabsichtigt, in die Begründung des B-Plans ein Kapitel einzuarbeiten, in dem eine grobe Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgen wird.

Auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes kann eingeschätzt werden, dass aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe sowie der Siedlungsrandlage des Plangebietes in Folge der Realisierung der Festsetzungen nicht mit weitreichenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

Unvermeidbar sind allerdings Bodenneuversiegelungen, die sich durch die Errichtung der geplanten Einfamilienhäuser ergeben werden. Unter Bezugnahme auf den aktuellen Planungsstand ist von einer zulässigen Bodenneuversiegelung in einer Größenordnung von etwa 1.000 m² auszugehen. Ebenso wird es durch die geplante Bebauung zu Biotopwertminderungen kommen. Derzeitige Gartenflächen werden zu einem durch aufgelockerte Bebauung gekennzeichneten Wohngebiet umgewandelt. Im Bereich der zu bebauenden/versiegelnden Teilflächen wird sich dabei eine vollständige Biotopabwertung ergeben. Auch für die neu entstehenden Wohngärten ist in Bezug auf die derzeit bestehenden und zumindest im östlichen Teil mit mehreren Obstbäumen (Kirsche und Pflaume) sowie Nadelbäumen (Blaufichte und Lebensbaum) durchsetzten Gartenflächen von einer Biotopwertminderung auszugehen. Allerdings wird angestrebt, erforderlichen Gehölzrodungen zu minimieren, indem vor allem die vorhandenen, hochstämmigen Obstbäume z.T. in die geplanten Wohnbaugrundstücke integriert werden.

Relevante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung werden nicht gesehen. Der Geltungsbereich bildet den Übergang vom bebauten Siedlungs-



gebiet zu nördlich anschließenden Dauerkleingärten. Mit der geplanten Wohnbebauung wird keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes in die Offenlandschaft erfolgen.

Die Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch die Festlegung einer Bauzeitenregelung für die bauvorlaufenden Gehölzrodungen möglich.

Weitere erwähnenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.

Obwohl die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes bei der gewählten Verfahrensart zur Aufstellung des B-Plans nicht erforderlich sind, wird beabsichtigt, in die Begründung des B-Plans ein Kapitel einzuarbeiten, in dem eine grobe Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgen wird. Außerdem wird in die Begründung ein gesondertes Kapitel zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eingearbeitet.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung