

# STADT SCHMÖLLN

(Kreis Altenburger Land)

## Bebauungsplan (B-Plan) „Eigenheimstandort Triftweg“

### Begründung zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) 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, 18.10.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. EINFÜHRUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1 Grundlagen .....	4
1.2 Lage des B-Plan-Geltungsbereichs .....	4
1.3 Anlass, Ziele und Zwecke sowie Bedarfsumfang der Planung .....	4
<b>2. AKTUELLE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung/räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2 Vorhandene Nutzungen .....	6
2.3 Vorhandene Verkehrserschließung .....	7
2.4 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung .....	7
2.5 Vorhandene Eigentumsverhältnisse .....	8
2.6 Topografie .....	8
2.7 Denkmalschutz .....	8
2.8 Naturräumliche Ausstattung / Biotopstruktur / Geschützte Arten .....	9
2.8.1 Relevante Lagefaktoren / Naturräumliche Einordnung .....	9
2.8.2 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes .....	10
2.9 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	14
<b>3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>14</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep) .....	14
3.2 2. Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen vom 16.01.2024 [Abschnitte 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie] .....	14
3.3 Regionalplan Ostthüringen (RP-O) .....	15
3.4 2. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen (2. E-RP-O) .....	18
3.5 Flächennutzungsplan (FNP).....	21
<b>4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>24</b>
<b>5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG ....</b>	<b>25</b>
5.1 Städtebauliches Konzept.....	25
5.2 Nutzungs- und Freiflächenkonzept .....	26
5.3 Konzept Verkehrserschließung .....	27
5.4 Konzept Stadttechnik.....	28
5.5 Konzept Bodenordnung.....	28
5.6 Konzept Immissionsschutz .....	29
5.7 Konzept Grünordnung.....	29
<b>6. FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>30</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	30
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	30
6.3 Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	32
6.4 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	33
6.5 Verkehrsfläche .....	33
6.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen .....	33
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	33
6.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind .....	34



6.9	Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen .....	34
6.10	Örtliche Bauvorschriften.....	34
6.11	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	35
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>35</b>
8.1	Allgemeine Auswirkungen .....	35
8.2	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt / Erstellung Umweltbericht .....	37
8.2.1	Gesetzliche Grundlagen .....	37
8.2.2	Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....	37
8.2.3	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	39
8.2.4	Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzrechtes ....	40
<b>9.</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 8 .....</b>	<b>41</b>

**Anlage:** „Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ vom Juni 2021  
(LEG Thüringen GmbH)



## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Grundlagen

Als Grundlage für den Bebauungsplan (B-Plan) dient die im Parallelverfahren laufende 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmölln für den Teilbereich „Eigenheimstandort Triftweg“.

### 1.2 Lage des B-Plan-Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Schmölln der Stadt Schmölln am nördlichen Rand des bestehenden Siedlungsgebietes und schließt unmittelbar an die dort großflächig vorhandenen Wohnbau- und Grünflächen an.

#### Übersichtsplan (ohne Maßstab):



(Quelle Übersichtsplan: geoproxy Thüringen))

 Lage des B-Plan-Geltungsbereichs im Hauptort Schmölln

### 1.3 Anlass, Ziele und Zwecke sowie Bedarfsumfang der Planung

**Anlass** der Planung ist die konkrete Absicht und somit 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 an einem verfügbaren Standort zu befriedigen, für die im Hauptort Schmölln eine wesentlich zu geringe Anzahl bauplanungsrechtlich vorbereitete Wohnstandorte zur Verfügung steht.

Zudem bietet sich diese brach liegende Gartenfläche, die sich im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich (südlich und östlich angrenzendes großflächiges Wohngebiet) sowie in der Randlage einer Grünfläche befindet, für eine kleinflächige Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes an.



Die im Plangebiet aufgegebene Gartennutzung zeigt der Stadt Schmölln eine entwicklungs-fähige kleine Potentialfläche für mögliche Wohnnutzungen auf, die im Hauptort Schmölln aktuell nur noch in geringer Anzahl zur Verfügung stehen.

Diese bestehende städtebauliche Situation, die konkrete Absicht von Bauwilligen zur Errich-tung von Ein- und Zweifamilienhäusern und der gemäß für Schmölln von der LEG Thüringen GmbH erstellten „Bevölkerungsentwicklung und **Bedarf**sermittlung für Wohnbauflächen“ vom Juni 2021 (Anlage zu dieser Begründung) mit dem dort bis 2035 ausgewiesenen Bedarf von ca. 100 Baugrundstücken für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung nimmt die Stadt Schmölln zum **Anlass**, diese aktuell ungenutzte, im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungsbereich stehende und bereits erschlossene Fläche im Hauptort Schmölln in ansprechender Osthanglage und nur ca. 800 m vom Stadtzentrum mit seiner Altstadt entfernt, entlang der kommunalen Straße „Triftweg“ als kleinflächigen Wohnstandort zu entwickeln.

Auch handelt es sich bei der Fläche am Triftweg um eine verfügbare Fläche, was bei den in der o. g. Unterlage „Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ ermittelten 48 Potentialflächen/Baulücken lediglich nur für 7 Grundstücke zutrifft. Das ist für ein Mittelzentrum jedoch ein entschieden zu geringes Angebot an aktuell verfügbaren Wohn-baugrundstücken. Für die restlichen dort aufgeführten 39 potentiellen Baugrundstücke, die sich fast ausschließlich in privater Hand befinden, fehlt aktuell die Verkaufsbereitschaft.

Die Stadt Schmölln vertritt die Auffassung, dass die Wohnbaufläche „Triftweg“, die eine gerin-ge Flächengröße von lediglich ca. 0,2 ha besitzt, als kleinflächige Arrondierung der angren-zenden vorhandenen Siedlungsflächen anzusehen ist. Ein qualifizierter Bedarfsnachweis ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich, da sich am Standort eine Weiterentwick-lung der Wohnnutzung aus städtebaulicher Sicht förmlich „aufdrängt“.

Die Stadt Schmölln kann kleinere, von der angrenzenden Siedlungsbebauung bereits baulich geprägte Flächen als Wohnbauflächen neu ausweisen, ohne dies durch umfangliche gesamt-städtische Wohnbauflächenbedarfsnachweise rechtfertigen zu müssen. Es liegt auf der Hand, dass eine Stadt in der Größe der Stadt Schmölln, die zudem mit der Stadt Gößnitz im Landes-entwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum ausgewiesen ist, einen gewissen Wohnbauflächenneubedarf besitzt. Soweit dieser in Bereichen kleiner Siedlungsarrondierun-gen (nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzungen - oder durch kleinere Bebau-ungspläne) gedeckt wird, ist von einer gesamtstädtischen geordneten städtebaulichen Ent-wicklung auszugehen.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich (im Sinne von § 35 BauGB) befindet, ist zur Erlan-gung des notwendigen Bauplanungsrechts unter Berücksichtigung der parallel laufenden FNP-Änderung die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, da die geplan-te Wohnnutzung im Außenbereich nicht privilegiert ist.

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

- Beitrag erbringen zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamili-enhaus-Standorten im Hauptort Schmölln
- Entwicklung eines durchgrüneten 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

## 2. AKTUELLE AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Stadträumliche Einbindung/räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Hauptortes Schmölln, ca. 800 m nördlich des historischen Innenstadtbereichs mit seinen Versorgungseinrichtungen (Handel, Bildung, Gesundheitswesen, usw.).

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen Grünflächen in Form von Dauerkleingärten an. Östlich und südlich vom Plangebiet befinden sich großflächige Wohngebiete.

Etwa 150 m südlich 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.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist geprägt im Südwesten durch aufgelockerte zweigeschossige Einfamilienhausbebauung sowie Nebengebäude. Nördlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Entlang des südöstlich verlaufenden Triftweges sind umfangreiche Garagenzeilen vorhanden. Östlich des Triftweges prägen 3-geschossige Wohngebäude in Blockbauweise die Bestandsbebauung.

Etwa 150 m nördlich des Plangebietes ist eine klein dimensionierte Waldfläche vorhanden. Die freie Feldflur beginnt ca. 200 m nördlich und westlich des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im östlichen Abschnitt des Flurstückes 571/1, Flur 3 in der Gemarkung Schmölln und umfasst eine Teilfläche von knapp 2.100 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet stellt derzeit eine brachgefallene Fläche einer ehemaligen Kleingartennutzung dar. Die Freiflächen werden aktuell nicht mehr bewirtschaftet. Bäume und Sträucher sind noch vorhanden. Am Nordrand befinden sich Gartenlauben und Geräteschuppen.

Zudem bestehen noch Zuwegungen zum Plangebiet bzw. zu angrenzenden Flurstücken. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Zuwegung vom Triftweg über das Flurstück 571/1 zu den am Westrand auf diesem Flurstück sowie auf dem westlichen Nachbargrundstück 570 stehenden Gebäuden.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist im Norden geprägt durch bestehende Kleingartennutzung. Unmittelbar östlich und südöstlich schließen sich Garagenzeilen des dort beginnenden großflächigen Wohngebietes mit überwiegend 3-geschossigen Wohnblöcken an. Am südwestlich liegenden Abschnitt des Triftweges ist eine aufgelockerte 2-geschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Im westlichen Abschnitt des Flurstücks 571/1 befindet



sich eine Gartenlaube. Im westlich angrenzenden Flurstück 570 sind ein Wohnhaus sowie ein Lagergebäude vorhanden.

### **2.3 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die Verkehrsanbindung des B-Plan-Geltungsbereichs erfolgt ausschließlich von der südlich tangierenden kommunalen Erschließungsstraße „Triftweg“, die den westlichen Abzweig des unmittelbar östlich verlaufenden Abzweiges vom „Triftweg“ darstellt und den östlichen Abzweig des Triftweges mit der ca. 150 westlich liegenden Bergstraße (Landesstraße L 1361) verbindet.

Der westliche Abzweig vom „Triftweg“ mit seiner nur ca. 3,50 m breiten Fahrbahn ist gemäß der bestehenden Beschilderung „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ mit dem Zusatzzeichen „Nur für Anlieger“ nur sehr eingeschränkt befahrbar. Ausweichmöglichkeiten bei Gegenverkehr bestehen lediglich im Bereich der Grundstückszufahrten entlang des westlichen Abzweigs des Triftweges.

Vom westlichen Abzweig des „Triftweges“ existiert aktuell nur eine einzige unbefestigte Zufahrt zum Plangebiet, von der es verkehrlich erschlossen wird.

Am westlichen Abzweig vom „Triftweg“ entlang sind keine Fuß- oder Radwege vorhanden. Lediglich am östlichen Abzweig vom „Triftweg“ ist auf dessen Ostseite einseitig ein straßenbegleitender Fußweg vorhanden.

Der östliche Abzweig vom „Triftweg“ bindet ca. 150 m südlich des Plangebietes auf die Bundesstraße B 7 (Abschnitt Jena – Eisenberg – Gera – Schmölln – Altenburg) auf.

Auf Grund der bestehenden öffentlichen (kommunalen) Straßenanbindung und der Nähe zu überörtlichen Straßen ist das Plangebiet eigentlich recht günstig erschlossen. Durch die schmale befestigte Fahrbahn im tangierenden „Triftweg“, die durch die Beschilderung eingeschränkte Nutzung „Nur für Anlieger“ und das starke Längsgefälle von ca. 16 % ist der das Plangebiet unmittelbar erschließende Abschnitt des westlichen Abzweigs des Triftweges verkehrsseitig eingeschränkt.

Für die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist am Südrand des Flurstückes 571/1 zur Erreichbarkeit der (ehemaligen) Gartenparzellen ein unbefestigter Wegebereich vorhanden. Dieser Weg dient zugleich auch der Anfahrbarkeit des westlichen Nachbarflurstücks 570.

Die Unterbringung ruhenden Verkehrs ist aktuell im Bereich des östlichen Abzweigs des Triftweges möglich. Innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der bisherigen Gartennutzungen kein ruhender Verkehr untergebracht.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200 südlich des Plangebietes an der B 7 (Robert-Koch-Straße). Der Bahnhof Schmölln (Teil der Mitte-Deutschland-Schienerverbindung) liegt ca. 600 m (Luftlinie) südlich des Plangebietes.

### **2.4 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Der B-Plan-Geltungsbereich war zu Planungsbeginn hinsichtlich der stadttechnischen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes insbesondere für die Nutzung als Kleingartenanlage (Elektroenergie, Trinkwasser) erschlossen. Im westlichen Abzweig vom „Triftweg“ in unmittelbarer Nähe der bestehenden Gebietszufahrt befinden sich Anschlussmöglichkeiten für Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation (Fernsehen - Antennengemeinschaft Schmölln).



Innerhalb des Plangebietes verlaufen am Südrand des Flurstückes 571/1 erst 2022 verlegte Trink- und Abwasserleitungen. Die Abwasserleitung mündet im östlichen „Triftweg“ im vorhandenen Kanal PVC DN 250.

Des Weiteren wird das Plangebiet im Bereich der Gebietszufahrt vom westlichen „Triftweg“ aus in nördlicher Richtung von Strom- und Trinkwasserleitungen gequert, die bisher sowohl der Versorgung der brach gefallenen Gärten innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs als auch der nördlich des Plangebietes verbleibenden Kleingartenanlage dienen.

Für die innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind keine Eintragungen von Grunddienstbarkeiten oder Baulasten vorhanden.

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend der frühen Planungsphase noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der Beteiligungen gemäß dem BauGB im laufenden Verfahren von den Ver- und Entsorgungsträgern abgefordert und in die Planung integriert.

## **2.5 Vorhandene Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte B-Plan-Geltungsbereich befindet sich im Eigentum von drei privaten Eigentümern. Alle Eigentümer haben der Entwicklung des B-Plan-Geltungsbereichs zu einem Wohnstandort zugestimmt.

## **2.6 Topografie**

Der B-Plan-Geltungsbereich weist überwiegend eine nach Osten geneigte Hanglage mit einer durchschnittlichen Geländeneigung von ca. 14 % auf. Daran schließt sich am Südost- und Ostrand des Geltungsbereichs entlang des südlich tangierenden Triftweges und westlich der vorhandenen Garagenzeile eine abgewinkelte Böschung an, die bis zu ca. 4 m hoch ist.

Der höchste Geländepunkt befindet sich am Westrand bei ca. 228,0 m ü. NHN. Der tiefste Geländepunkt liegt am östlichen Plangebietsrand auf einer Höhe von ca. 218,00 m ü. NHN.

Die Gebietszufahrt am „Triftweg“ befindet sich am Südrand des Plangebietes etwa mittig zwischen den am höchsten bzw. am niedrigsten gelegenen Geländepunkten bei ca. 222,40 m ü. NHN.

## **2.7 Denkmalschutz**

Im Ursprungs-Flächennutzungsplan Schmölln von 2014 ist als „nachrichtlichen Übernahme“ der östliche Abschnitt des B-Plan-Geltungsbereichs als „archäologisches Bodendenkmal“ übernommen worden.

Zudem sind gemäß dem Flächennutzungsplan unweit südlich des Plangebietes zwei Einzeldenkmale ausgewiesen.

Die dadurch gemäß dem Denkmalschutz geltenden Einschränkungen und Verbote sind bei der Realisierung der Bauvorhaben zu beachten.



## 2.8 Naturräumliche Ausstattung / Biotopstruktur / Geschützte Arten

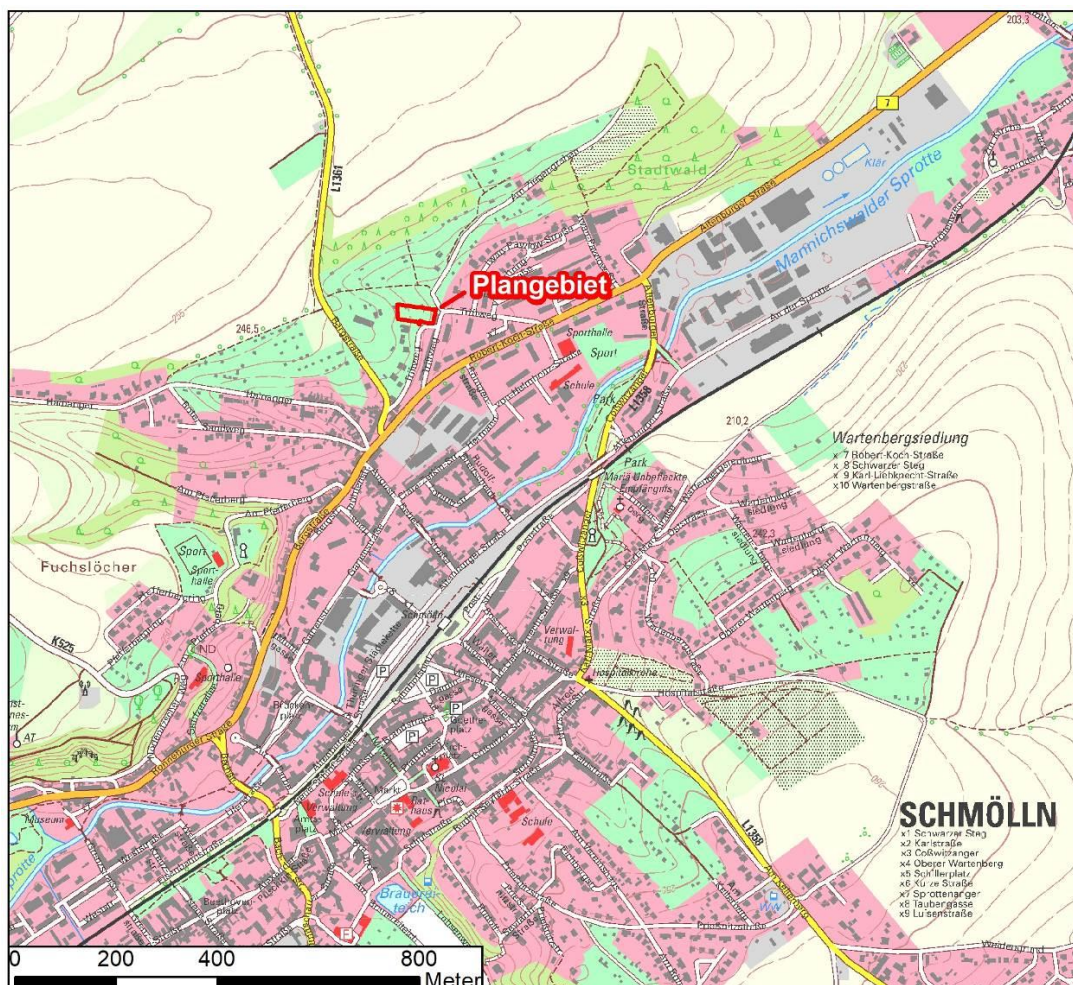
### 2.8.1 Relevante Lagefaktoren / Naturräumliche Einordnung

Das am nördlichen Rand des bebauten Stadtgebietes von Schmölln, ca. 800 m vom Stadtzentrum entfernt liegende Plangebiet liegt im südlichen Teil des Naturraums „Altenburger Lößgebiet“, am sanft nach Norden ansteigenden Hang des Sprottetal. Das Stadtgebiet Schmöllns liegt eingebettet in die für den Naturraum typische, von großen Ackerschlägen dominierte, gehölzarme Agrarlandschaft.

Das etwa 0,2 ha große Plangebiet liegt an der Grenze zwischen der überwiegend wohnbaulich genutzten Bebauung nördlich der B 7 und einem das bebaute Stadtgebiet nach Norden begrenzenden, großflächigen Komplex von Dauerkleingärten. Die offene Agrarlandschaft beginnt anschließend an diesen Kleingartenkomplex, etwa 200 m nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an den Triftweg sowie nördlich an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und westlich des Plangebietes folgen Dauerkleingärten.

Natur- sowie wasserschutzrechtlich geschützte Gebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes. Das nächstliegende naturschutzrechtliche Schutzgebiet ist das knapp 2 km westlich beginnende Landschaftsschutzgebiet „Sprottetal“. Das nächstliegende Trinkwasserschutzgebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes und ist mindestens 1 km vom Plangebiet entfernt. Ein naturschutzrechtlich als besonders geschütztes Biotop geschützter Streuobstbestand befindet sich an der nach Norden aus dem Stadtgebiet herausführenden L 1361, ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes.

Abbildung 1 Großräumige Lage des Plangebietes



Aufgrund der Lage im Stadtrandbereich sowie der ursprünglichen Nutzung als Dauerkleingärten ist für das Plangebiet von anthropogenen Vorbelastungen auszugehen. Dies gilt für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt mit Bezug auf vorhandene Versiegelungen sowie Bebauungen (Gartenlauben, Schuppen, ...) sowie für das Schutzgut Landschaftsbild mit Bezug auf die Auflassung der ursprünglichen Kleingartennutzung.

## 2.8.2 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Die folgende Abbildung enthält die kartografische Darstellung der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes.

**Abbildung 2** Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes



### Legende

- Geltungsbereich des B-Plans
- Flurstücksgrenze

#### Biotop- und Nutzungstypen

- |  |  |  |           |
|--|--|--|-----------|
|  | Dauerkleingarten, bebaut                         |  | Obstbaum  |
|  | Dauerkleingarten, versiegelt (Plattenwege)       |  | Nadelbaum |
|  | Dauerkleingarten, strukturarm                    |  |           |
|  | Dauerkleingarten, durchschnittlich strukturreich |  |           |
|  | Dauerkleingarten, Laubgebüsch                    |  |           |

Das Plangebiet wurde bis vor wenigen Jahren vollständig durch Dauerkleingärten genutzt. Inzwischen wurde die Nutzung aufgegeben, die baulichen Anlagen teilweise zurückgebaut. Die brach gefallenen Gartenflächen werden sporadisch mit Schafen beweidet.

Im Plangebiet befanden sich 4 intensiv genutzte Gartenparzellen. Die Gartenlauben sind großenteils noch vorhanden. Sie befinden sich an der Nordgrenze des Plangebietes. Im Anschluss an die Gartenlauben sind kleine Terrassen und Stellflächen befestigt. Die Verbindung zwischen den Gartenlauben und dem südlich verlaufenden Triftweg bzw. einem von diesem nach Westen abzweigenden Wiesenweg erfolgte durch schmale, teils mit Platten befestigte Wege. Die Gartenflächen wurden teils zum Gemüseanbau und teils als Rasenflächen mit Zierrabatten genutzt. An vielen Stellen finden sich verbliebene Beeteinfassungen und Wegbegrenzungen. Abgesehen von ursprünglich angebauten Zier- und Beerensträuchern ist der westliche Teil der ehemaligen Kleingartenparzellen im Plangebiet gehölz- und strukturarm. Verblieben ist hier lediglich ein hochstämmiger Süßkirschbaum. Eine deutlich höhere Gehölzdichte kennzeichnet die östlichen Gartenparzellen. Neben drei hochstämmigen Apfelbäumen, die sich in einem mäßigen bis schlechten Vitalitätszustand befinden, stehen hier noch drei große Nadelgehölze (Blaufichte und Scheinzypresse). Im südöstlichsten Teil des Plangebietes stockt ein kleines von Bergahorn, Rotem Hartriegel und Hasel gebildetes Laubgebüsch.

**Foto 1** Blick von Süden nach Norden über die ehemaligen Kleingartenparzellen im Plangebiet





**Foto 2** Blick von Norden nach Süden über die ehemaligen Kleingartenparzellen im Plangebiet



**Foto 3** Apfelbäume im südöstlichen Teil des Plangebietes



**Foto 4** Nadelbäume im südwestlichen Teil des Plangebietes



Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet durch strukturarme bis mäßig strukturreiche, inzwischen brach gefallene Kleingartenparzellen gekennzeichnet ist. Gut 300 m<sup>2</sup> des Plangebietes sind bzw. waren bis vor kurzem durch Bebauung (Gartenlauben und -schuppen) bzw. Terrassen und Plattenwege versiegelt. Eine höhere Gehölzdichte kennzeichnet nur den östlichen Teil des Plangebietes. Die vorhandenen Gehölze sind allerdings nur begrenzt erhaltenswert, da es sich um teils deutlich vitalitätsbeeinträchtigte Obstbäume sowie um Nadelbäume handelt.

Für die siedlungstypische Fauna besitzt das Plangebiet durchschnittliches Potenzial als Lebensraum. Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten muss im Plangebiet mit Brutvorkommen siedlungstypischer Kleinvögel aus den Gruppen der Höhlen-, Gebüsch- sowie Gebäudebrüter gerechnet werden. Nicht völlig auszuschließen sind zudem Sommer- oder Zwischenquartiere einzelner Fledermäuse in den Gartenlauben und -schuppen.



## **2.9 Planungsrechtliche Ausgangssituation** (siehe auch Kap. 3.5 dieser Begründung)

Der Geltungsbereich „Triftweg“ umfasst im wirksamen Ursprungs-FNP von 2014 eine dort dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“. Aus dieser Darstellung kann unter Bezugnahme auf § 8 (2) und (3) BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) ohne Vorliegen dringender Gründe kein Bauplanungsrecht entwickelt werden. Aktuell erfolgt parallel zur B-Plan-Aufstellung für den Geltungsbereich „Triftweg“ eine Änderung des Ursprungs-FNP.

Das gesamte Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Planes im Sinne von § 30 BauGB, sondern gehört bauplanungsrechtlich zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Demzufolge sind im Plangebiet bisher nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig. Dazu zählen jedoch keine Wohnnutzungen, wie sie im Plangebiet vorgesehen sind. Somit kann der geplante Wohnbaustandort und die damit einhergehende städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich nur mittels eines Bebauungsplanes gesichert werden.

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ SONSTIGE PLANUNGEN**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)**

Im Lep vom 05.07.2014 ist im Ziel 2.2.9 Schmölln zusammen mit Gößnitz als funktionsteiliges Mittelzentrum festgelegt worden.

Entsprechend den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Lep soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf und am Prinzip Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Gemäß der Leitvorstellung 2.5 Nr. 1 des Lep sollen bei der Wohnraumversorgung die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Entsprechend dem Grundsatz G 2.5.1 soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse der weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft weiterentwickelt werden.

### **3.2 2. Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen vom 16.01.2024 [Abschnitte 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie]**

Gemäß den Raumstrukturtypen gehört das funktionsteilige Mittelzentrum „Schmölln/Gößnitz“ zum Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotentialen „Östliches Thüringen“. Gemäß dem Grundsatz G 1.1.3 sollen in diesen Räumen Entwicklungsvoraussetzungen genutzt und Entwicklungshemmnisse überwunden werden.

Gemäß Kap. 2.2 sollen die Zentralen Orte (darunter gemäß dem Ziel 2.2.9 auch das funktionsteilige Mittelzentrum „Schmölln/Gößnitz“) das Rückgrat der Landesentwicklung zur Stabilisierung (Ankerpunkt) oder Entwicklung (Impulsgeber) aller Landesteile bilden sowie als Standortsystem der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen.



### 3.3 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Auszug aus der Raumnutzungskarte (Ostblatt) des Regionalplanes Ostthüringen vom 18.06.2012 (ohne Maßstab):



Lage des Geltungsbereichs Wohnbaufläche „Triftweg“  
(Legende siehe nachfolgende Darstellungen)



## Regionalplan Ostthüringen Raumnutzungskarte



### LEGENDE

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

#### Siedlungsstruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe  
Bestand

#### Siedlungszielsür



#### Vorranggebiet

Großflächige Industrieansiedlungen

IG-1

Regional bedeutsame Industrie- und  
Gewerbeansiedlungen

RIG-1

Militärische Liegenschaften



Siedlungsbereich



#### Infrastruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe  
LEP / Bestand

#### Verkehrsinfrastruktur

Europäisch bedeutsame Schienenverbindung



Großräumig bedeutsame Schienenverbindung



Überregional bedeutsame Schienenverbindung



**Regional bedeutsame Schienenverbindung**



**Trassensicherung Schienenverbindung**



**sonstige Schienenverbindung**



Europäisch bedeutsame Straßenverbindung



Großräumig bedeutsame Straßenverbindung



Überregional bedeutsame Straßenverbindung



**Regional bedeutsame Straßenverbindung**



**sonstige Straßenverbindung**



Anschlussstelle



#### Trassenfreihaltung Straße



Tunnel (Straße / Schiene)



Flughafen mit Bauschutzbereich



Verkehrslandeplatz mit Bauschutzbereich



Sonderlandeplatz







### Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Windenergie, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben



- Hochspannungsleitung (110 kV und mehr)
- Umspannwerk (110 kV und mehr)
- Kraftwerk (250 MW und mehr)
- Überörtliche Gashochdruckleitung (16 bar und mehr)
- Fernwasserleitung
- Kläranlage (> 20.000 Einwohnergleichwerte)
- Abfallentsorgungsanlage
- Golfplatz



### Freiraumstruktur

Standortsicherung für Flutungspolder

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe Bestand

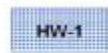


Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

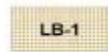
Freiraumsicherung



Hochwasserschutz



Landwirtschaftliche Bodennutzung



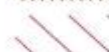
Waldmehrung



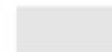
Rohstoffe



Tourismus und Erholung



Wald



Gewässer



Fließgewässer



Im RP-O vom 18.06.2012 ist im Kap. 1.2.3 Schmölln zusammen mit Gößnitz gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als funktionsteiliges „Mittelzentrum“ übernommen worden.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-1 des RP-O soll unter anderem durch Innenentwicklung und Verbesserung der Infrastruktureffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung **sollen gemäß dem Grundsatz G 2-4 des RP-O bestehende Baugebiete ausgelastet** sowie auf Grund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Gemäß dem Grundsatz G 2-5 des RP-O soll zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und



Versorgungsfunktion eines zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden.

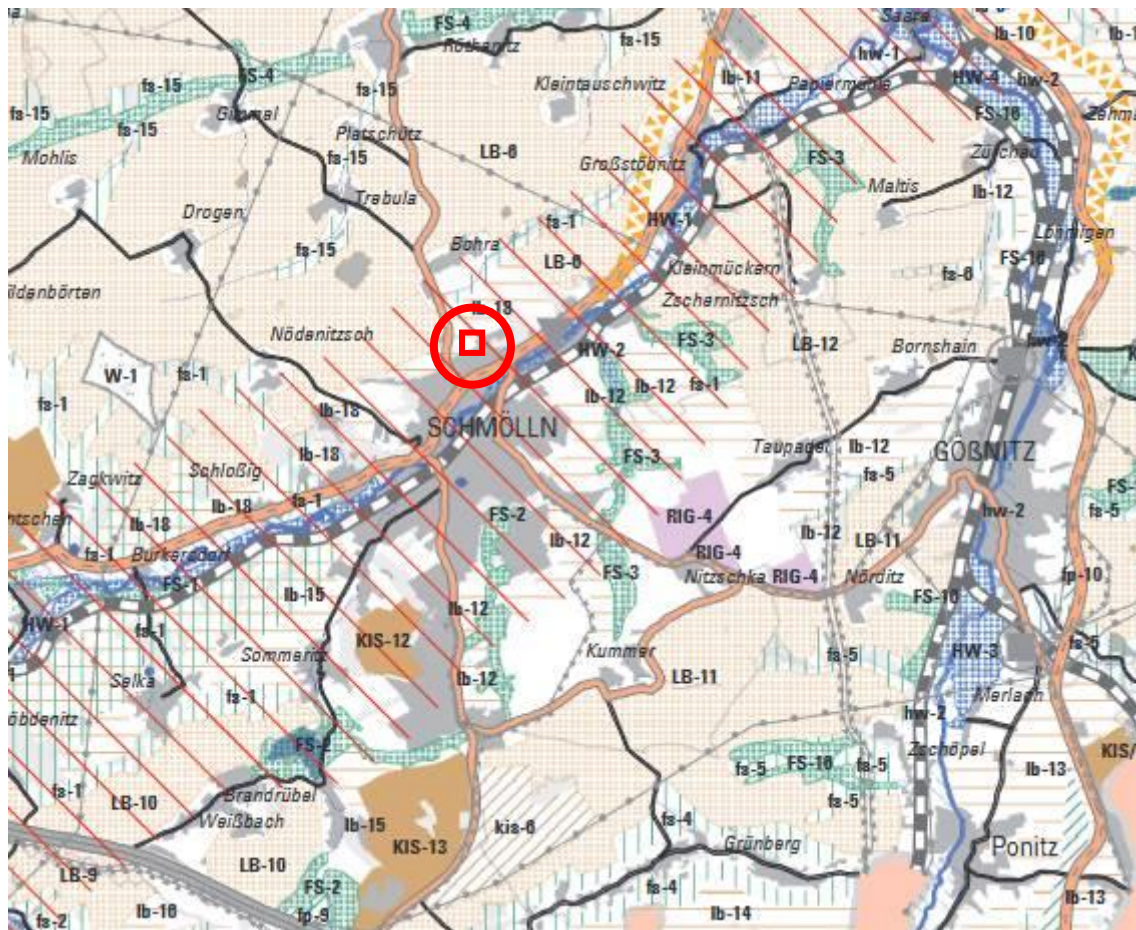
Ca. 130 m südlich des Geltungsbereichs „Triftweg“ verläuft die überregional bedeutsame Straßenverbindung der Bundesstraße B 7 (Erfurt - Gera - Altenburg). Nur ca. 150 westlich vom Plangebiet befindet sich die als Zielvorgabe ausgewiesene „regional bedeutsame Straßenverbindung“ (zwischen Schmölln über Altkirchen Richtung Mehna).

Etwa 250 m nördlich befindet sich die für eine Verlegung der B 7 vorgesehene Freihalte-trasse.

Innerhalb des Geltungsbereichs „Triftweg“ befinden sich gemäß dem RP-O keine Vorbe-halts- oder Vorranggebiete.

### 3.4 2. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen (2. E-RP-O)

Auszug aus der Raumnutzungskarte (Ostblatt) des 2. Entwurfs des Regionalplanes Ostthüringen vom 02.06.2023 (ohne Maßstab):



Lage des Geltungsbereichs der Wohnbaufläche „Triftweg“ (Legende siehe nachfolgende Darstellungen)



## Regionalplan Ostthüringen Raumnutzungskarte

**Beschluss Nr. PLV 25/03/23 vom 02.06.2023**  
Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen



### LEGENDE

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

#### Siedlungsstruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe  
Bestand

Kulturerbestandort



#### Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

Großflächige Industrieansiedlungen

IG-1

Regional bedeutsame Industrie- und  
Gewerbeansiedlungen

RIG-1

Regional bedeutsame Konversions-  
und Brachflächen



Militärische Liegenschaften



Siedlungsbereich



#### Infrastruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe  
Bestand

##### Verkehrsinfrastruktur (\* / beinhaltet den Schienengüterverkehr)

Verbindung des Schienenpersonenfernverkehrs\*



Verbindung des schnellen Schienenpersonennahverkehrs\*



Verbindung des Schienenpersonennahverkehrs\*



Verbindung des Schienengüterverkehrs



Trassensicherung Schienenverbindung



Bundesautobahn



Bundesstraßenverbindung



Regional bedeutsame Landesstraßenverbindung



sonstige Straßenverbindung



Anschlussstelle



Trassenfreihaltung Straße



Tunnel (Straße / Schiene)



Verkehrslandeplatz mit Bauschutzbereich




Sonderlandeplatz





**Ver- und Entsorgungsinfrastruktur**

Trassensicherung Hochspannungsleitung  
 Pumpspeicherwerk (Ober-/Unterbecken)



Vorranggebiet Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten  
 (nicht Bestandteil der Änderung (2. Entwurf), siehe Sachlicher Teilplan Windenergie Ostthüringen, in Kraft getreten am 21.12.2020 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 + 52/2020))



Hoch- und Höchstspannungsleitung (110 kV und mehr)  
 Trassenkorridor Vorhaben 5 BBPlG gemäß Bundesnetzagentur, Abschnitt A (Wolmirstedt - Raum Naumburg/Eisenberg) Abschnitt B (Raum Naumburg/Eisenberg - Raum Hof)  
 Umspannwerk (110 kV und mehr)  
 Kraftwerk (250 MW und mehr)  
 Überörtliche Gashochdruckleitung (16 bar und mehr)  
 Kläranlage (> 20.000 Einwohnergleichwerte)  
 Abfallentsorgungsanlage












**Freiraumstruktur**

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe Bestand

Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

Freiraumsicherung		
Hochwasserrisiko		
Landwirtschaftliche Bodennutzung		
Freiraumpotential		
Rohstoffgewinnung		
Rohstoffgewinnung (< 5 ha)		

**Tourismus und Erholung**

Wald	
Gewässer	
Fließgewässer	
Golfplatz	

**Grenzen (Stand: 01.01.2023)**

Freistaat Thüringen	
Planungsregion	
Landkreis / Kreisfreie Stadt	
Gemeinde	

Am 02.06.2023 hat die regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen den 2. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen (2. E-RP-OT) für die öffentliche Auslegung im Zeitraum 24.07.2023 bis 25.09.2023 freigegeben.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-1 des 2. E-RP-O soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden nachhaltig und am gemeindebezogenen Bedarf orientiert erfolgen und an den sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen ausgerichtet werden.

Bei Siedlungstätigkeiten sollen gemäß dem Grundsatz G 2-7 des 2. E-RP-O die Herausforderungen der Klimakrise berücksichtigt werden. Bei der Nachverdichtung und Neuausweisung von Baugebieten soll auf eine klimaresiliente, wassersensible, energie- und ressourcensparende – insbesondere flächensparende – Bauweise geachtet werden.

In der Raumnutzungskarte des 2. E-RP-O schließt das Plangebiet (soweit bei diesem Maßstab erkennbar) an den nachrichtlich wiedergegebenen Siedlungsbereich an..

Das Plangebiet befindet sich ca. 130 m nördlich der vorhandenen Bundesstraße B 7 sowie ca. 150 östlich der regional bedeutsamen Landesstraßenverbindung der L 1361 und ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs „Triftweg“ ist in der Raumnutzungskarte des 2. Entwurfs des RP-O das „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung“ Ib 18 - Schmölln / Nödenitzsch / Burkersdorf ausgewiesen.

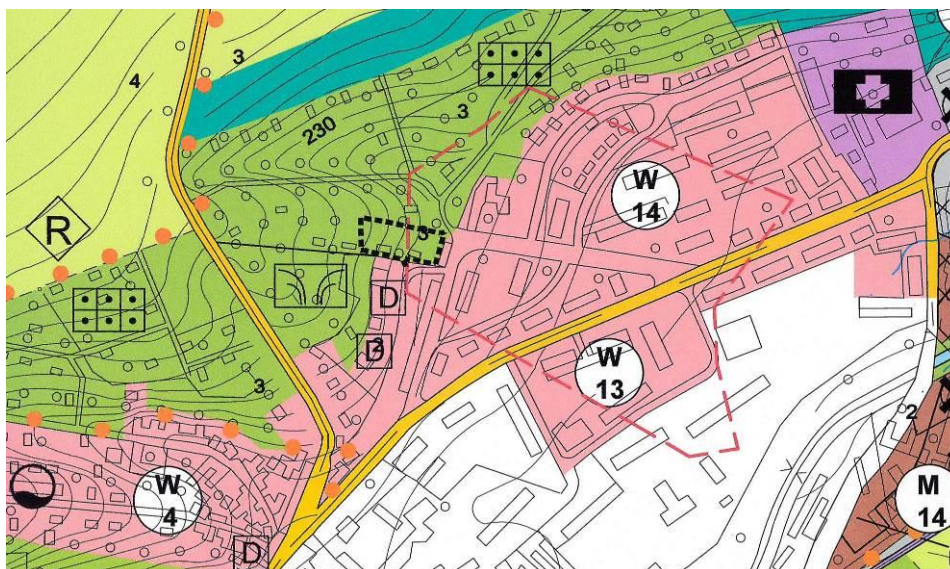
Eine Trassenfreihaltung für die B 7 ist im 2. E-RP-O (im Gegensatz zum RP-O von 2012) nicht mehr in der Nähe des Plangebietes vorgesehen.

### 3.5 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Schmölln existiert seit dem 14.06.2014 ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), der für die 10. FNP-Änderung im Geltungsbereich „Triftweg“ relevant ist.

Nachfolgend der Planausschnitt aus dem seit dem 14.06.2014 wirksamen FNP für den Geltungsbereich der 10. Änderung des FNP im Bereich der Wohnbaufläche „Triftweg“ und dessen Umgebung inclusive der wesentlichen Teile der Legende:

DARSTELLUNGSINHALT DES WIRKSAMEN FNP SCHMÖLLN VON 2014 UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER 10. ÄNDERUNG DES FNP (WOHNBAUFLÄCHE „TRIFTWEG“):



GRENZE DER ÄNDERUNG DES FNP IM TEILBEREICH "TRIFTWEG"



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MIT NUMMIERUNG)

( § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und (2) BauNVO)

z.B.		<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b> ( § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)
z.B.		<b>ALLGEMEINE WOHNGEBIETE</b> ( § 4 BauNVO)
z.B.		<b>GEMISCHTE BAUFLÄCHEN</b> ( § 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
z.B.		<b>MISCHGEBIETE</b> ( § 6 BauNVO)
z.B.		<b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b> ( § 1 (1) NR. 3 BauNVO)

## EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTL. UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

( § 5 Abs.2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB)



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



SCHULE



SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE  
UND EINRICHTUNGEN

## FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

( § 5 Abs.2 Nr. 3 und Abs.4 BauGB)



SONST. ÜBERÖRTL. UND ÖRTL. HAUPTVERKEHRSSTRAÙE




RADWEG




## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

( § 5 Abs.2 Nr.2 Buchstabe b und Nr.4 BauGB)

- |   |   |
|---|---|
|  | ZWECKBESTIMMUNG:<br>WASSER                              |
|  | ABWASSER (REGENÜBERLAUFBECKEN,<br>REGENRÜCKHALTEBECKEN) |

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

( § 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs.4 BauGB)

- |   |              |
|---|--------------|
|  | UNTERIRDISCH |
| AW  | ABWASSER     |

## GRÜNFLÄCHEN



( § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB)

- |   |                  |
|---|------------------|
|    | ZWECKBESTIMMUNG: |
|    | DAUERKLEINGÄRTEN |
|   | SPIELPLATZ       |
|  | GEHÖLZFLÄCHE     |


## REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

( § 5 Abs.4 BauGB)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- |   |   |
|---|---|
|  | EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE),<br>DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN |
|  | ARCHÄOLOGISCHE BODENDENKMALE  |

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- |  |  |
|--|--|
|  | <u>KENNZEICHNUNG:</u>  |
| z.B.  | UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHenen FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND, MIT NUMMERIERUNG<br>(§5 Abs.3 Nr. 3 BauGB) |

- |  |   |
|--|---|
| z.B.  | LAGEKENNZEICHNUNG OHNE FLÄCHENDARSTELLUNG |
|--|---|

### HINWEIS:

- |  |   |
|--|---|
| z.B.  | LAGEHINWEIS AUF DEN ALTLASTVERDACHT GEMÄß ALTLASTENKATASTER |
|--|---|

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- |   |  |
|---|--|
|  | SCHUTZBEREICH VERTEIDIGUNGSANLAGE GLEINA (2.5KM- UND 5KM-RADIUS)<br>(§5 Abs.4 BauGB) |
|---|--|

- |   |   |
|---|---|
|  | SCHUTZ UND PFLEGE VON NATURNAHEN FLIEßGEWÄSSERN |
|---|---|



Aus der im wirksamen Ursprungs-FNP von 2014 im Geltungsbereich „Triftweg“ dargestellten Grünfläche lässt sich gemäß § 8 (2) BauGB kein Bebauungsplan für einen Wohnstandort entwickeln. Demzufolge erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB in einem Parallelverfahren die 10. Änderung des FNP im Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans „Eigenheimstandort Triftweg“. Dort wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W14a) dargestellt, so dass davon auszugehen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen dieser 10. FNP-Änderung entwickelt sein wird.

#### 4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bestimmende rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (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)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 Nr. 151)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. 2024, 298)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
11. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74; 121)
13. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
14. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
15. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 122).





16. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735))
17. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 473)
18. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Schmöln, in Kraft getreten am 12.07.2020

## 5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Durch die geplanten 2 Hauptgebäude erfolgt in dieser nördlichen Ortsrandlage des Hauptortes Schmöln eine bauliche Arrondierung bzw. die bauliche Nachnutzung einer bisher durch die östlich und südlich angrenzende Siedlungsbebauung geprägten kleingärtnerisch genutzten, aktuell jedoch bereits brach liegenden, Grünfläche.

Die am nördlichen Abschluss des westlichen Abzweigs des Triftweges geplante Bebauung folgt sowohl der aktuellen gekrümmten Linienführung dieser Straße als auch der nach Osten geneigten Geländeoberfläche (Verringerung der zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen in östlicher Richtung). Die künftige Bebauung wird perspektivisch einen baulich-räumlichen Abschluss dieses vorhandenen Triftweg-Abzweiges bilden.











Die geplanten Gebäude nehmen hinsichtlich ihrer künftigen Kubaturen Bezug zur am westlichen Abzweig des Triftweges vorhandenen nächstgelegenen aufgelockerten zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit ihren geneigten Dachformen.

#### Zeichnerische Darstellung des städtebaulichen Konzeptes mit Planzeichenerklärung: (ohne Maßstab)

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



### 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

## 5.2 Nutzungs- und Freiflächenkonzept

Die Ortsrandlage, die Nähe zu den angrenzenden Wohnstandorten, zum Versorgungsbe-  
reich der Innenstadt sowie recht günstige Erschließungsbedingungen prädestinieren das  
Plangebiet als Wohnstandort.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen erfolgt im Plangebiet die Fortführung des in der Umge-  
bung vorhandenen Gebietscharakters mit vorwiegender Wohnnutzung sowie wohnnutzungs-  
verträglichen Einrichtungen. Dementsprechend werden durch das geplante Allgemeine  
Wohngebiet hinsichtlich seines recht geringen Störgrades zur Umgebung hin keine Nut-  
zungskonflikte auftreten.

Außer den zulässigen vorwiegenden Wohnnutzungen können im Plangebiet künftig auch  
nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche  
und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes realisiert werden.

Die entsprechend der geplanten lockeren baulichen Struktur in den zukünftigen Baugrund-  
stücken verbleibenden, recht großzügigen Gartenzonen dienen ausschließlich der woh-  
nungsnahen Erholung. Durch die in diesen Gartenzonen zu realisierenden Baumpflanzungen  
wird ein harmonischer Übergang zur umgebenden, aufgelockerten Bebauung bzw. den nörd-  
lich angrenzenden Kleingärten gewährleistet.



### 5.3 Konzept Verkehrserschließung

Die bisherige Verkehrserschließung des Plangebietes (B 7 ca. 150 m südlich sowie die Landesstraße L 1361 ca. 150 westlich des Plangebietes; schmaler und stark geneigter Erschließungsweg mit durch Beschilderung eingeschränktem Nutzerkreis – siehe auch Kap. 2.3 dieser Begründung) bleibt unverändert bestehen.

Der zukünftige Verkehr zu und von den maximal zu erwartenden 2 neuen Baugrundstücken wird diesen Schmöllner Stadtraum perspektivisch auf Grund der sehr kleinen Baugebietsgröße (ca. 0,2 ha), der Nähe zur B 7 und zur L 1361 und der geplanten vorwiegenden Wohnnutzung unmerklich mehr als bisher beeinflussen.

Die Verkehrsanbindung des geplanten Baugebietes WA erfolgt nur über die am Südrand bereits vorhandene, auszubauende Zufahrt an den westlichen Abzweig des „Triftweges“. Diese Zufahrt führt auf die geplante private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Diese private Verkehrsfläche dient einem eng begrenzten Nutzerkreis, insbesondere den Eigentümern und Nutzern des geplanten WA-Gebietes, des gesamten, westlich tangierenden Flurstücks 570 sowie der verbleibenden westlichen Restfläche des Flurstücks 571/1 (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs). Zudem kann diese private Verkehrsfläche durch Rettungsdienste und stadttechnische Ver- und Entsorgungsträger befahren werden.

Auf Grund des eng begrenzten Nutzerkreises der privaten Verkehrsfläche und des kleinen Baugebietes WA wird keine Verkehrsfläche für Wendemöglichkeiten für erforderlich angesehen. Wendemöglichkeiten sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisieren.

Die geplante private Verkehrsfläche wird in Anlehnung an den bestehenden inneren Erschließungsweg mit einer Gesamtbreite zwischen 5,00 m und 6,50 m ausgewiesen. Die Fahrbahn wird auf einer Breite von 3,50 m befestigt und beidseitig mit einem 0,50 m breiten Bankett versehen. In Verbindung mit einer zu realisierenden Ausweichstelle des im WA bzw. in den darüber mit erschlossenen angrenzenden Flächen (siehe Kap. 2.3 dieser Begründung) zu erwartenden maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw sowie für die Feuerwehr ist diese befestigte Fahrbahnbreite ausreichend.

Die künftige private Verkehrsfläche, die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ zu beschildern ist, steht für alle Nutzergruppen des Straßenverkehrs gleichberechtigt zur Verfügung.

Die für das geplante WA notwendigen Stellplätze werden ausschließlich innerhalb der künftigen Baugrundstücke eingeordnet. Für Kfz von Kundendiensten, Handwerkern usw. sind temporäre Abstellmöglichkeiten (z. B. Zufahrten) innerhalb der Baugrundstücke mit zu nutzen.

Die Fahrzeuge der Abfallentsorgung fahren künftig nicht in das Plangebiet hinein, da die Abfall- und Wertstoffbehälter am Leerungstag am westlichen Abzweig vom „Triftweg“ bereitgestellt werden.

Hinsichtlich der Bushaltestelle in der Robert-Koch-Straße sowie des Bahnhofs Schmölln ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen (siehe auch Kap. 2.3 dieser Begründung).



## 5.4 Konzept Stadttechnik

Die am Südrand des B-Plan-Geltungsbereichs vorhandenen Abwasser- und Trinkwasserleitungen, die das Plangebiet lediglich in Ost-West-Richtung queren (siehe Kap. 2.4 dieser Begründung), werden beibehalten.

Bei der Realisierung der privaten Verkehrsfläche sowie bei Geländeänderungen sind die vorhandenen Leitungsbstände vor Beschädigungen zu schützen bzw. bei Erforderlichkeit umzuverlegen.

Ausgenommen von diesem Leitungserhalt sind die das Plangebiet vom Triftweg nach Norden querende Elektro- und Trinkwasserleitung. Diese Leitungen, für die aktuell keine Dienstbarkeiten vereinbart und für die auch keine Baulasten eingetragen sind, werden auf Kosten der Leitungseigentümer umverlegt.

Für die gesamte innere stadttechnische Erschließung des Plangebietes inklusive der Hausanschlüsse besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Neuverlegung von Leitungen. Dafür und für die Erhaltung bestehender Leitungen steht die am Westrand des WA-Gebietes festgesetzte „Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist“ im Bereich der privaten Verkehrsfläche zur Verfügung.

Für die innere technische Erschließung ist eine Erschließungsplanung zu erstellen.

Bei Bepflanzungen ist zu bestehenden und geplanten Leitungen in der Regel ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Die Anschlusspunkte der künftigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Art der Niederschlagswasserableitung (Versickerung oder Einleitung in das öffentliche Kanalnetz) werden im Laufe des B-Plan-Verfahrens bestimmt.

Die Brandbekämpfung mit Löschwasser ist analog der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung im Umfang von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden (gemäß DVGW W 405) gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt über grundstücksbezogene Standorte der notwendigen Abfallbehälter innerhalb der geplanten Baugrundstücke. Am Leerungstag erfolgt die Bereitstellung der Abfallbehälter an der Straße „Triftweg“. Die Leerung der dort bereitzustellenden Abfallbehälter aller Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt am Leerungstag durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger der Stadt Schmölln bzw. durch beauftragte Dritte.

Der nächstgelegene Wertstoffcontainer-Standort ca. 150 m östlich des Plangebietes im östlichen Abzweig vom „Triftweg“ kann auch noch die geringfügigen Kapazitäten des geplanten kleinen Wohngebietes aufnehmen.

## 5.5 Konzept Bodenordnung

Im Plangebiet wird durch die zu erwartende Parzellierung der Baugrundstücke sowie die Einordnung der privaten Verkehrsfläche eine umfassende Grundstücksneuordnung durch Trennvermessungen erfolgen. Das gesamte Plangebiet, das sich aktuell im Eigentum von drei Privateigentümern befindet, wird nach erfolgter Parzellierung in das Privateigentum mehrerer privater Eigentümer überführt.

Zur Absicherung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der privaten Verkehrsfläche, insbesondere zur Aufrechterhaltung der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung angrenzender Flurstücke, ist eine Sicherung dieser Rechte durch Eintragungen im Grundbuch erforderlich.



Die gesamte private Verkehrsfläche wird von den Eigentümern der Baugrundstücke des geplanten WA-Gebietes sowie der übrigen davon begünstigten Grundstücke als Gemeinschaftseigentum angekauft.

## **5.6 Konzept Immissionsschutz**

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 betragen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Gewerbe ist angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden, so dass nur der Verkehrslärm zu betrachten ist.

Da die tangierenden Abzweige der kommunalen Straße „Triftweg“ hinsichtlich der Verkehrsbelegung als untergeordnet anzusehen ist, in den östlich und südlich angrenzenden Bestands-Wohngebieten keine schädlichen Lärmbeeinträchtigungen bekannt sind und zwischen der B 7 und dem Plangebiet bereits teilweise lärmabschirmende Bebauung vorhanden ist, wird auf Grund der örtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten werden.

## **5.7 Konzept Grünordnung**

Wichtigstes städtebauliches Ziel des B-Plans ist es, im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsbereich einen kleinen Wohnstandort zu entwickeln und damit die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Das grundsätzliche grünordnerische Ziel für den B-Plan-Geltungsbereich besteht darin, ein attraktives und entsprechend seiner Lage am nördlichen Ortsrand, im Übergang zu einer großflächigen Gartenanlage, gut durchgrüntes sowie einen hohen Freiflächenanteil aufweisendes Wohngebiet zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird, neben der Begrenzung der Überbauung und Versiegelung (niedrige Grundflächenzahl; Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen) festgesetzt, dass je Baugrundstück zwei standortheimische Laub- oder Obstbäume neu zu pflanzen oder zu erhalten sind.

Der sich aufgrund der zulässigen Bebauung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf soll vorwiegend auf externen Flächen erfüllt werden (siehe Kap. 8.2.3 dieser Begründung).



## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der ca. 150 m südlich des Plangebietes vorbeiführenden Bundesstraße B 7 und der ca. 150 m westlich verlaufenden Landesstraße L 1361 und des nur ca. 800 m südlich des Plangebietes liegenden historischen Innenstadtbereichs mit seinen Versorgungseinrichtungen (Handel, Bildung, Gesundheitswesen, usw.) sowie wegen der südlich und östlich tangierenden vorwiegenden Wohnnutzungen erfolgt im Plangebiet die Festsetzung eines nicht so störanfälligen „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) entsprechend § 4 BauNVO. Zudem erfolgt die Festsetzung als WA auf Grund der geplanten, recht ausgedehnten Gartenzonen, der Lage an einer eingeschränkten Verkehrserschließung (schmaler Erschließungsweg mit einer Längsneigung von ca. 16 % und eingeschränktem Nutzerkreis – siehe auch Kap. 2.3 dieser Begründung) und seiner Ortsrandlage. Somit dient das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte WA künftig vorwiegend dem Wohnen.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zu den Wohngebäuden des WA auch solche gehören, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (im Rahmen des Familienverbandes) dienen, wodurch keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion auf Grund des zu erwartenden geringen Pflegeumfanges eintreten werden.

Um in Anlehnung an die in diesem Stadtrandraum vorhandenen Nutzungen auch innerhalb des WA des Plangebietes eine gewisse Nutzungsheterogenität zu bewirken, sind außer den **allgemein zulässigen** Wohngebäuden noch weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Bei den **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen handelt es sich um nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese umfassen Nutzungen, die gemäß § 4 (2) BauNVO eigentlich in WA allgemein zulässig wären. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen begründet sich an diesem Standort insbesondere aus der peripheren Lage des Plangebietes und der weiter oben dargelegten eingeschränkten Verkehrserschließung.

Als weitere Nutzungen sind die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen, da das Plangebiet gemäß dem 2. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen (siehe Kap. 3.4 dieser Begründung) Bestandteil des Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“ ist.

Unter Bezugnahme auf § 13 BauNVO sind im WA auch zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, entsprechende Räume dafür zulässig.

**Nicht zulässig** sind im festgesetzten WA die gemäß § 4 (2) BauNVO eigentlich in „Allgemeinen Wohngebieten“ zulässigen, der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Dies gründet sich außer auf die eingeschränkte Verkehrserschließung auch auf die städtische Randlage sowie hinsichtlich der Schank- und Speisewirtschaften auf den Umstand, dass in der nördlich angrenzenden Straße „Am Ziegengraben“ bereits eine gastronomische Einrichtung in der Nähe vorhanden ist.

Die Unzulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe basiert außer auf der eingeschränkten Verkehrserschließung auch auf den bei Gewerbebetrieben in der Regel zu erwartenden erheblicheren Flächenbedarf und den im Plangebiet nicht vorzufindenden recht ebenen Baugrundstücksflächen.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig auf Grund der eingeschränkten Verkehrserschließung und der kleinen Flächengröße sowie der in dieser Osthanglage nur begrenzt vorzufindenden Besonnung des Plangebietes.



Die Anlagen für Verwaltungen werden wegen der Ortsrandlage des WA und dem bei diesen Einrichtungen zu erwartenden recht intensiven Verkehrsaufkommen sowie auch auf Grund der begrenzten Verkehrserschließung nicht zugelassen. Eine zentralere Lage von Verwaltungen in den Innenstadtbereichen von Schmölln bzw. von Gößnitz (funktionsteiliges Mittelzentrum) wäre in Verbindung mit dort bereits vorhandenen Verwaltungsstandorten sinnvoller.

Tankstellen sind im festgesetzten WA wegen ihrer zu erwartenden Flächenintensität, des dadurch in dieser Ortsrandlage zu erwartenden erheblichen Verkehrsaufkommens, der Lage an einer begrenzt befahrbaren Erschließungsstraße, abseits von wichtigen Straßentrassen sowie wegen des in der nördlich angrenzenden Gartenanlage zu gewährleistenden Erholungseffektes nicht zulässig.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA durch Festsetzungen der Höchstmaße der **Grundflächenzahl (GRZ)**, der **Zahl der Vollgeschosse** sowie der **Oberkante baulicher Anlagen (OKB)** eindeutig und ausreichend bestimmt.

Mit der im WA erfolgten Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4 wurde i. V. m. der Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in einem Wohngebäude den gegenwärtigen allgemeinen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, an Einfamilienhausdimensionen sowie der im Wesentlichen daraus im WA resultierenden Bodenversiegelung entsprochen. Mit dem GRZ-Höchstmaß von 0,4 wird dem im § 17 (1) BauNVO für WA aufgeführten Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ entsprochen.

Auf Grund der im WA vorhandenen Hanglage (im Durchschnitt ca. 14 % Geländeneigung nach Osten) mit der Böschung am Ostrand des WA und der dadurch zu erwartenden eingeschränkten Nutzung der zur Verfügung stehenden Baugrundstücksflächen wird gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO im WA eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche bis zu 25 vom Hundert zugelassen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Dadurch wird innerhalb der Baugrundstücke die Möglichkeit eröffnet, zeitgenössisch ausreichende befestigte Funktionsflächen realisieren zu können.

Die im WA auf 25 vom Hundert begrenzte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche der zu erwartenden 2 recht großen (je ca. 900 m<sup>2</sup>) Baugrundstücke dient insbesondere der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß bzw. der Minimierung der Bodenversiegelung in dieser vorhandenen Ortsrandlage.

Durch die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen wird in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen und den zulässigen symmetrischen geneigten Dachformen ein gestalterischer Bezug insbesondere zu der in der südlichen Umgebung des WA überwiegenden zweigeschossigen Bebauung hergestellt. Auch zu der unweit östlich des WA liegenden 3-geschossigen Blockbebauung entlang des Triftweges wird dadurch eine bauliche Verträglichkeit erreicht. Zugleich wird dadurch in dieser Randzone des Ortes insgesamt eine städtebaulich verträgliche, maßstäbliche Gebäudehöhe gewährleistet.

Um die angestrebte maßstäbliche Verträglichkeit der geplanten Gebäude zur Umgebungsbebauung sowie hinsichtlich der Einordnung in die bestehende Osthanglage zu unterstützen, erfolgte eine Abstufung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OKB), die der vorhandenen Geländeneigung in östlicher Richtung folgt. Die Abgrenzung dieses unterschiedlichen Maßes der OKB erfolgt mit der Linie gemäß dem Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung.



### 6.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund des angestrebten Bezuges der Bebauung des geplanten WA zur Umgebungsbebauung, insbesondere zur nächstgelegenen, kleinstrukturierten aufgelockerten südlich anschließenden Bebauung sowie wegen der Ortsrandlage des geplanten WA ist die **offene Bauweise „o“** festgesetzt worden.

In der offenen Bauweise „o“ ist gemäß § 22 BauNVO die Errichtung von Gebäuden nur mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser sowie als Hausgruppen mit höchstens 50 m Länge zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind im geplanten WA nicht zugelassen, da ein Bezug zur umgebenden, kleinstrukturierten Bebauung hergestellt werden soll, wo überwiegend **Einzelhäuser** typisch sind. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig auf Grund der vorhandenen Ortsrandlage des geplanten WA sowie der angestrebten aufgelockerten Baustruktur, wonach entsprechend umfangreiche wohnungsnaher Freiflächen bereitgestellt werden sollen, die eine ökologische Vernetzung mit den angrenzenden Gartenzonen ermöglicht.

Auf Grund der in der „offenen Bauweise“ erforderlichen seitlichen Grenzabstände werden in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im WA (mit Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) Satz 2) Freiräume angeboten und für diese Anpflanzfestsetzungen getroffen.

Die Festsetzung einer einzelnen streifenförmigen, **überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen** mit Tiefen zwischen 14 und 16 m ermöglicht im WA die Ausweisung aktuell nachgefragter zeitgenössischer Einfamilienhausgrundflächen und eröffnet zugleich noch ausreichend individuelle Spielräume zur lagemäßigen Einordnung der Gebäude innerhalb der zu erwartenden 2 künftigen Baugrundstücke, der wohnungsbezogenen Gartenflächen sowie bei der Parzellierung des WA. Durch die Festsetzung von lediglich einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt eine Konzentration der künftigen Bebauung, so dass im übrigen WA nicht versiegelbare Garten- bzw. Freiflächen entwickelt bzw. erhalten werden können.

Die im WA festgesetzte westliche Baugrenze wurde lageseitig so positioniert, dass sie die Fortsetzung der westlichen Gebäudekante der südlich anschließenden Bebauung in nördlicher Richtung darstellt. Dadurch entsteht im geplanten WA keine über die bisherige westliche Begrenzung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung hinausgehende Bebauung mit Hauptbaukörpern, wodurch eine klare baulich-räumliche Ordnung unterstützt wird.

Grundsätzlich dient die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dazu, im Übergangsbereich zwischen der nächstgelegenen südlichen Bestandsbebauung entlang des angrenzenden westlichen Abzweigs vom „Triftweg“ mit seiner überwiegend zweigeschossigen, offenen Bebauung auch im geplanten WA, entlang des Ortsrandes, eine harmonische und baulich-räumlich arrondierende Situation mit aufgelockerter Bebauung und umfangreichen wohnungsbezogenen Freiräumen zu entwickeln.

Die west-östlich ausgerichtete überbaubare Grundstücksfläche gewährleistet i. V. m. der festgesetzten offenen Bauweise eine günstige Besonnung der Gebäude und der gebäudenahen Freiräume, insbesondere der Gärten.

Da im B-Plan nichts anderes festgesetzt wurde, wird hiermit der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 (5) BauNVO auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** unter Beachtung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, errichtet werden können.





#### **6.4 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgt zur Vermeidung von überdimensionierten Wohnungskapazitäten in dieser Ortsrandlage, zur Vermeidung verkehrlicher Überbeanspruchung der südlich tangierenden, schmalen und recht geneigten und somit eingeschränkten Verkehrsfläche (siehe auch Kap. 2.3 dieser Begründung) sowie unter Bezugnahme auf die in den unweit südlich liegenden nächstgelegenen Bestandsgebäuden lediglich vorhandene geringe Wohnungsanzahl.

#### **6.5 Verkehrsfläche**

Unmittelbar südlich des festgesetzten WA erfolgt aufgrund des aktuellen und auch künftig überschaubaren Nutzerkreises sowie der schmalen und recht geneigten Verkehrerschließung des angrenzenden Triftweges (siehe auch Kap. 2.3 dieser Begründung) die Festsetzung einer privaten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Es handelt sich bei den Nutzern dieser privaten Verkehrsfläche lediglich um die Eigentümer und sonstigen Nutzer der künftigen Baugrundstücke des geplanten WA, der westlichen Restfläche des Flurstückes 571/1 (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) und des gesamten Flurstückes 570 (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs). Zudem sind temporär auftretende Nutzungen dieser Verkehrsfläche durch die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsträger und durch Rettungsdienste zu erwarten.

Die private Straßenverkehrsfläche wird in Anlehnung an den bestehenden inneren Erschließungsweg im Flurstück 571/1 mit Breiten zwischen 5,00 m und 6,50 m festgesetzt. Die Fahrbahn wird auf einer Breite von 3,50 m befestigt und beidseitig mit einem 0,50 m breiten Bankett versehen. In Verbindung mit einer zu realisierenden Ausweichstelle mit mindestens 4,00 m befestigter Fahrbahnbreite für den im WA bzw. in den darüber mit erschlossenen angrenzenden Flächen (siehe Kap. 2.3 dieser Begründung) zu erwartenden maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw sowie für die Feuerwehr ist diese befestigte Fahrbahnbreite ausreichend.

Da es sich bei der festgesetzten Verkehrsfläche um eine Privatfläche handelt, erfolgt hier eine vollständige Überlagerung durch eine Fläche, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (siehe Kap. 6.8 dieser Begründung).

Um die dauerhafte Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch den aufgeführten Nutzerkreis zu gewährleisten, ist bis zum Satzungsbeschluss dieses B-Plans ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schmölln und den aktuellen Grundstückseigentümern des Flurstückes 571/1 (sowie für dessen Nachfolger) abzuschließen.

#### **6.6 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**

Zur Vermeidung von Ortsbildbeeinträchtigungen in diesem Ortsrandbereich wird die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zugelassen.

#### **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit dem Ziel, die im WA-Gebiet zulässige Bodenversiegelung zu minimieren und die Entwicklung möglichst großzügiger Gartenzonen zu initiieren, erfolgt die Festsetzung, Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie sonstige Zuwegungen ausschließlich aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster usw.) herzustellen.

Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen werden nicht zugelassen, da diese zu einer ökologischen Verarmung des Wohngebietes führen würden. Betroffen sind insbesondere nektarsammelnde



de Insekten, die in Schottergärten keine Nahrungspflanzen finden. Hinzu kommt, dass Schottergärten zur Überwärmung der Wohngebiete beitragen, insbesondere in heißen Sommerperioden. Zudem entsprechen Schottergärten nicht dem typischen Ortsbild eines Siedlungsgebietes am Ortsrand. Vielmehr sollen die Gartenbereiche in möglichst großem Umfang als Vegetationsflächen hergestellt werden.

In Verbindung mit den getroffenen Geboten zur Erhaltung bzw. Anpflanzung standortgerechter Laub- bzw. Obstgehölze (vgl. Pkt. 6.9) wird damit ein Mindestmaß der Durchgrünung der Gärten gesichert. Für die gehölzfreien Bereiche ist die Entwicklung möglichst arten- und blütenreicher Wiesen anzustreben.

### **6.8 Flächen, die mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit sowie zur stadttechnischen Gebietsversorgung der Baugrundstücke des geplanten WA, der westlichen Restfläche des Flurstücks 571/1 (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) sowie des angrenzenden Flurstückes 570 durch deren Eigentümer und Nutzer, durch die Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsdienste ist am Südwestrand des Plangebietes in Überlagerung der privaten Verkehrsfläche eine Fläche festgesetzt worden, die mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G/F/L) zu belasten ist. Zudem queren in diesem Bereich mehrere Bestandsleitungen das Plangebiet, dessen Trassen in diesem Areal durch diese Festsetzung gewährleistet ist.

Von der Nutzung der Fläche G/F/L sind jedoch die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ausgeschlossen worden, da die Abfallentsorgung durch die Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag am westlichen Abzweig des Triftweges gewährleistet ist und keine Befahrung der Fläche G/F/L durch Fahrzeuge der Abfallentsorgung notwendig wird.

### **6.9 Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen**

Bezugnehmend auf das Ziel, das Wohngebiet orts- und naturraumtypisch zu durchgrünen, wird festgesetzt, dass:

- je Baugrundstück zwei standortheimische Laub- oder Obstbäume (Pflanzqualität: H., 3xv, STU 12-14 cm) zu pflanzen bzw. zu erhalten sind und
- die Pflanzung ortsuntypischer Nadelbäume nicht zulässig ist.

Der zwingende Erhalt vorhandener Bäume wird nicht festgesetzt, da im Geltungsbereich nur sehr wenige Bäume existieren, die auch unter ästhetischen Gesichtspunkten für die Integration in ein Wohngrundstück geeignet erscheinen. Entsprechend wird den späteren Bauherren die Wahl gelassen, vorhandene Bäume zu erhalten oder hochstämmige Laub- oder Obstbäume neu anzupflanzen.

Pflanzungen standortgerechter Laubgehölze über dieses geregelte Mindestmaß hinaus sind wünschenswert.

### **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

Die zulässige Dachgestaltung bei den Hauptgebäuden mit symmetrischen Walm- und Satteldächern, mit Dachneigungen mit mindestens 25° sowie den zulässigen Farbgebungen der Dachoberflächen gewährleisten im Dachbereich die harmonische Fortsetzung der Formen- und Farbensprache der umgebenden Plangebietsbebauung. In Verbindung mit der zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit der Gebäude sowie den maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen wird eine harmonische gestalterische Verknüpfung der Gebäude des geplanten WA mit der Umgebungsbebauung erreicht. Die angestrebte Harmonisierung der ge-



planten Bebauung mit der Bestandsbebauung resultiert insbesondere aus der vorzufindenden Ortsrandlage sowie der Einsehbarkeit von der kommunalen Straße „Triftweg“ aus.

Damit gegenüber der benachbarten Bebauung bzw. zu umliegenden Verkehrswegen keine Blendwirkungen durch Dachdeckungen oder Anlagen der erneuerbaren Energien erzeugt werden, sind solche Anlagen nur ohne Blendwirkungen zulässig.

### 6.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes erfolgte so, dass alle angestrebten Ziele (siehe Kap. 1.3 dieser Begründung) umgesetzt werden können. Eine Ausweitung des räumlichen Geltungsbereichs auf die angrenzenden Flurstücke ist nicht erfolgt, da dorthin keine Wirkungen erzeugt werden und somit keine Erforderlichkeit zur bauplanungsrechtlichen Steuerung besteht.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilflächengröße (m <sup>2</sup> )
Baugebiet: WA	1.825
private Verkehrsfläche	266
<b>Zeichnerisch festgesetzter räumlicher Geltungsbereich des B-Planes</b>	<b>2.091 m<sup>2</sup></b>

## 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 Allgemeine Auswirkungen

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

Mit der geplanten Einfamilienhausbebauung erfolgt eine Arrondierung der südlich und östlich angrenzenden, bereits vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzungen des Kernortes Schmölln.

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 bessere bauliche Verknüpfung zwischen den das Plangebiet umgebenden Wohnstandorten.

Kurzfristig können bauplanungsrechtlich vorbereitete Baugrundstücke für aktuell nachgefragte und innerhalb des Kernortes 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 er-



folgt 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 von der Entwicklung dieses kleinen Wohnstandortes partizipieren werden.

Die Erschließung des Plangebiets durch den fließenden Verkehr erfolgt durch dessen unmittelbare Anbindung über einen Zufahrtbereich direkt an den Triftweg. Das neue Baugebiet, das westlich des Plangebietes liegende Flurstück 570 und die westliche Restfläche des Flurstückes 571/1 erhalten 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 aus dem Plangebiet hinaus, ohne die im Umfeld liegenden Baugebiete spürbar 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 zu erwartenden 2 Baugrundstücke und der privaten Verkehrsfläche eine Grundstücksneuordnung durch Trennvermessungen erfolgen. Das gesamte Plangebiet, das sich aktuell komplett im privaten Eigentum befindet, wird auch künftig vollständig Privateigentum bleiben.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen stellen eine Fortführung der südlich und östlich angrenzenden, vorhandenen vorwiegenden 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 vorwiegende 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 Bauherren getragen.



## **8.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt / Erstellung Umweltbericht**

### **8.2.1 Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzustellen. Weiterhin ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans. Zudem ist im Aufstellungsverfahren des B-Plans eine Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Entsprechend ist beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des B-Plans eine umfassende Umweltprüfung durchzuführen und einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht wird in die Begründung der Entwurfsfassung des B-Plans integriert. Bez. der erforderlichen Mindestinhalte des Umweltberichtes wird dabei auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Bezug genommen. In den Umweltbericht werden die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände integriert.

Es ist beabsichtigt, die Umweltprüfung im Wesentlichen auf Basis vorliegender bzw. recherchierbarer Daten durchzuführen. Zusätzlich erfolgen eine detaillierte Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs sowie eine Erfassung des Habitatpotenzials für den Regelungen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG unterliegenden Tierarten.

Im Folgenden werden die entsprechend des aktuellen Planungsstandes und auf Basis der derzeit zur Verfügung stehenden Daten absehbaren wesentlichen Umweltauswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans zusammenfassend dargestellt. Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vor allem als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern. Insbesondere werden die Behörden gebeten, mitzuteilen, ob sie neben der geplanten Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie Habitatpotenzialanalyse weitere Kartierungen bzw. Erfassungen für erforderlich halten.

### **8.2.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen**

Der ca. 0,2 ha große Geltungsbereich des B-Plans liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Schmölln, im Übergang zu einer ausgedehnten Kleingartenanlage. Alle Flächen im Geltungsbereich wurden ursprünglich als Kleingärten genutzt. Vor einigen Jahren wurde die Nutzung aufgegeben, seitdem liegen die Flächen brach bzw. werden sporadisch mit Schafen beweidet. Gut 300 m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs sind mit Gartenlauben, Schuppen bebaut bzw. durch Gartenwege versiegelt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist fast gehölzfrei, im östlichen Teil stehen einige Obst- und Nadelbäume.

Mit den Festsetzungen des B-Plans wird die Errichtung von zwei 2-geschossigen Einzelhäusern im Geltungsbereich vorbereitet. Der Lage des Plangebietes im Übergang zu einer ausgedehnten Kleingartenanlage Rechnung tragend, wird die Grundflächenzahl mit 0.4 festgesetzt sowie eine Überschreitung dieser zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nur um maximal 25 % zugelassen. Außerdem wird geregelt, dass PKW-Stellplätze und Zufahrten nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Die Anlage reiner Schotter-, Splitt- oder Kiesgärten wird ausgeschlossen. Zur Gewährleistung einer guten Durchgrünung des Gebietes, wird für jedes Baugrundstück der Erhalt oder die Anpflanzung von zwei standortheimischen Laub- oder Obstbäumen vorgeschrieben.



Trotzdem es sich um eine kleinflächige Bebauung handeln wird und insbesondere die sich ergebende Bodenversiegelung bewusst begrenzt wird, ist bei Umsetzung der Festsetzungen mit erheblichen und auch naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt zu rechnen. Aufgabe der in der Entwurfsphase der Bebauungsplanung durchzuführenden Umweltprüfung wird es sein, diese Auswirkungen im Detail zu ermitteln und zu bewerten. Im Ergebnis dieser Prüfung sind Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen festzulegen. Im Folgenden werden, als Basis für die von den Umweltbehörden erbetenen Äußerungen zu den erforderlichen Umfängen und Inhalten der Umweltprüfung, die entsprechend des derzeitigen Kenntnis- und Planungsstandes abzusehenden Umweltauswirkungen der mit den Festsetzungen des B-Plans vorbereiteten Bauvorhaben dargestellt:

- Schutzgut Boden

Die für das WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0.4 zzgl. der zulässigen Überschreitung um 25 % ermöglicht eine Überbauung bzw. Versiegelung einer Grundfläche von ca. 910 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt die Errichtung einer zur Erschließung des Gebietes festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit einer Flächengröße von ca. 270 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich damit für den Geltungsbereich eine zulässige Bodenversiegelung von etwa 1.180 m<sup>2</sup>.

Aktuell sind im Geltungsbereich gut 300 m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt. Daraus folgt, dass mit Aufstellung des B-Plans eine Bodenneuversiegelung von maximal ca. 850 m<sup>2</sup> vorbereitet wird.

Von dieser Bodenneuversiegelungen sind brachgefallene Kleingartenflächen betroffen, für die im Wesentlichen von ungestörten, natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen ist.

Somit ist davon auszugehen, dass sich mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans **erhebliche und damit naturschutzrechtlich ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Boden ergeben werden, auch wenn die betroffene Fläche eine überschaubare Dimension besitzt. Im Zuge der Umweltprüfung wird zur Überprüfung dieser Annahme eine detaillierte Bilanz der versiegelten Flächen erarbeitet.

- Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

In Verbindung mit der im Geltungsbereich zulässigen vollständigen Bodenversiegelung wird sich theoretisch auch eine Verringerung der Niederschlagswasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung ergeben. Diese wird allerdings aufgrund des geringen Flächenumfangs sowie aufgrund der Tatsache, dass sich der Geltungsbereich nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet einer Grundwasserfassung befindet, keine erhebliche Dimension erreichen.

Hinsichtlich der Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist davon auszugehen, dass solche bei Berücksichtigung der einschlägigen Schutz- und Sicherheitsvorschriften bei den Bauarbeiten vermieden werden können. Nutzungsbedingt geht von Wohngebieten nur eine geringe Gefahr hinsichtlich Schadstoffeinträgen ins Grundwasser aus.

- Schutzgut Klima/Luft

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans nicht abzusehen. Zwar wird mit der zulässigen zusätzlichen



Überbauung bzw. Versiegelung unversiegelte und verdunstungsfähige Bodenoberfläche verloren gehen, eine erhebliche Dimension annehmende Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse werden daraus aber nicht entstehen.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Mit der Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen sowie der Entwicklung neuer Gartenflächen im WA-Gebiet sowie mit der Errichtung der Erschließungsstraße werden brach liegende Kleingartenflächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme der Gartenflächen wird zudem mit der Rodung einiger Gehölze (wenige Obst- und Nadelbäume, ggf. ein Laubgebüsch) verbunden sein.

Insgesamt werden sich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrsfläche, auf einer Gesamtfläche von ca. 850 m<sup>2</sup>, teils deutliche Biotopwertminderungen ergeben. Für die im WA neu zu entwickelnden Gartenflächen ist in etwa vom gleichen Biotopwert wie für die überplanten Gartenflächen auszugehen. Die insgesamt resultierende Biotopwertminderung wird zwar nicht sonderlich hoch sein, es wird sich aber trotzdem um eine **als erheblich und naturschutzrechtlich ausgleichspflichtig zu bewertende Beeinträchtigung** des Schutzgutes handeln. Im Zuge der Umweltprüfung wird die sich konkret ergebende Biotopwertminderung errechnet.

- Schutzgut Siedlungs-/Landschaftsbild und Schutzgut Mensch sowie Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Schutzgüter Siedlungs-/Landschaftsbild und Mensch werden keine die Erheblichkeitsschwelle übersteigenden Beeinträchtigungen erwartet.

Für das WA-Gebiet ist eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Es gliedert sich damit gut in die südlich und westlich angrenzende Bebauung ein. Zudem erfolgt mit der Ausweisung des Gebietes eine Abrundung des Siedlungsgebietes am nördlichen Ortsrand von Schmölln. Gleichzeitig wird für das neue Wohngebiet eine gute Durchgrünung mit orts- und naturraumtypischen Gehölzen festgelegt. In Summe ist damit nicht von als erhebliche Beeinträchtigung zu bewertenden Veränderungen des Orts- bzw. Siedlungsbildes auszugehen.

Auch für das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Die Flächen im Plangebiet liegen bereits seit einiger Zeit brach, so dass nicht von relevanten Nutzungskonflikten auszugehen ist. Relevante Emissionen gehen von WA-Gebieten im Regelfall nicht aus, im Gegenteil, es handelt sich um immissionsschutzrechtlich schutzbedürftige Gebiete.

Hinweise auf Vorkommen von erhaltenswerten Kultur- und Sachgütern im Plangebiet, die mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor.

### 8.2.3 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge des weiteren Planverfahrens zu erstellenden Umweltbericht einen Abschnitt zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



zu integrieren. Kernpunkt dieses Abschnitts wird eine unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ (TMLNU 2005) zu erarbeitende Biotopwertbilanz für das Plangebiet sein. In dieser werden die Biotopwerte des Plangebietes für den Ist-Zustand und den Plan-Zustand miteinander verglichen und es wird der konkrete Ausgleichsbedarf ermittelt. Es erfolgt die Planung einer Ausgleichsmaßnahme und eine abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet im Umfang von ca. 850 m<sup>2</sup> zusätzlich zulässigen Überbauungen/Versiegelungen ist von Biotopwertminderungen auszugehen, die innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nicht ausgeglichen werden können. Das bedeutet, dass ein externer Ausgleich erforderlich wird. Aktuell erfolgen die konkrete Bedarfsermittlung sowie die Suche nach einer geeigneten Maßnahme.

#### **8.2.4 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzrechtes**

Im Zuge der Umweltprüfung sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen. Konkret ist abzu prüfen, ob die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans zur Auslösung von Verbotstatbeständen lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) führen kann. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang alle europäischen Vogelarten sowie alle Tier- und Pflanzenarten lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge des weiteren Planverfahrens zu erstellenden Umweltbericht auch einen Abschnitt zur Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu integrieren. Erster Schritt wird dabei eine Relevanzprüfung, d.h. eine systematische Prüfung, welche der relevanten Arten im Plangebiet vorkommen können und eventuell von artenschutzrechtlichen Verboten berührt sind, sein. Die Relevanzprüfung erfolgt auf Grundlage der allgemein verfügbaren Informationen zur Verbreitung der Arten in Thüringen bzw. im Naturraum sowie auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse für die Flächen des Plangebietes. Im zweiten Schritt erfolgt im Rahmen einer Konfliktanalyse dann die detaillierte Prüfung, ob es zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der im Ergebnis der Relevanzprüfung potenziell oder nachgewiesen im Gebiet vorkommenden Arten kommen kann.

Bezogen auf den im Rahmen einer Ortsbegehung im Oktober 2024 erfassten Zustand des Plangebietes sind von den, dem besonderen Artenschutzrecht unterliegenden, europarechtlich geschützten Tierarten, im Plangebiet Vorkommen europäischer Vogelarten anzunehmen. Nicht auszuschließen sind insbesondere Brutvorkommen gebäude- und gehölzbrütender Kleinvögel in den Gartenlauben- und Schuppen bzw. den Gehölzen im östlichen Teil des Plangebietes. Nicht sonderlich wahrscheinlich, aber auch nicht völlig auszuschließen, sind zudem Sommer- oder Zwischenquartiere einzelner Fledermäuse in den Gartenlauben und -schuppen.

Um zu vermeiden, dass es durch die bauvorlaufenden Abrissarbeiten bzw. bauvorlaufende Gehölzrodungen zur Tötung solcher Arten und damit zur Auslösung des Tötungsverbotes kommt, wird bereits im Vorentwurf des B-Plans darauf hingewiesen, dass diese Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna sowie außerhalb des im Regelfall zu erwartenden Zeitraums der Nutzung von Sommer- oder Zwischenquartieren durch Fledermäuse, im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar, erfolgen dürfen. Eine Auslösung des Schädigungsverbotes gemäß § 44 Abs. 3 BNatSchG wird nicht erwartet, da die potenziell dort vorkommenden Vogel- und ggf. auch Fledermausarten im nahen Umfeld in großem Umfang vergleichbare Lebensstätten finden können.





## 9. QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 8

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- 2. Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen vom 16.01.2024 [Abschnitte 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie]
- Regionalplan Ostthüringen (RP-O), Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- 2. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, Beschluss vom 02.06.2023)
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln vom 14.06.2014, (Architekturbüro WEBER, Gera und G & P Umweltplanung, Erfurt)
- TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, Erfurt.
- „Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ (LEG Thüringen GmbH, Juni 2021)

Thomas Weber  
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung

**Anlage:** „Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen“ vom Juni 2021  
(LEG Thüringen GmbH)